

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. АЛЕКСАНДРА МАТРОСОВА, Д. 14, ЛИТЕРА Б.

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

- 1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 16.08.2019;
- 1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 22.08.2019;
- 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

- на здание – право собственности;
- на земельный участок – право собственности;

Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.



Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, входящего в состав объекта оценки		
Площадь земельного участка	144	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра ¹
Кадастровый номер земельного участка	78:36:0005019:1173	согласно Заданию на оценку и данным выписки из ЕГРН от 19.06.2019 №78/001/006/2019-13028
Категория земель	Земли населенных пунктов	по данным РГИС ² , Росреестра и выписки из ЕГРН от 24.07.2019 № 78/001/006/2019-4287
Разрешенное использование	для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и тепловых пунктов.	по данным РГИС, Росреестра и выписки из ЕГРН от 24.07.2019 № 78/001/006/2019-4287
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	687 587,54	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 24.07.2019 № 78/001/006/2019-4287
Текущее использование	На земельном участке расположено здание ремонтного цеха, здание не эксплуатируется	по данным визуального осмотра
Подъезд к участку	во двор жилого дома, без ограничений	по данным визуального осмотра
Форма земельного участка	прямоугольная	по данным выписки из ЕГРН от 24.07.2019 № 78/001/006/2019-4287
Рельеф	ровный, без видимых перепадов	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	по данным проекта Технического паспорта от 2003 года

2.3. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Характеристики здания, входящего в состав объекта оценки		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	61,1	Согласно Заданию на оценку и данным выписки из ЕГРН от 24.07.2019 № 78/001/006/2019-42979
Кадастровый номер	78:36:0005019:1020	Согласно Заданию на оценку и данным выписки из ЕГРН от 24.07.2019 № 78/001/006/2019-42979
Кадастровая стоимость ОКС, руб.	1 198 443,78	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 24.07.2019 № 78/001/006/2019-42979
Строительный объем, куб. м	389	по данным проекта Технического паспорта от 2003 года
Площадь застройки, кв. м	89,6	по данным проекта Технического паспорта от 2003 года
Год постройки улучшения	1968	по данным выписки из ЕГРН от 24.07.2019 № 78/001/006/2019-42979

¹ <http://pkk5.rosreestr.ru>

² <http://www.rgis.spb.ru/map/promomappage.aspx>



Год капитального ремонта / реконструкции	нет данных	
Этажность	1 эт.	данным выписки из ЕГРН от 24.07.2019 № 78/001/006/2019-42979
Физический износ здания, %	53%	получен расчетным путем
Назначение	нежилое здание. Ремонтный цех	по данным выписки из ЕГРН от 24.07.2019 № 78/001/006/2019-42979 и проекта Технического паспорта от 2003 года
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	согласно данным проекта Технического паспорта от 2003 года
Текущее использование	не эксплуатируется	по данным визуального осмотра
Состояние оцениваемого здания	неудовлетворительное	по данным визуального осмотра и согласно рассчитанному физическому износу
Балансовая стоимость, руб.	235 264,6 – по справке ГУП «ТЭК СПб» от 24.11.2003 № 71-18/11710	согласно данным проекта Технического паспорта от 2003 года

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Объект оценки расположен в южной части Выборгского района, между Петроградский и Красногвардейским районами, внутри квартала, который ограничивают: ул. Александра Матросова, Большой Сампсониевский пр., железнодорожные пути и Кантемировская ул.

Характер окружающего типа землепользования

Квартал местоположения Объекта оценки застроен преимущественно объектами жилой, общественно-деловой и производственно-складской застройки.

Транспортная доступность

Транспортную доступность общественным транспортом Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошую: на расстоянии около 810 м располагается станция метро «Лесная», на расстоянии около 100 м расположена остановка общественного наземного транспорта (автобус № 86 и маршрутное такси № К-262)³.

Транспортную доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как отличную, подъезд асфальтирован.

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 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 «Д» - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны

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 Зона «ТД1-1_1» – подзона многофункциональной общественно-деловой застройки на территории исторически сложившихся районов города, с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием основной функции данной зоны.

³ По данным портала yandex.ru/maps



2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

В соответствии с Выпиской из ЕГРН на нежилое здание от 24.07.2019 № 78/001/006/2019-42979, ограничений (обременений) прав на оцениваемое здание не зарегистрировано.

В соответствии с Выпиской из ЕГРН на земельный участок от 24.07.2019 № 78/001/006/2019-4287, ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок не зарегистрировано.

Земельный участок относится к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и тепловых пунктов.

Оцениваемый участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ (особо охраняемых природных территорий).

По данным Справки ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу от 14.12.2018 № 14896-5-1-1 объект оценки не является объектом гражданской обороны.

Согласно письму КГИОП от 29.11.2018 № 01-25-26165/18-0-1, оцениваемый земельный участок расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Защитная зона объектов культурного наследия регионального значения «Сборочная мастерская автомобильной фабрики «Русский Рено». Объект капитального строительства не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.



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. Вид на обьект оценки.



Фото 8. Вид на обьект оценки.



Фото 9. Вид на обьект оценки.



Фото 10. Вид на обьект оценки.



Фото 11. Вид на обьект оценки.



Фото 12. Вид на обьект оценки.





Фото 13. Дворовая территория.



Фото 14. Дворовая территория.



Фото 15. Дворовая территория.



Фото 16. Дворовая территория.



Фото 17. Дворовая территория.

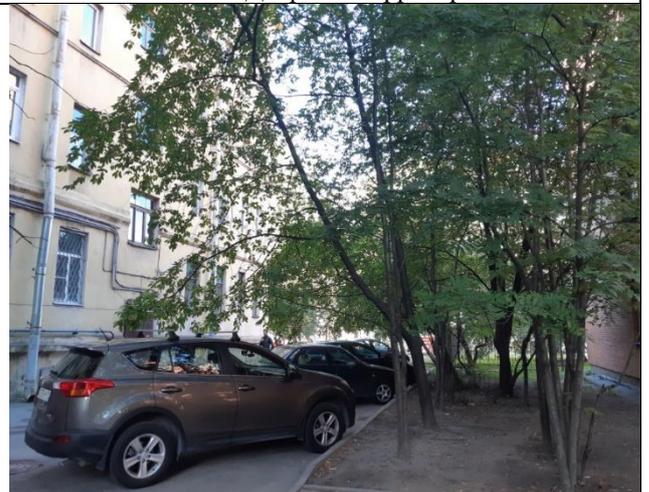


Фото 18. Дворовая территория.



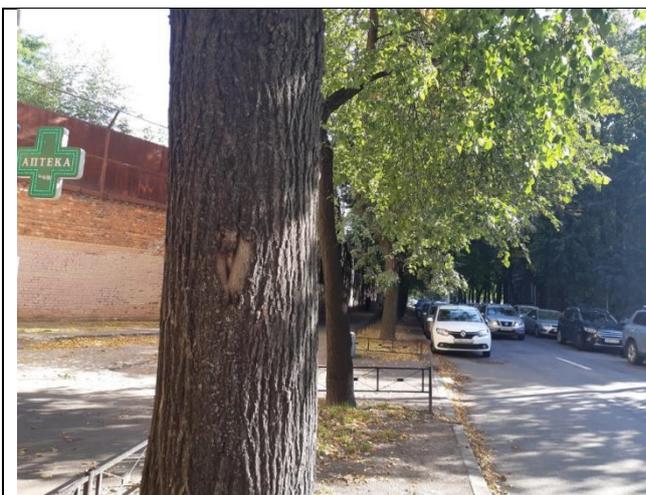


Фото 19. Ближайшее окружение объекта оценки.



Фото 20. Ближайшее окружение объекта оценки.



Фото 21. Ближайшее окружение объекта оценки.



Фото 22. Ближайшее окружение объекта оценки.



2.6. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

Наиболее эффективным вариантом использования застроенного земельного участка может быть признан вариант эксплуатации существующего здания в качестве объекта под офисное назначение после проведения ремонтных работ.

2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Показатель	Значение
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС, в том числе:	3 500 000
- рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	1 900 000
- рыночная стоимость здания, руб. без учета НДС	1 600 000

