

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Фермское шоссе, дом 36, литера А

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 31.01.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 05.02.2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объектов оценки:

Описание объекта оценки по адресу: Санкт-Петербург, Фермское шоссе, дом 36, литера А.

2.1. Карта местоположения объекта:

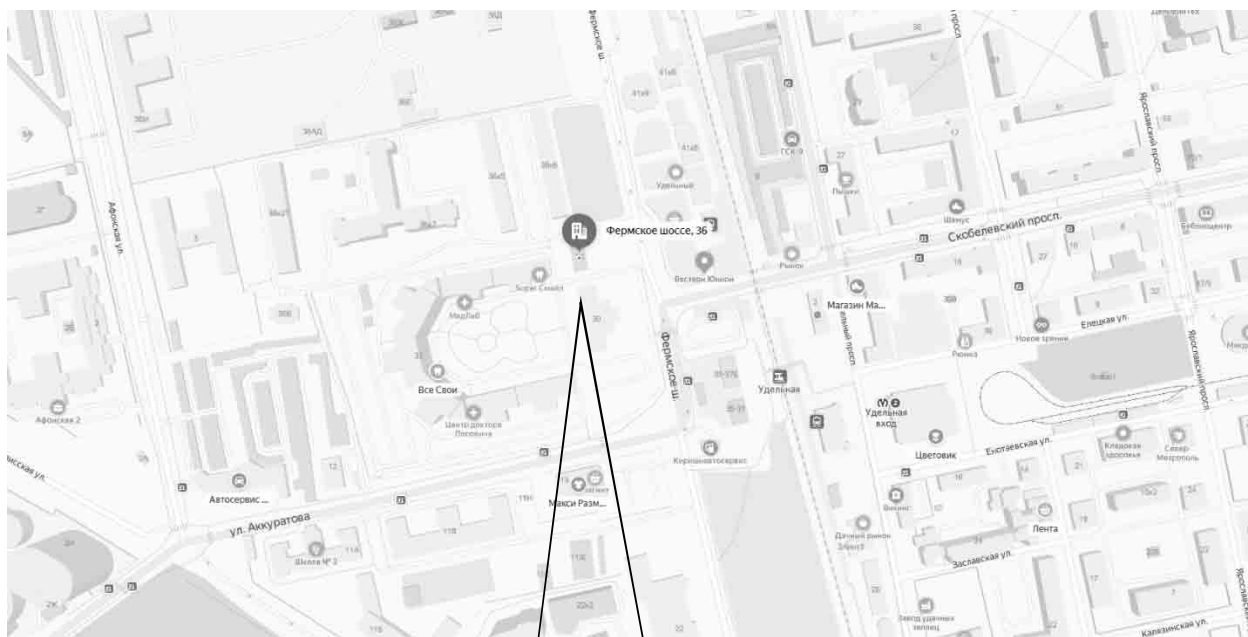



Рисунок 1 Локальное местоположение

 – вход в здание со двора



2.2. Описание земельного участка:

Площадь земельного участка	1 545
Кадастровый номер земельного участка	78:34:0004202:11
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 г. № 550 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» объект оценки расположен в пределах территориальной зоны ТЗЖ2 – жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой ¹	Электроснабжение: нет; Водоснабжение: нет; Канализация: нет; Теплоснабжение: нет; Газоснабжение: нет.
Ближайшее окружение	Объект оценки расположен на первой линии Фермского шоссе. Ближайшее окружение объекта оценки представлено жилой и общественно-деловой застройкой.
Подъезд к участку	Подъезд к участку осуществляется со стороны Фермского шоссе
Форма участка, рельеф	Участок имеет форму, близкую к прямоугольной, рельеф без значительных перепадов высот

2.3. Описание объекта капитального строительства.

2.3.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:34:0004202:3047
Площадь застройки, кв. м	423,2
Общая площадь здания, кв. м	370,8
Площадь здания с подвалом, кв. м	Подвал – отсутствует
Полезная площадь здания, кв. м	н/д
Объем здания, куб. м	1 434
Группа капитальности	IV
Тип здания	Нежилое здание
Материал стен	Рубленые
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Чердак
Вход (улица/двор)	Двор
Окна (количество, направленность)	Есть 20 окон / на 4 стороны
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Нет

¹ Согласно данным осмотра

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	
Состояние по осмотру	В результате осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в ветхом состоянии

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Объект оценки расположен на первой линии Фермского шоссе. Ближайшее окружение объекта оценки представлено жилой и общественно-деловой застройкой
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: Фермским шоссе, ул. Аккуратова, Афонской улицей и Поклонногорской улицей
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении объекта оценки расположены городская психиатрическая больница № 3 имени И.И. Скворцова-Степанова, жилые дома, бизнес центр «Воин», торговые павильоны, блошинный рынок
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная во дворе здания
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 «Удельная» на расстоянии 0,4 км.
Ближайшие остановки общественного транспорта	Транспортная доступность общественным транспортом хорошая. Ближайшая остановка общественного транспорта – «Остановка Станция Удельная», расположена на расстоянии около 0,2 км, проходящие маршруты общественного транспорта: - автобусы №№ 38, 40, 45, 85 - маршрутные такси №№ К-232 / К-308, К-243, К-244, К-40, К-91А.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Подъезд среднегабаритного грузового транспорта возможен со стороны Фермского шоссе. Объект оценки имеет неудовлетворительные условия для осуществления погрузочно-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для разгрузки.

2.3.3. Обременения объекта:

- В соответствии с Письмом Комитета по контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 01-25-12695/19-0-1 от 26.06.2019 г. здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Фермское шоссе, д. 36, лит. А является объектом культурного наследия регионального значения: «Учебный корпус» (в составе комплекса: «Удельное земледельческое училище (комплекс с территорией, парком)»). Земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Фермское шоссе, д. 36, лит. А., расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения: «Удельное земледельческое училище (комплекс с территорией, парком)».
- В соответствии с Распоряжением Комитета по контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 07-19-1/20 от 09.01.2020 г. утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения: «Удельное земледельческое училище (комплекс с территорией, парком)».
- Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 78/001/007/2019-43871 от 18.12.2019 г. на земельный участок зарегистрированы ограничение прав и обременение в виде территории объекта культурного наследия площадью 1528 кв.м. Право прохода площадью 17 кв.м. Право прохода и проезда площадью 316 кв.м.
- В соответствии с Письмом Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 41075-13/19 от 07.06.2019 г. земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Фермское шоссе, д. 36, лит. А., не входит в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.
- В соответствии с Письмом Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга № 41066-13/19 от 07.06.2019 г. имеются следующие градостроительные ограничения:
 - Земельный участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования городского значения, в Перечне зеленых насаждений общего пользования местного значения и в Перечне территорий зеленых насаждений общего пользования резерва озеленения, указанного в приложениях 1, 4 и 7 к Закону;
 - Здание расположено в границах территории, в отношении которой разработан и утвержден Решением Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов от 22.03.1982 г. № 187 проект детальной планировки района Коломяги (Ждановский район);
 - Иные градостроительные ограничения отсутствуют.
- В соответствии с Письмом МЧС по г. Санкт-Петербургу № 8254-5-1-2 от 24.06.2019 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Фермское шоссе, д. 36, лит. А на является объектом гражданской обороны.



2.3.4. Фотографии объекта:









	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути	Подъездные пути
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Ближайшее окружение
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение	Вид фасада здания
	
Фото 7	Фото 8
Вид фасада здания	Вид фасада здания



Фото 9

Вид фасада здания



Фото 10

Территория земельного участка



Фото 11

Вид фасада здания



Фото 12

Вход в здание



Фото 13

Состояние отделки помещения



Фото 14

Состояние отделки помещения



Фото 15

Состояние отделки помещения



Фото 16

Состояние отделки помещения



Фото 17

Состояние отделки помещения



Фото 18

Состояние отделки помещения



Фото 19

Состояние отделки помещения



Фото 20

Состояние отделки помещения



Фото 21

Состояние отделки помещения



Фото 22

Состояние отделки помещения



Фото 23

Состояние отделки помещения



Фото 24

Состояние отделки помещения



Фото 25

Состояние отделки помещения



Фото 26

Состояние отделки помещения



2.3.5. Акт осмотра недвижимости:

А К Т
осмотра объекта недвижимости – земельного участка с расположенным на нем зданием
от 31 «января» 2020 г.

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Фермское шоссе, дом 36, литера А

Характеристика земельного участка

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	78:34:0004202:11
Площадь, кв. м	1545 +/- 14
Форма и основная протяженность	прямоугольная
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения
Текущее использование	Не используется
Дополнительные сведения	Неблагоустроен, в границах участка расположено нежилое здание в ветхом состоянии
Обеспеченность инженерной инфраструктурой ¹ , в том числе:	
электроснабжение	нет
теплоснабжение	нет
водоснабжение	нет
канализация	нет
газоснабжение	нет

Характеристика здания

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	78:34:0004202:3047
Площадь, кв. м.	370,8
Строительный объем, куб.м	1434
Тип здания	Нежилое
Материал стен	Рубленые
Год постройки	1917
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	
Текущее использование	Не используется
Обеспеченность инженерной инфраструктурой, в том числе:	
электроснабжение	нет
теплоснабжение	нет
водоснабжение	нет
канализация	нет
газоснабжение	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%).

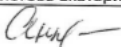
«Ветхое» - состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента (физический износ 61-80%).

«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	Помощник специалиста оценщика
ФИО	Анпилогова Екатерина Павловна
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Объект расположен в Приморском районе Санкт-Петербурга;
2. Станция метрополитена «Удельная» расположена на удалении 400 м;
3. Ближайшее окружение объекта оценки представлено жилой и общественно-деловой застройкой;
4. Доступность автомобильным и общественным транспортом – нормальная;
5. Земельный участок, с расположенным на нем зданием, располагается на красной линии Фермерского шоссе;
6. Согласно данным, представленным в выписке из ЕГРН оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения.
7. Оцениваемый земельный участок в соответствии с Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 г. № 550 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» расположен в пределах территориальной зоны ТЗЖ2 – жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
8. В соответствии с Протоколом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 87 от 26.03.2019 г. определен наиболее эффективный способ использования объекта – продажа объекта культурного наследия на торгах с целью его приспособления для современного использования (размещение объекта торгово-сервисного назначения).

Вывод: наиболее эффективным использованием объектов оценки является проведение капитального ремонта в здании и в последующем использование его в качестве объекта офисно-торгового назначения, с использованием земельного участка под общественно-деловые цели.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки		
Показатель	без учета НДС	с учетом НДС
Рыночная стоимость объекта оценки, в том числе:	18 505 000	18 900 000
Рыночная стоимость здания, руб.	1 975 000	2 370 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	16 530 000	16 530 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади земельного участка, руб. с учетом НДС	10 699	
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб. с учетом НДС	6 392	

