

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВОЛОДАРСКИЙ, МОЛОДЁЖНАЯ УЛИЦА, ДОМ 8, ЛИТЕРА А

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 31.05.2019;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 13.06.2019;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

- на земельный участок – право собственности;
- на объект капитального строительства – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

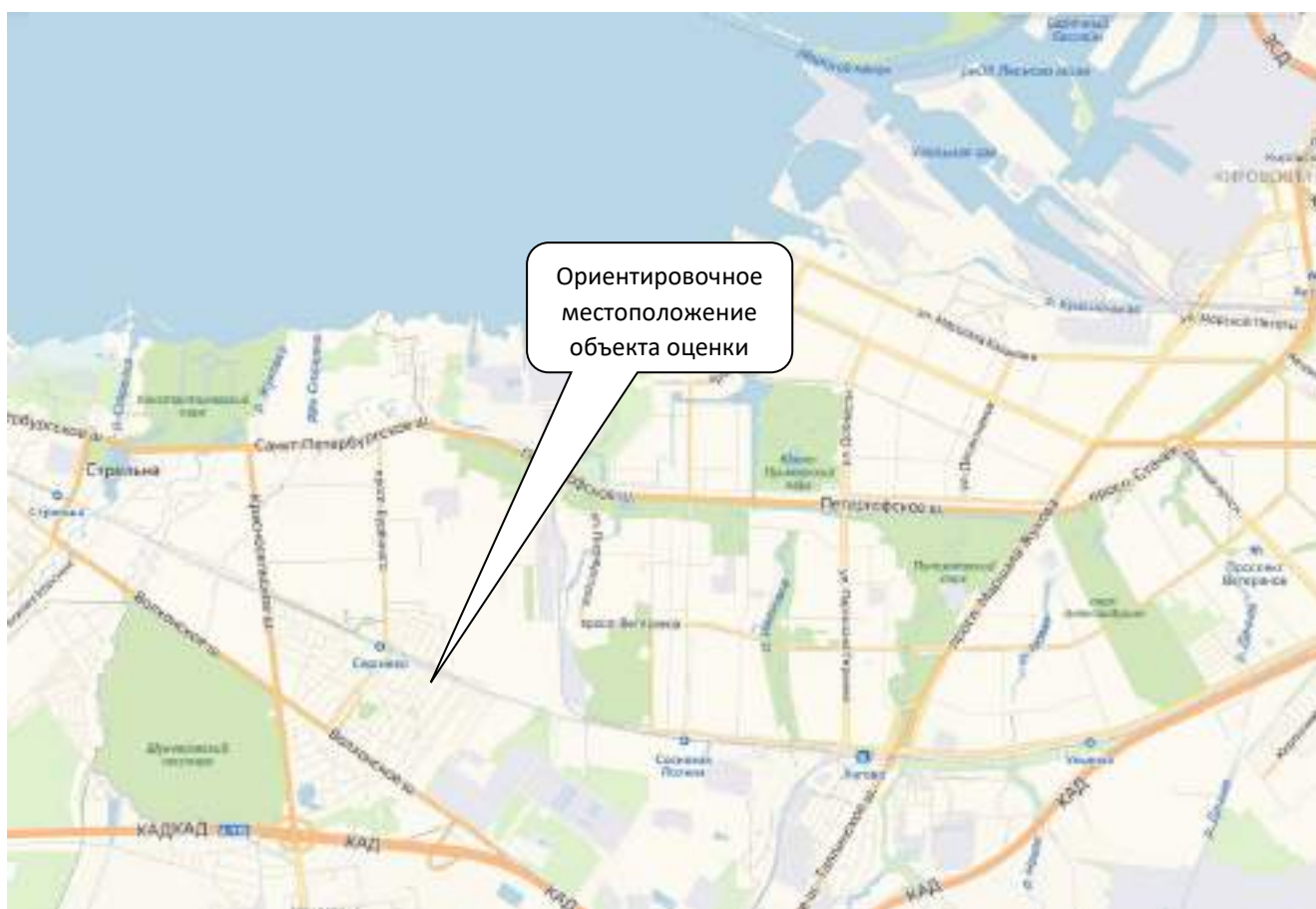


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта



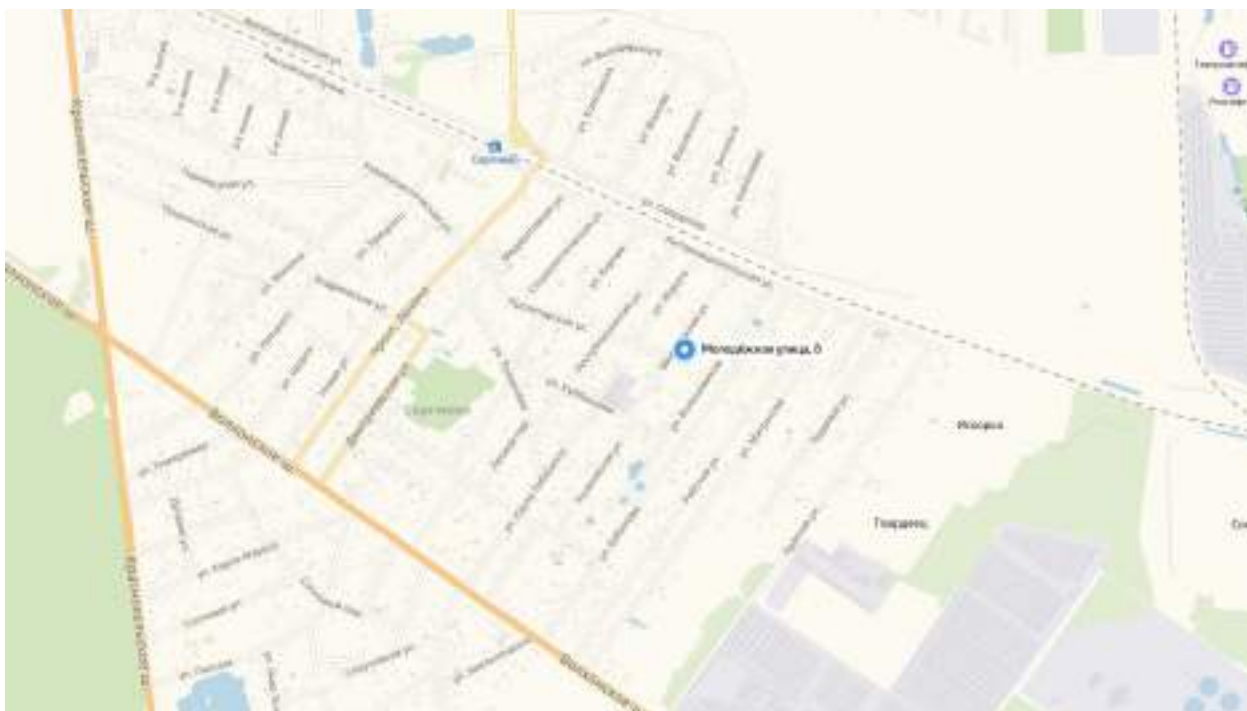


Рисунок 2. Локальное местоположение объекта оценки

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, входящего в состав объекта оценки		
Площадь земельного участка	1 381 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0851705:84	согласно Заданию на оценку и данным выписки из ЕГРН от 14.11.2018 №78/001/013/2018-148628
Категория земель	Земли населенных пунктов	по данным РГИС, Росреестра и выписки из ЕГРН от 14.11.2018 №78/001/013/2018-148628
Разрешенное использование	для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	по данным РГИС, Росреестра и выписки из ЕГРН от 14.11.2018 №78/001/013/2018-148628
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 395 468,24	по данным Росреестра
Текущее использование	на земельном участке расположен 1 этажное нежилое здание. Здание находится в руинированном и негодном состоянии, не эксплуатируется.	по данным визуального осмотра
Подъезд к участку	без ограничений	по данным визуального осмотра
Форма земельного участка	многоугольная, близкая к прямоугольной	по данным выписки из ЕГРН от 14.11.2018 №78/001/013/2018-148628
Рельеф и озелененность участка	ровный, без видимых перепадов. Озеленен	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все необходимые инженерные коммуникации.	по данным визуального осмотра

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Характеристики здания, входящего в состав объекта оценки		
Площадь улучшения (нежилого здания)	366,2 кв. м	Согласно заданию на оценку и данным выписки из ЕГРН от 13.11.2018 №78/001/013/2018-148632
Кадастровый номер	78:40:0851705:40	Согласно заданию на оценку и данным выписки из ЕГРН от 13.11.2018 №78/001/013/2018-148632
Строительный объем, куб. м	нет данных	-
Год постройки улучшения	1983	по данным выписки из ЕГРН от 13.11.2018 №78/001/013/2018-148632
Год капитального ремонта / реконструкции	нет данных	
Этажность	1	по данным выписки из ЕГРН от 13.11.2018 №78/001/013/2018-148632
Физический износ здания	нет данных, здание находится в разрушенном состоянии	по данным визуального осмотра
Назначение	котельная	по данным выписки из ЕГРН от 13.11.2018 №78/001/013/2018-148632
Текущее использование	Не эксплуатируется	по данным визуального осмотра

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Красносельском районе г. Санкт-Петербурга.

Характер окружающей типа землепользования

Квартал местоположения Объекта оценки застроен объектами малоэтажной жилой застройки (ИЖС, дачи). В непосредственном окружении объекта отсутствуют объекты коммерческого назначения.

Транспортная доступность

Подъезд к объекту осуществляется со стороны Волхонского шоссе по ул. Карла Либкнехта, далее по ул. Куйбышев до Молодежной ул.

Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на Волхонском шоссе и пр. Ленина на расстоянии около 1,0 км от объекта оценки (10-15 минут пешего хода). Ближайшая ж/д станция «Сергиево» расположена северо-западнее объекта на расстоянии около 1,0 км от объекта оценки (10-15 минут пешего хода). В целом, транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом характеризуется как удовлетворительная.

Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая.

Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в ближайшем окружении Объекта оценки отсутствуют.

Градостроительное зонирование

Согласно данным Росреестра, земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в зоне «ИЖД» - зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами отдельно стоящими и/или блокированными, коллективных садоводств, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.06.2018 №526 с изменениями от 06.11.2018), рассматриваемая

территория входит в зону «Т1Ж2-2» *жилая зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.*

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

- В соответствии с Выпиской из ЕГРН на нежилое здание № 78/001/013/2018-148632 от 13.11.2018, ограничений (обременений) прав на оцениваемое здание не зарегистрировано.
- Согласно выписки из ЕГРН № 78/001/013/2018-148628 от 14.11.2018, зарегистрированы следующие ограничения (обременения) прав на земельный участок в составе Объекта оценки:

–охранная зона водопроводных сетей площадью 160 кв. м;

–зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 1 381 кв.м.

Помимо этого, по информации, содержащейся в региональной информационной системе «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» и Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга (письмо КГА СПб №221-5-24831/18 от 17.08.2018) на части земельного участка также расположена охранная зона газораспределительной сети, водопроводных и канализационных сетей.

- Согласно письму КГИОП № 01-25-15577/18-0-1 от 26.07.2018, оцениваемый земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(16)14 объектов культурного наследия, расположенных за пределами зон охраны исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга. Оцениваемое здания не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

- Оцениваемый участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ (особо охраняемых природных территорий). Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования, указанном в приложении №1 к Закону СПб от 08.10.2007 г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования» и в Адресном перечне территорий зеленых насаждений внутриквартального озеленения, указанном в приложении №1 к Закону СПб от 28.06.2010 №396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге».

- Объект капитального строительства не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. По данным Справки ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу №8986-5-1-1 от 31.07.2018 объект оценки не является объектом гражданской обороны.



2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Вид на объект оценки



Фото 2. Вид на объект оценки



Фото 3. Вид на объект оценки



Фото 4. Вид на объект оценки



Фото 5. Вид на объект оценки



Фото 6. Вид на объект оценки





Фото 7. Ближайшее окружение объекта оценки,
подъездные пути



Фото 8. Ближайшее окружение объекта оценки,
подъездные пути



2.6. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщики считают, что наиболее эффективным вариантом использования является снос существующего объекта капитального строительства (здания котельной) и строительство индивидуального жилого дома (ИЖС).

2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Показатель	Значение
Доля земельного участка в стоимости Объекта оценки (НДС не облагается), руб.	2 900 000
Доля объекта капитального строительства в стоимости Объекта оценки, без НДС, руб.	60 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, без НДС, руб.	2 960 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	8 083
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	2 143

