

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов незавершенного строительства, по адресу: Металлострой, Пушкинская ул., д. 1, корп. 3, лит. А, Б, расположенных на земельном участке, по адресу: Санкт-Петербург, поселок Металлострой, Плановая ул., участок 1,

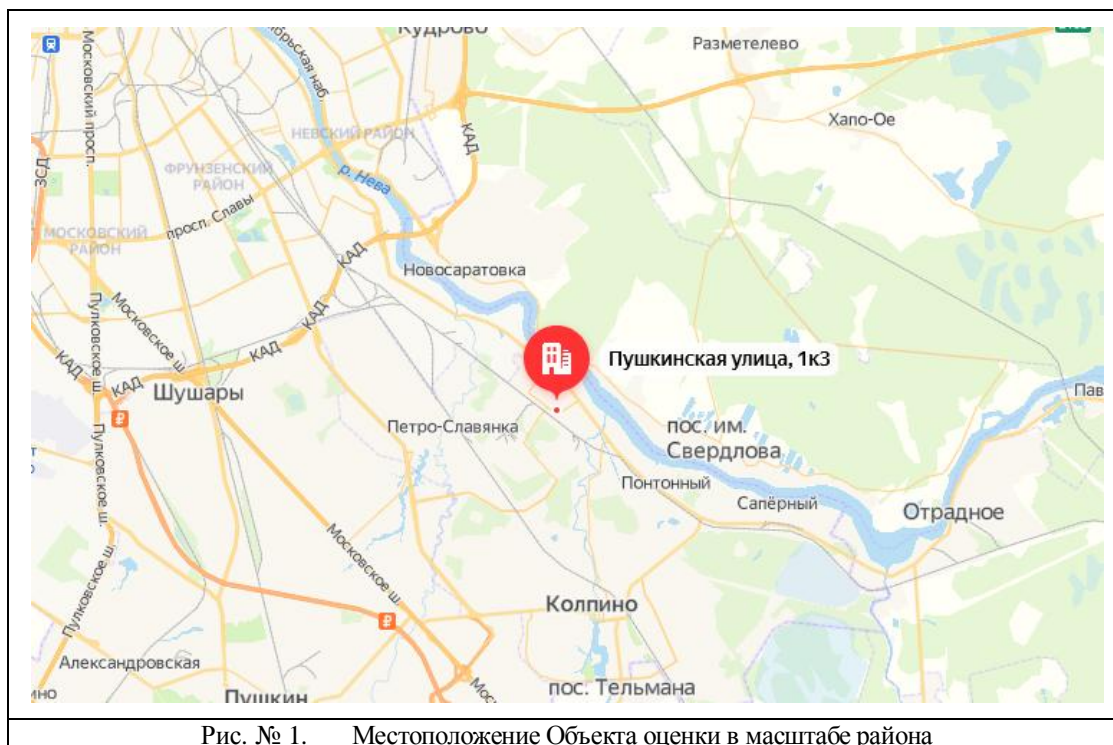
1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 04.03.2021.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карта местоположения объекта

Местоположение Объекта оценки на карте Санкт-Петербурга представлено на рисунках далее.



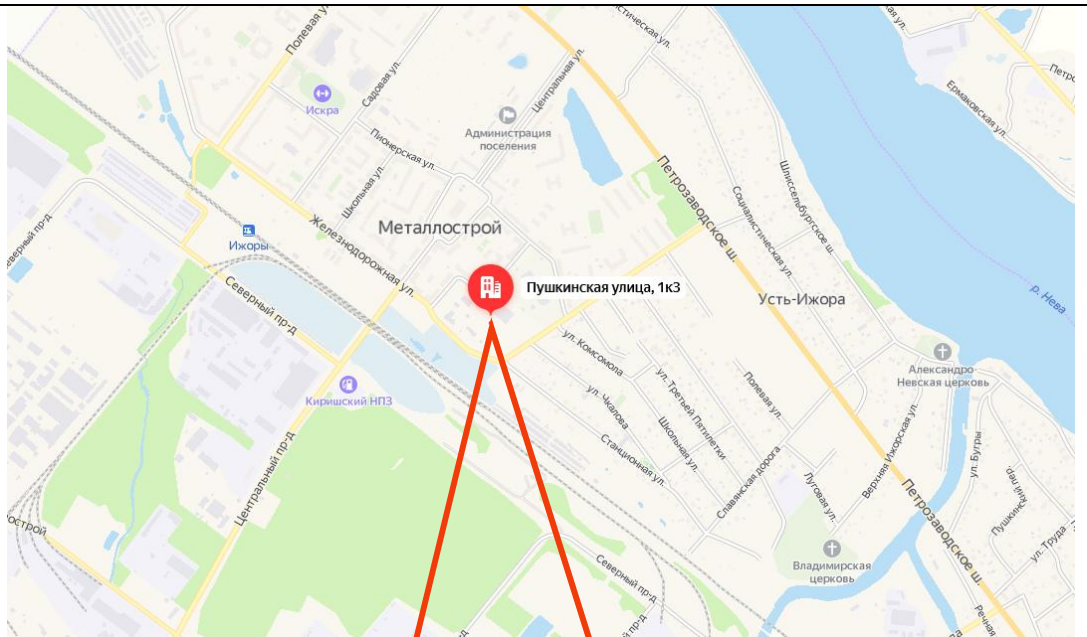


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки



2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	14 000 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:37:0017422:1004
Категория земель	Земли населенных пунктов
Зонирование по градостроительной ценности	<p>В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (последние утвержденные изменения от 19.12.2018): «Р0» – зона спортивных сооружений и пляжей с включением объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны (93% S участка); «У» – зона городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения (7% S участка);</p> <p>В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (последние утвержденные изменения от 17.02.2020): зона рекреационного назначения «ТР0-2» – спортивных сооружений с включением объектов инженерной инфраструктуры (93% S участка); зона ТУ - Зона улично-дорожной сети города - скоростных дорог, магистральных улиц городского значения, магистральных улиц районного значения, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов (7% S участка)</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	<p>Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации</p>

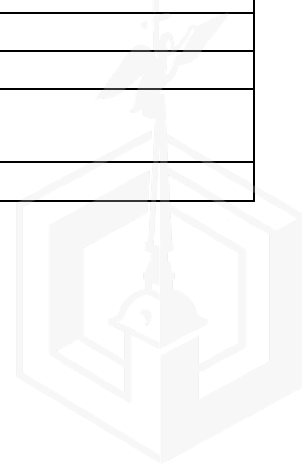


Ближайшее окружение	Территория смешенной застройки (объекты спорта, коммунальная и промышленная застройка, ИЖС, многоквартирная среднеэтажная жилая застройка). Ближайшее окружение в квартале Объекта: Спортивный комплекс, территория Энергомашсервис, коммунальные и промышленно-складские объекты. Ближайшее окружение за пределами квартала: многоквартирные жилые дома, индивидуальные жилые дома, школа, Администрация поселения, и пр.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Пушкинской улицы по внутриквартальным проездам
Форма участка, рельеф	Форма сложная, многоугольная, участок без существенных перепадов высот

2.3 Описание улучшений

2.3.1 Общие характеристики объекта незавершенного строительства (литера А):

Кадастровый номер	78:37:0017422:2014
Площадь застройки, кв.м.	915,0
Общая площадь здания, кв.м.	н/д
Объем здания, куб.м.	н/д
Группа капитальности	н/д
Тип здания	Нежилое (незавершенное строительство, степень готовности 20%)
Материал	н/д
Год постройки	н/д
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	н/д
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака,	Нет
Вход (улица/двор)	н/д
Окна (количество, направленность)	н/д
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Нет
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Нет
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	-
Общее техническое состояние здания	



Состояние по осмотру	Объект не используется, является объектом незавершенного строительства, затоплен (визуально не обнаружен, полностью под водой), какие-либо работы не ведутся, состояние - неудовлетворительное
----------------------	--

2.3.2 Общие характеристики объекта незавершенного строительства (литера Б):

Кадастровый номер	78:37:0017422:2015
Площадь застройки, кв.м.	3221,9
Общая площадь здания, кв.м.	н/д
Объем здания, куб.м.	н/д
Группа капитальности	н/д
Тип здания	Нежилое (незавершенное строительство, степень готовности 34%)
Материал	железобетон
Год постройки	н/д
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	н/д
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака,	Нет
Вход (улица/двор)	н/д
Окна (количество, направленность)	н/д
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Нет
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Нет
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	-
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	Объект не используется, является объектом незавершенного строительства, затоплен, подвергается естественному разрушению, какие-либо работы не ведутся, состояние - неудовлетворительное

2.3.3 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Ближайшее окружение квартала представлено: Спортивный комплекс, территория Энергомашсервис, коммунальные и промышленно-складские объекты. Объекты ближайшего окружения находятся в удовлетворительном техническом состоянии и используются по своему целевому назначению
---	--

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал образован Пушкинской ул., Плановой ул., ул. Максима Горького и Железнодорожной ул. В квартале расположены преимущественно объекты коммунальной инфраструктуры, объекты спорта
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Окружающая территория Объекта оценки благоустроена, в окружении расположены скверы, детская площадка, мусорные баки и т.д.
Наличие парковки	Парковка возможна по обочине ул. Пушкинской
Транспортная доступность, удобство подъезда к объекту	Здание расположено на первой линии улицы Пушкинской. Подъезд возможен с ул. Пушкинской
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Обухово» – более 12 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Железнодорожный переезд» – в 300 метрах от объекта оценки; ж/д станция «Ижоры» – около 2 км

2.3.3 Обременения объекта

КГИОП – земельный участок расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга. Объекты не относятся к числу объектов (выявленные объекты) культурного наследия.

Зоны особого режима использования (данные РГИС):

- Охранная зона объектов электроснабжения: Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений;
- Охранная зона водопроводных сетей;
- Охранная зона канализационных сетей.

Обязательство по обеспечению сохранности существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.

МЧС – объект оценки не является объектом гражданской обороны.

КПООС – территория Объекта оценки не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

2.3.4 Фотографии объекта

Вид территории Объекта оценки	
	
Фото 1. Подъездные пути и ближайшее окружение Объекта оценки	Фото 2. Подъездные пути и ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 3. Вид территории и ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4. Вид территории и ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 5. Вид территории Объекта оценки



Фото 6. Вид территории и ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Вид территории Объекта оценки



Фото 8. Вид территории Объекта оценки



Фото 9. Вид территории и ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Вид территории и ближайшее окружение Объекта оценки

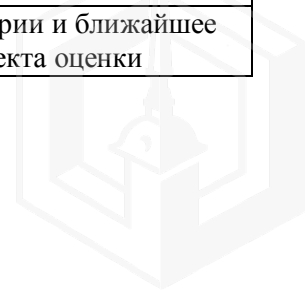




Фото 11. Вид территории и ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Вид территории и ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Вид территории и ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Вид территории и ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Вид территории Объекта оценки



Фото 16. Вид территории Объекта оценки



Фото 17. Вид территории Объекта оценки



Фото 18. Вид территории и ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 19. Вид территории и ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 20. Вид территории Объекта оценки



Фото 21. Вид на ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 22. Вид на ближайшее окружение Объекта оценки

Состояние ОНС в составе Объекта оценки (литера А)



Фото 23.



Фото 24.



Фото 25.



Фото 26.



Состояние ОНС в составе Объекта оценки (литера Б)



Фото 27.



Фото 28.



Фото 29.



Фото 30.



Фото 31.



Фото 32.



2.3.5 Акт осмотра здания

А К Т контрольного осмотра здания от «04» марта 2021 г.

1. Объект оценки:

Объекты нежилого фонда, являющиеся имуществом казны Санкт-Петербурга:

- Объект незавершенного строительства, площадью застройки 915 кв. м, кадастровый номер 78:37:0017422:2014 по адресу: Металлострой, Пушкинская ул., д. 1, корп. 3;

- Объект незавершенного строительства, площадью застройки 3221,9 кв. м, кадастровый номер 78:37:0017422:2015 по адресу: Металлострой, Пушкинская ул., д. 1, корп. 3;

- Земельный участок, площадью 14000 кв. м, кадастровый номер 78:37:0017422:1004 по адресу: Металлострой, Плановая ул., д. 1.

2. Адрес объекта оценки: Металлострой, Пушкинская ул., д. 1, корп. 3.

3. Данные по объектам незавершенного строительства:

№	Площадь земельного участка	Площадь застройки, кв. м	Этажность	Степень готовности	Коммуникации				Состояние
					Эл.	Вод.	От.	Кан.	
1	14000	915	-	20%	-	-	-	-	Неудовлетворительное
2		3221,9	-	34	-	-	-	-	Неудовлетворительное

Текущее использование: здания не используются, являются объектами незавершенного строительства, затоплены, какие-либо работы не ведутся.

Земельный участок не огорожен, покрыт древесно-кустарниковой растительностью, доступ не ограничен.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и описание Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является снос существующих объектов незавершенного строительства и строительство на земельном участке объекта спорта, с учетом соблюдения всех требований Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

2.5 Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	15 344 000	
Земельный участок	15 000 000	
Объект незавершенного строительства (литера А)	38 000	
Объект незавершенного строительства (литера Б)	306 000	
Диапазон стоимости, руб. без учета НДС	13 042 400	17 645 600
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	15 412 800	
Земельный участок	15 000 000	
Объект незавершенного строительства (литера А)	45 600,00	
Объект незавершенного строительства (литера Б)	367 200,00	
Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС	13 100 880	17 724 720

