

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ТОВАРИЩЕСКИЙ ПРОСПЕКТ, ДОМ 13, ЛИТЕРА А

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 07.11.2019;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 20.11.2019;

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.

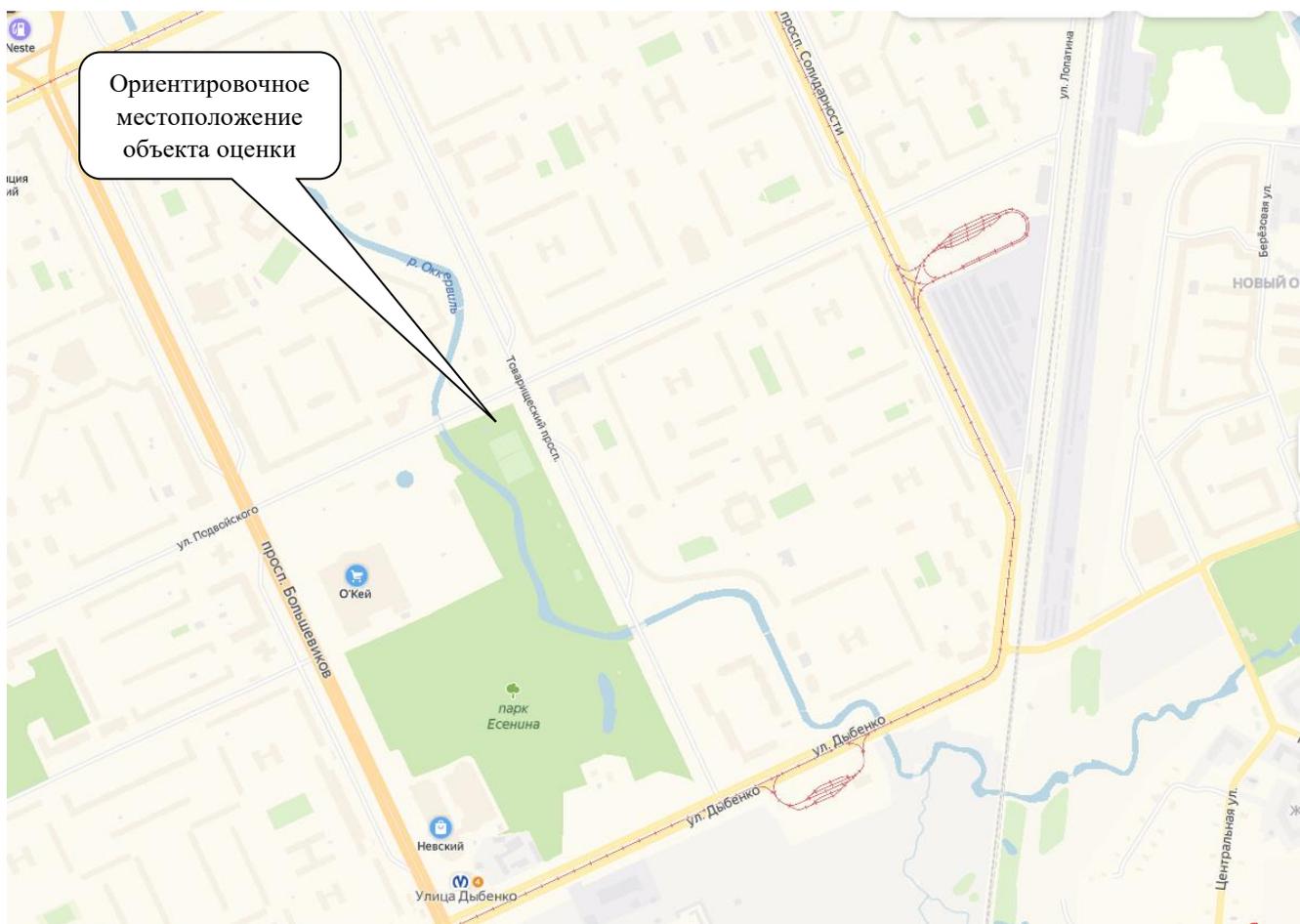


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

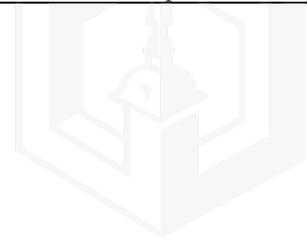
Характеристики земельного участка в границах которого расположен объект оценки		
Площадь земельного участка	572 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра ¹
Кадастровый номер земельного участка	78:12:0631102:1	согласно Заданию на оценку и данным выписки из ЕГРН от 30.09.2019 №78/001/006/2019-92931
Категория земель	земли населенных пунктов	по данным РГИС ² , Росреестра и выписки из ЕГРН от 30.09.2019 №78/001/006/2019-92931
Разрешенное использование	Для размещения объектов коммунального хозяйства	по данным РГИС, Росреестра и выписки из ЕГРН от 30.09.2019 №78/001/006/2019-92931
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 244 557,60	по данным выписки из ЕГРН от 30.09.2019 №78/001/006/2019-92931
Текущее использование	на земельном участке расположено нежилое здание - канализационная насосная станция. участок покрыт травой, не благоустроен	по данным визуального осмотра
Подъезд к участку	без ограничений	по данным визуального осмотра
Форма земельного участка	многоугольная	по данным выписки из ЕГРН от 30.09.2019 №78/001/006/2019-92931
Рельеф и озелененность	ровный, без видимых перепадов. Озеленен	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	по данным Технического паспорта от 21.09.2012

2.3. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Характеристики сооружения, входящего в состав объекта оценки		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	372,2	согласно Заданию на оценку и данным выписки из ЕГРН от 30.09.2019 №78/001/006/2019-92956
Кадастровый номер	78:12:0631102:3	согласно Заданию на оценку и данным выписки из ЕГРН от 30.09.2019 №78/001/006/2019-92956
Кадастровая стоимость, руб.	7 092 927,23	по данным Росреестра
Строительный объем, куб. м	2 249	согласно данным Технического паспорта от 21.09.2012
Площадь застройки, кв. м	164	согласно данным Технического паспорта от 21.09.2012
Год постройки улучшения	1972	по данным выписки из ЕГРН от 30.09.2019 №78/001/006/2019-92956
Год капитального ремонта	нет данных	
Этажность	1 этаж и 3 подземных этажа	по данным Технического паспорта от 21.09.2012
Физический износ здания	77%	получен расчетным путем, см. текст Отчета
Назначение	Нежилое здание. Канализационная насосная станция	по данным выписки из ЕГРН от 30.09.2019 №78/001/006/2019-92956
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	утрачены	по данным визуального осмотра
Текущее использование	не используется	по данным визуального осмотра
Балансовая стоимость на 01.01.2019, руб.	первоначальная – 1 369 339,36 руб.; остаточная – 272 495,01 руб.	по данным Выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга от 04.10.2019
Состояние здания	ветхое	по данным визуального осмотра

¹ <http://pkk5.rosreestr.ru>

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



2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Объект оценки расположен в Невском районе Санкт-Петербурга в квартале, ограниченном: улицей Подвойского, Товарищеским проспектом, улицей Дыбенко, проспектом Большевиков

Характер окружающего типа землепользования

Объект оценки расположен рядом с территорией парка Есенина, территория вблизи объекта оценки не застроена, в непосредственной близости расположена баскетбольная площадка, парк аттракционов.

Транспортная доступность

Транспортную доступность общественным транспортом Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошую: в 1 км от Объекта оценки располагается станция метрополитена «Улица Дыбенко», на расстоянии около 100 м расположена остановка общественного транспорта: автобусов №№19,97,161,164, троллейбусов №№28,33 и маршрутных такси №№161,269,97

Транспортную доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как отличную.

Градостроительное зонирование

Согласно данным Росреестра, земельный участок, на котором расположен объект оценки, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – для размещения объектов коммунального хозяйства.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. от 19.12.2018, с изм. от 06.03.2019), объект оценки располагается в зоне «**P2**» - *зона зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов, допустимых в соответствии с законодательством об охране зеленых насаждений, включая плоскостные спортивные сооружения.*

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в ред. от 23.07.2019), рассматриваемая территория входит в зону «**ТР2**» - *зона рекреационного назначения – зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов инженерной инфраструктуры.*

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

- В соответствии с Выпиской из ЕГРН на нежилое здание № 78/001/002/2019-44128 от 08.04.2019, ограничений (обременений) прав на оцениваемое здание не зарегистрировано.

По информации, содержащейся в региональной информационной системе «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» и Управления землеустройства и обеспечения кадастровых работ (Письмо от 05.06.2018 №39911-16) объект оценки расположен вне границ территорий зеленых насаждений общего пользования; на земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

- охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений;
- охранная зона канализационных сетей;
- водоохранная зона водного объекта;
- прибрежная защитная полоса водного объекта;
- охранная зона подземных кабельных линий электропередачи;
- охранная зона сетей связи и сооружений связи;
- охранная зона тепловых сетей.

- Согласно письмам КГИОП № 01-25-9579/18-0-1 от 22.05.2018 и № 01-25-9582/18-0-1/1 от 31.05.2018, Объект оценки расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга. Оцениваемое здания не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

- Согласно Письму Комитета по природопользованию, охраны окружающей среды и обеспечению экологической безопасности №01-12599/18-0-1 от 18.05.2018 объект оценки не входит в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий регионального значения.

- По данным Справки ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу №5922-5-1-1 от 28.05.2018 объект оценки не является объектом гражданской обороны.

2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 2. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 3. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 4. Вид на объект оценки



Фото 5. Вид на объект оценки



Фото 6. Вид на объект оценки





Фото 7. Вид на обект оценки

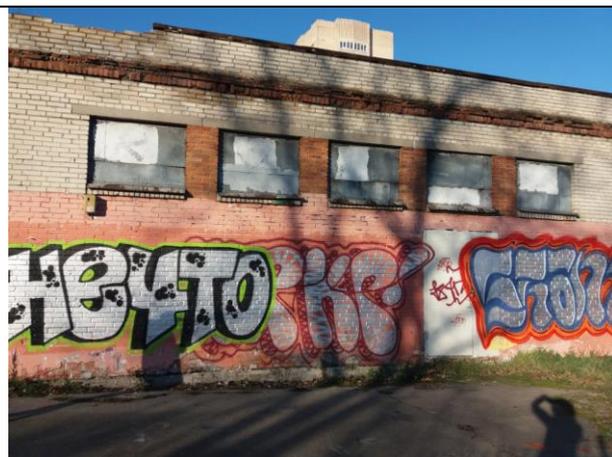


Фото 8 Вид на обект оценки



Фото 9 Вид на обект оценки



Фото 10 Вид на обект оценки



Фото 11 Вид на обект оценки



Фото 12 Вид на обект оценки





Фото 13 Вид на обьект оценки



Фото 14 Вид на обьект оценки



Фото 15 Вид на обьект оценки



Фото 16 Вид на обьект оценки



Фото 17 Вид на обьект оценки



Фото 18 Вид на обьект оценки





Фото 19 Вид на объект оценки



Фото 20 Вид на объект оценки



Фото 21 Вид на объект оценки



Фото 22 Вид на объект оценки



Фото 23 Вид на объект оценки



Фото 24 Вид на объект оценки





Фото 25 Вид на объект оценки



Фото 26 Вид на объект оценки



2.6. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

Наиболее эффективное использование объекта оценки является снос существующего здания и строительство объекта коммунального обслуживания.

2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС, в том числе:	920 000
- рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	815 000
- рыночная стоимость здания, руб. без учета НДС	105 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС, в том числе:	941 000
- рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	815 000
- рыночная стоимость здания, руб. с учетом НДС	126 000

