

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка с расположенным на нем зданием котельной по адресу: Санкт-Петербург, Сортировочная-Московская, дом 17, корпус 3, литера В

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 13.12.2019 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 17.12.2019 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.


2. Описание объектов оценки:

Описание объекта оценки по адресу: Санкт-Петербург, Сортировочная-Московская, дом 17, корпус 3, литера В

Карта местоположения объекта:



Рисунок 1 Локальное местоположение

 – вход в здание со двора



2.1. Описание земельного участка:

Площадь земельного участка	100
Кадастровый номер земельного участка	78:12:0715002:4
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» объект оценки расположен в пределах территориальной зоны ТИЗ - Зоны объектов внешнего транспорта - Зона объектов железнодорожного транспорта с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой ¹	Водопровод: нет; Канализация: нет; Горячее водоснабжение: нет; Газоснабжение: нет; Энергоснабжение: нет.
Ближайшее окружение	Объект оценки расположен внутри квартала рядом с ж/д путями, гостиницей и автомойкой на территории железнодорожной станции Санкт-Петербург-Сортировочный-Московский. Ближайшее окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: объектами инфраструктуры железнодорожного транспорта, производственно-складской застройкой, коммерческой застройкой. В радиусе 5 км от объекта расположена крупная автомагистраль (КАД Санкт-Петербург)
Подъезд к участку	Подъезд к участку осуществляется со стороны ул. Сортировочная-Московская по внутриквартальному проезду
Форма участка, рельеф	Форма – многоугольная

2.2. Описание объекта капитального строительства.

2.2.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:12:0715002:14
Площадь застройки, кв. м	н/д
Общая площадь здания, кв. м	70,5
Площадь здания с подвалом, кв. м	н/д
Полезная площадь здания, кв. м	н/д
Объем здания, куб. м	250,16
Группа капитальности	1
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Материал стен	ж/б
Год постройки	1960
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность	1
Наличие подвала	нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Вход со двора. Входная дверь заварена
Окна (количество, направленность)	5 (небольшие проемы у кровли с решеткой) / во

¹ Согласно данным визуального осмотра

	двор
Инженерная инфраструктура²	
Электроснабжение	Нет
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Нет
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Информация о степени обеспечения инженерными коммуникациями в предоставленных документах отсутствует
Общее техническое состояние здания	удовлетворительное
Состояние по осмотру	В результате осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в удовлетворительном состоянии

2.2.2. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Объект оценки расположен на внутри квартала. Ближайшее окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: объектами инфраструктуры железнодорожного транспорта, производственно-складской застройкой, коммерческой застройкой. В радиусе 5 км от объекта расположена крупная автомагистраль (КАД Санкт-Петербург)
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: ул. Сортировочная-Московская, Южное ш., ж/д пути
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении объекта оценки расположена гостиница, автомойка
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на прилегающих территориях
Транспортная доступность, в т.ч.	
Удобство подъезда к объекту	Транспортная доступность легковым транспортом - нормальная. Состояние дорожного покрытия - нормальное
Удаленность от ближайшей станции метро, м.	Объект оценки удален от станции метрополитена «Ломоносовская» на расстоянии 1,7 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	Транспортная доступность общественным транспортом - нормальная. Ближайшая остановка общественного транспорта – «Платформа Сортировочная», расположена на расстоянии около 0,4 км, проходящие маршруты общественного транспорта: троллейбусы №№ 26, 29, 35, 36, 42, автобусы №№ 76, 91, 140
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Транспортная доступность грузовым транспортом не ограничена

² Согласно данным визуального осмотра

2.2.3. Обременения объекта:

- В соответствии с Письмом КГИОП Санкт-Петербурга № 01-25-22260/19-0-1 от 22.10.2019 г. земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Сортировочная-Московская, дом 17, корпус 3, литера В, расположен за пределами зон охраны объектов культурного наследия. В пределах границ земельного участка отсутствуют объекты культурного наследия, а также защитная зона объектов культурного наследия. К границам проектирования непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия. Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.
- В соответствии с Письмом Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности по Санкт-Петербургу № 01-22115/19-0-1 от 26.09.2019 г. запрашиваемый земельный участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ регионального значения.
- В соответствии со Служебной запиской №416-УПАОвх от 30.09.2019 на испрашиваемую территорию по адресу: Санкт-Петербург, Сортировочная-Московская, дом 17, корпус 3, литера В, распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании, которые будут уточнены при проведении работ по межеванию: охранный зона канализационных тоннельных коллекторов, охранный зона канализационных сетей.
- В соответствии с письмом МЧС России по Санкт-Петербургу объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Сортировочная-Московская, дом 17, корпус 3, литера В не является объектом гражданской обороны.



2.2.4. Фотографии объекта:







	
Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение	Подъездные пути
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 5	Фото 6
Вид фасада здания	Вид фасада здания





Фото 7

Вид фасада здания



Фото 8

Вид фасада здания



Фото 9

Вид фасада здания



Фото 10

Вход в здание



Фото 11

Адресный указатель



Фото 12

Вход в здание





Фото 13
Вход в здание



Фото 14
Глухая стена здания



2.2.5. Акт осмотра объекта недвижимости:

А К Т осмотра объекта недвижимости – земельного участка с расположенным на нем зданием от 13 «декабря» 2019 г.

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Сортировочная-Московская, дом 17, корпус 3, литера В.

Характеристика земельного участка

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	78:12:0715002:4
Площадь, кв. м	100
Форма и основная протяженность	многоугольная
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства
Текущее использование	Не используется
Дополнительные сведения	Неблагоустроен, в границах участка расположено нежилое здание в удовлетворительном состоянии
Обеспеченность инженерной инфраструктурой ¹ , в том числе:	
электроснабжение	Есть
теплоснабжение	Есть
водоснабжение	Есть
канализация	Есть
газоснабжение	Нет

Характеристика здания

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	78:12:0715002:14
Площадь, кв. м.	70,5
Строительный объем, куб.м	н/д
Тип здания	Нежилое
Материал стен	ж/б
Год постройки	1960
Год капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Двор
Состояние по осмотру ²	удовлетворительное
Текущее использование	Не используется
Обеспеченность инженерной инфраструктурой, в том числе:	
электроснабжение	есть
теплоснабжение	есть
водоснабжение	нет
канализация	нет

¹В связи с отсутствием возможности доступа в здание, описание инженерно-технического обеспечения составлено согласно предоставленному техническому паспорту

²Градация состояния зданий:

"Хорошее"- повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ (физический износ 0-20%).

"Удовлетворительное"- конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии (физический износ 21-40%).

"Неудовлетворительное"- эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта (физический износ 41-60%).

"Ветхое" - состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента (физический износ 61-80%).

"Негодное" - Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии (физический износ 81-100%). При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы



Карта локального местоположения объекта оценки



	Представитель ООО «Городской центр оценки»
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Парыева Мария Константиновна
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gco-spb.ru



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого земельного участка, с расположенным на нем зданием:

1. Земельный участок расположен вне зон охраны объектов культурного наследия, здание не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия;
2. Ближайшее окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: объектами инфраструктуры железнодорожного транспорта, производственно-складской застройкой, коммерческой застройкой. В радиусе 5 км от объекта расположена крупная автомагистраль (КАД Санкт-Петербург).
3. Объект оценки расположен внутри квартала рядом с ж/д путями;
4. Доступность автомобильным транспортом – нормальная, общественным транспортом – нормальная;
5. Согласно осмотру, состояние здания удовлетворительное и может быть использовано в текущем состоянии;
6. Оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства;
7. Согласно выписке из ЕГРН назначение здания – котельная.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в соответствии с текущим назначением – котельная.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки		
Показатель	без учета НДС	с учетом НДС
Рыночная стоимость объекта оценки, в том числе:	1 628 333	1 900 000
Рыночная стоимость здания, руб.	1 358 333	1 630 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	270 000	270 000
Удельный показатель стоимости объекта на 1 кв.м общей площади земельного участка, руб. (НДС не облагается)	2 700	
Удельный показатель стоимости объекта на 1 кв.м общей площади здания, руб. с учетом НДС	19 267	26 950

