

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Челябинская ул., д. 37, лит. Б

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.06.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 23.06.2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объектов оценки:

Описание объекта оценки по адресу: Санкт-Петербург, Челябинская ул., д. 37, лит. Б

2.1. Карта местоположения объекта:



Рисунок 1 Локальное местоположение

 – вход в здание со двора



2.2. Описание земельного участка:

Площадь земельного участка, кв. м	6 059
Кадастровый номер земельного участка	78:11:0006184:3402
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 ТД1-2_1 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой ¹	Водопровод: нет; Канализация: нет; Горячее водоснабжение: нет; Газоснабжение: нет; Энергоснабжение: нет.
Ближайшее окружение	Объект оценки расположен в глубине квартала. Ближайшее окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: среднеэтажной жилой и производственно-складской застройкой. Вблизи объекта расположена крупная автомагистраль (КАД Санкт-Петербург)
Подъезд к участку	Подъезд к участку осуществляется со стороны Челябинской ул. по внутриквартальному проезду
Форма участка, рельеф	Форма – многоугольник, рельеф без значительных перепадов высот

2.3. Описание объекта капитального строительства.

2.3.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:11:0006184:3386
Площадь застройки, кв. м	Н/д
Общая площадь здания, кв. м	987,6
Площадь здания с подвалом, кв. м	Н/д
Полезная площадь здания, кв. м	Н/д
Объем здания, куб. м	3 292
Группа капитальности	1
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Материал стен	Кирпич
Год постройки	1959
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность	4, подвал
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Несколько отдельных входов (со двора)

¹ Согласно данным осмотра

Окна (количество, направленность)	Есть / на 4 стороны
Инженерная инфраструктура	
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 здание	
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 в глубине квартала. Ближайшее окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: среднеэтажной жилой и производственно-складской застройкой. Вблизи объекта расположена крупная автомагистраль (КАД Санкт-Петербурга)
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: ул. Челябинской, ул. Травяная, ал. Дубовая, ш. Рябовское, ул. Ржевская, КАД Санкт-Петербурга
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении объекта оценки расположено несколько детских площадок, на некотором отдалении – продуктовый магазин
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 удовлетворительное
Удаленность от ближайшей станции метро, м.	Объект оценки удален от станции метрополитена «Ладожская» на расстоянии 8,1 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	Транспортная доступность общественным транспортом удовлетворительная. Ближайшая остановка общественного транспорта – «Челябинская ул., 55», расположена на расстоянии около 0,4 км, проходящие маршруты общественного транспорта: автобусы №№ 124, 622, 624, 625
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Транспортная доступность грузовым транспортом ограничена невозможностью подъезда непосредственно к зданию и шириной внутриквартальных дорог

2.3.3. Обременения объекта:

- В соответствии с Письмом КГИОП Санкт-Петербурга № 01-25-23684/18-0-1 от 29.10.2018 г. земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Ржевка, Челябинская ул., участок 33, кадастровый номер: 78:11:0006184:3402 расположен вне зон охраны объектов культурного наследия. В пределах границ проектирования отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия, а также защитная зона объектов культурного наследия. К границам проектирования непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекта) культурного наследия.

Здание по адресу: Санкт-Петербург, Челябинская ул, д. 37, лит. Б не относится к числу объектов (выявленным объектом) культурного наследия.

- В соответствии с Письмом КГИОП Санкт-Петербурга № 01-25-23681/18-0-1/4 от 29.10.2018 г. объект по адресу: Санкт-Петербург, Челябинская ул, д. 37, лит. Б не относится к числу объектов (выявленных) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.
- В соответствии с Письмом КГА Санкт-Петербурга от 24.10.2018 г. № 8124/19 имеются следующие градостроительные ограничения: земельный участок расположен в границах водоохранной зоны водного объекта и в зоне прибрежной защитной полосы водного объекта.
- В соответствии с Распоряжением КИО Санкт-Петербурга от 24.12.2018 г. № 2636-рз в части земельного участка расположены в границах:
 - Часть земельного участка площадью 5 924 кв. м находится в водоохранной зоне водного объекта;
 - Часть земельного участка площадью 2 261 кв. м находится в прибрежной защитной полосе водного объекта, в связи с чем в отношении участка введен особый режим использования, ролируемый природоохранным законодательством;
 - Часть земельного участка площадью 4 кв. м находится в охранной зоне канализационных сетей.

На земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: охранная зона канализационных сетей, прибрежная защитная полоса водного объекта, водоохранная зона водного объекта.

Собственника обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.

- В соответствии с Письмом МЧС по Санкт-Петербургу № 17615-1-1 от 13.02.2017 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Челябинская ул., д. 37, лит. Б на является объектом гражданской обороны.



2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Вид на КАД (со стороны объекта оценки)	Вид на КАД (со стороны объекта оценки)
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и 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

Состояние помещений



Фото 11

Состояние помещений



Фото 12

Состояние помещений



Фото 13

Состояние помещений



Фото 14

Состояние помещений



2.3.5. Акт осмотра недвижимости:

А К Т осмотра объекта недвижимости – земельного участка с расположенным на нем зданием от 18 «июня» 2020 г.

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Челябинская улица, дом 37, литера Б

Характеристика земельного участка

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	78:11:0006184:3402
Площадь, кв. м	6059
Форма и основная протяженность	Форма близкая к прямоугольной
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Деловое управление
Текущее использование	Не используется
Дополнительные сведения	Неблагоустроен, в границах участка расположено нежилое здание в ветхом состоянии, древесно-кустарниковая растительность
Обеспеченность инженерной инфраструктурой, в том числе:	
<i>электроснабжение</i>	Нет
<i>теплоснабжение</i>	Нет
<i>водоснабжение</i>	Нет
<i>канализация</i>	Нет
<i>газоснабжение</i>	Нет

Характеристика здания

Показатель	Значение
Кадастровый номер	78:11:006184:3386
Площадь застройки, кв. м.	н/д
Общая площадь, кв. м	987,6
Строительный объем, куб.м	3292
Тип здания	Нежилое
Материал стен	Кирпич
Год постройки	1959
Год капитального ремонта	н/д
Этажность	4
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Двор
Состояние по осмотру ¹	Ветхое
Текущее использование	Не используется
Обеспеченность инженерной инфраструктурой, в том числе:	
<i>электроснабжение</i>	Нет
<i>теплоснабжение</i>	Нет
<i>водоснабжение</i>	Нет
<i>канализация</i>	Нет
<i>газоснабжение</i>	Нет

¹Градации состояния зданий:

"Хорошее" - повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые 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%).

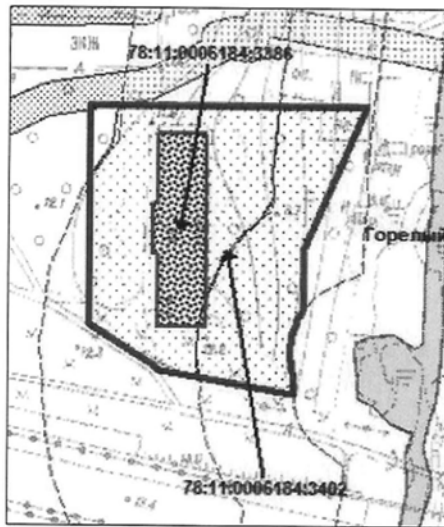
"Неудовлетворительное" - эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта (физический износ 41-60%).


"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	Савиных М.М.
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 за пределами зон охраны объектов культурного наследия;
2. Ближайшее окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилой и производственно-складской застройкой. Вблизи объекта расположена крупная автомагистраль (КАД Санкт-Петербург);
3. Доступность автомобильным транспортом – нормальная, общественным транспортом – удовлетворительная;
4. Согласно осмотру, состояние здания ветхое: отсутствие отделки, частичное разрушение несущих конструкций, утрачены оконные проемы, межкомнатные двери отсутствуют.
5. Оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – для делового управления.
6. Оцениваемый земельный участок расположен в пределах территориальной зоны ТД1-2_1 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры
7. Отсутствуют инженерные коммуникации.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос существующего здания и использование 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:	10 240 000	10 300 000
Рыночная стоимость здания, руб.	300 000	360 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	9 940 000	9 940 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади земельного участка, руб. с учетом НДС	1 641	
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб. с учетом НДС	365	
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки		
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	9 300 000	
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	11 300 000	

