

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком, расположенных по адресу:
г.Санкт-Петербург, Караваяевская улица, дом 45, литера А**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 09.08.2021.
- 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.

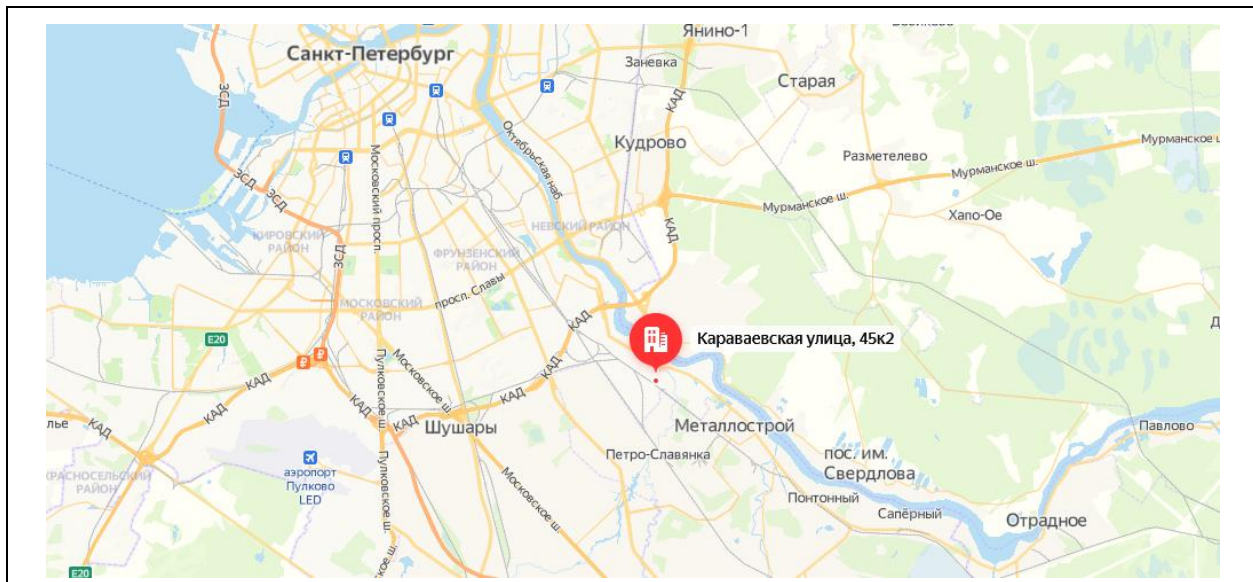


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

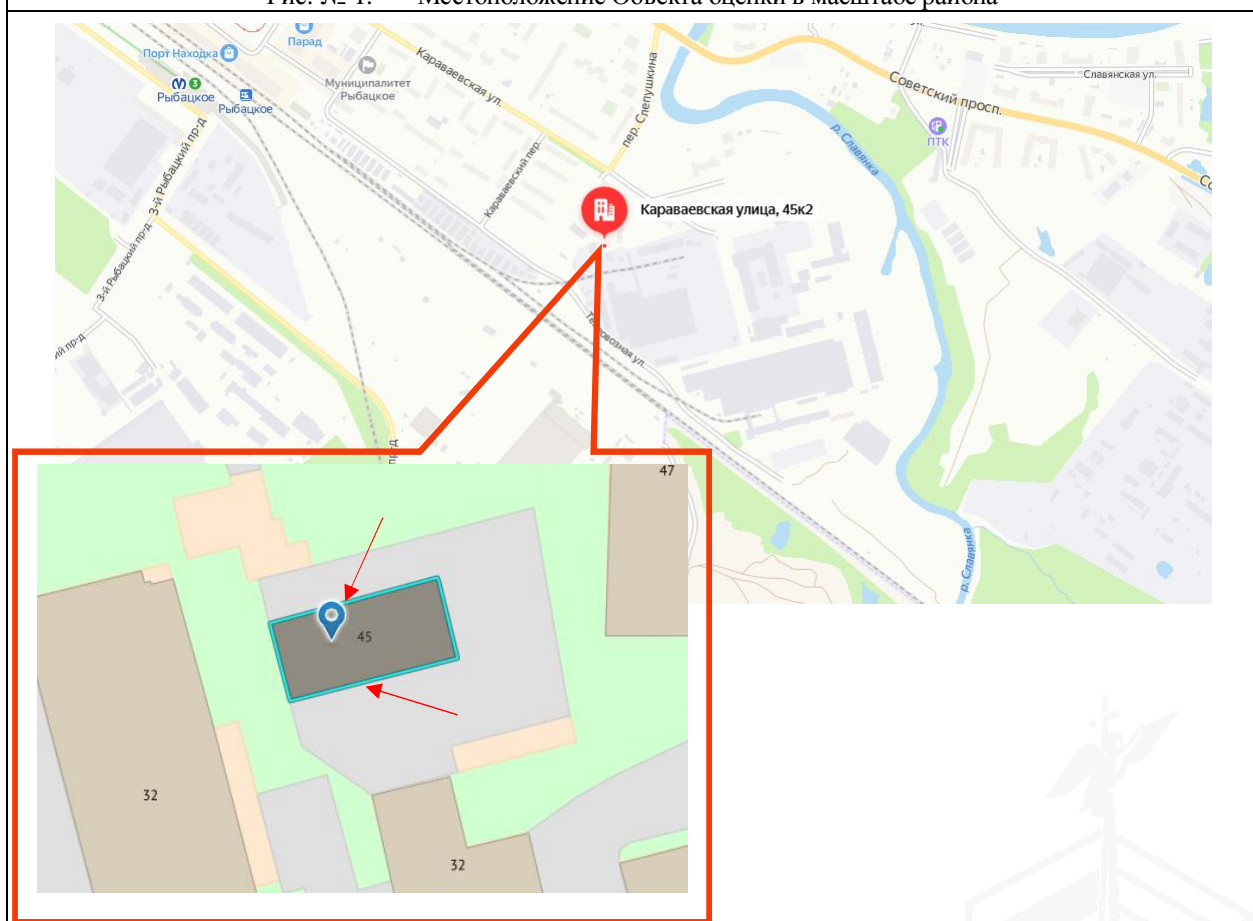


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

- 2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	223 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:12:0721201:6
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов коммунального хозяйства
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится в зоне ПД – зоне объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны. В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Объект находится в территориальной зоне ТПД1_2 – многофункциональной подзоне объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей и на территории с ограниченной транспортной доступностью
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Объекты производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны ул. Караваяевской, доступ не ограничен, территория расположения Объекта не огорожена
Форма участка, рельеф	Форма многоугольная, участок без существенных перепадов высот

2.3 Описание улучшений

2.3.1 Общие характеристики объекта капитального строительства:

Кадастровый номер	78:12:0721201:1047
Площадь застройки, кв.м.	76,9
Общая площадь здания, кв.м.	477,7
Объем здания, куб.м.	196,9
Группа капитальности	II
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Наименование	Котельная
Материал	Наружные стены, перегородки – кирпичные
Год постройки	1974
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	3

Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	2 входа со двора
Окна (количество, направленность)	16, во двор
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть (открытая проводка)
Водоснабжение	Есть (от городской центральной сети)
Канализация	Есть (сброс в городскую сеть)
Отопление (централизованное/печное)	Есть (от собственной котельной на газе)
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы находятся в неудовлетворительном состоянии
Общее техническое состояние	
Состояние по осмотру	Здание находится в неудовлетворительном состоянии. На дату оценки оцениваемое здание не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. Здание законсервировано. Существенных деформаций стен не выявлено, выявлено: разрушение кирпичной кладки, выпадение кирпичей

2.3.2 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Ближайшее окружение здания представлено: производственная / складская / коммунальная / хозяйственная. Объекты ближайшего окружения находятся в удовлетворительном техническом состоянии и используются по своему целевому назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал 78:12:0721201 образован: пер. Слепушкина, Тепловозной ул., полосой отвода железной дороги, р. Славянской В квартале расположены промышленные объекты
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Квартал местоположения Объекта оценки благоустроен (скверы, детская площадка, спортивная площадка и т.п.)
Наличие парковки	Парковка свободная, возможна по ул. Караваевской, а также на территории расположения Объекта оценки
Транспортная доступность, в т.ч. удобство подъезда к объекту	Подъезд не ограничен, возможен с ул. Караваевской
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Рыбацкое» – 1,2 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Завод железобетонных изделий № 1» – в 100 метрах от Объекта оценки; ж/д станция «Рыбацкое» – около 1,6 км

2.3.3 Обременения объекта

Ограничения КГИОП

Согласно письму КГИОП №01-25-19797/20-0-1 от 19.10.2020, земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Караваевская ул., д. 45, корп. 2, расположен вне зон охраны объектов культурного наследия.

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам проектирования непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

Здание по адресу: Санкт-Петербург, Караваяевская ул., д.45, корп.2, лит. А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

КПШООС – земельный участок в составе Объекта оценки не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

МЧС – Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

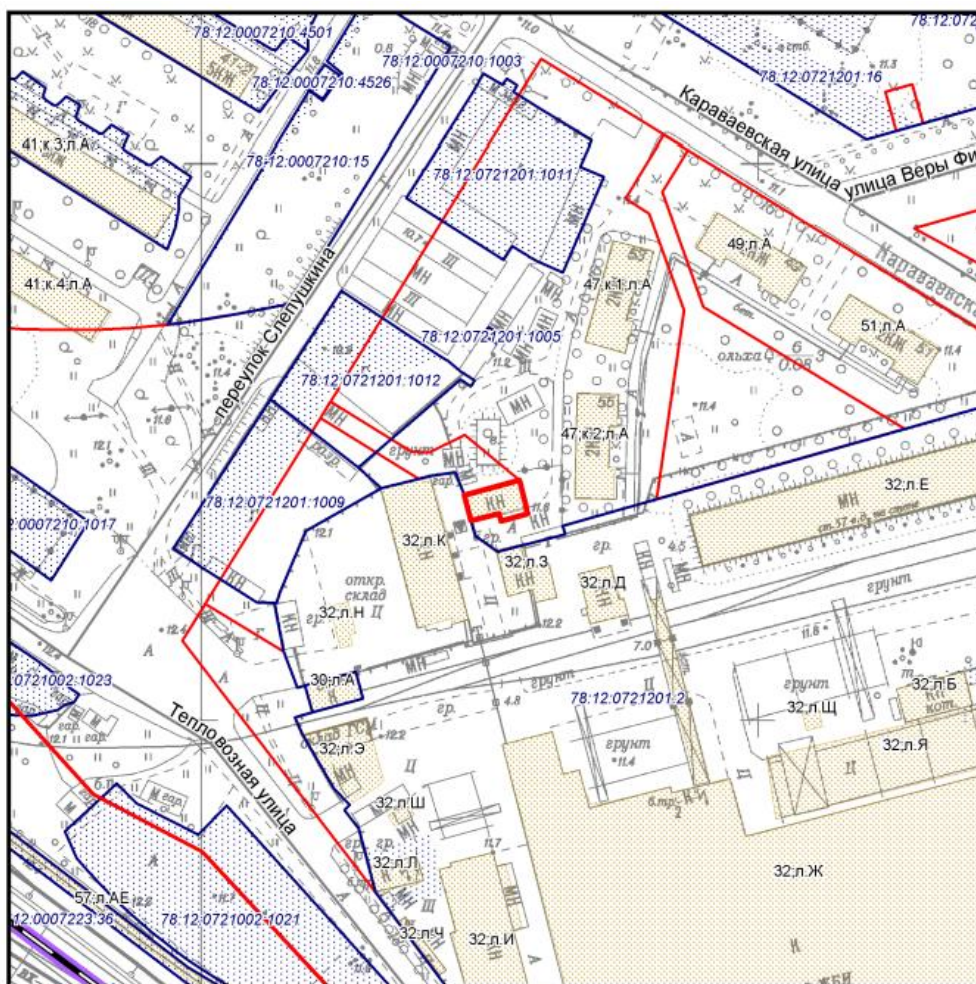
Проект планировки территории

Решением Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов трудящихся от 22.01.1973 № 60 утвержден проект детальной планировки нежилой зоны «Рыбацкое» в Невском районе г. Ленинграда.

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2015 № 145 «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной пер. Слепушкина, Тепловозной ул., продолжением Караваяевского пер., полосой отвода железной дороги, береговой линией р. Славянки, в Невском районе»¹.

Согласно утвержденной документации по планировке территории оцениваемый участок учтен как застроенный (ЗЗУ-19) с функциональным назначением объекта капитального строительства – котельная тепловой мощностью до 200 Гкал/час.

Схема с ориентировочными границами земельного участка:



— ориентировочные границы

¹ <https://docs.cntd.ru/document/822404553>



2.3.4 Фотографии объекта

Вид Объекта оценки. Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение



Фото 1. Вид Объекта оценки



Фото 2. Вид Объекта оценки



Фото 3. Вид Объекта оценки



Фото 4. Вид Объекта оценки



Фото 5. Вид Объекта оценки



Фото 6. Вид Объекта оценки



Фото 7. Вид Объекта оценки



Фото 8. Подъездные пути и ближайшее окружение

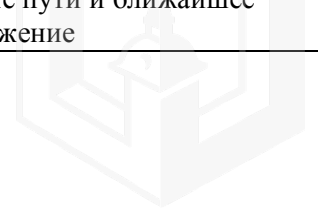




Фото 9. Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 10. Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 11. Состояния здания Объекта оценки



Фото 12. Вид Объекта оценки. Вид входа в здание (закрыт)



Фото 13. Состояния здания Объекта оценки



Фото 14. Вид Объекта оценки. Вид входа в здание (закрыт)



Фото 15. Доступ в здание закрыт – металлическая входная дверь заварена



Фото 16. Внутреннее состояние здания (вид через решетку заваренного в здание входа)

2.3.5 Акт осмотра Объекта оценки

Акт контрольного осмотра нежилого здания с земельным участком

«09» августа 2021 г.

1. Объект оценки:

Здание с земельным участком:

- Земельный участок, площадью 223 кв. м, кадастровый номер 78:12:0721201:6.

- Нежилое здание, площадью 477,7 кв. м, кадастровый номер 78:12:0721201:1047;

2. Адрес объекта оценки: г. Санкт-Петербург, Караваяевская улица, дом 45, корпус 2, литера А.

3. Данные по объекту капитального строительства:

№	Площадь земельного участка	Площадь ОКС по КП, кв. м	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	223	477,7	3	2 входа со двора	16	кирпич	+	+	+	+	неудовлетворительное	Не используется

Примечания: Земельный участок не огорожен, доступ к объекту не ограничен. Здание не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено, законсервировано. Доступ вовнутрь здания не предоставлен – металлическая входная дверь заварена.

Лицо, обеспечившее доступ: специалист УЦТП ФТС «ГУП ТЭК СПб» Семёнов Валерий
8 (911) 911-48-63.

Представитель оценочной организации ООО «КЛИРИНГ»: Оценщик Лыкова Татьяна Петровна.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является использование существующего Объекта в производственно-складских целях, что соответствует основным видам разрешенного использования для территориальной зоны ТПД1_2.

2.5 Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	7 000 000	
Стоимость земельного участка (НДС не облагается)	600 000	
Стоимость здания	6 400 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>6 300 000</i>	<i>7 700 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м здания, без учета НДС (справочно)	14 654	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м здания</i>	<i>13 188</i>	<i>16 119</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	8 280 000	
Стоимость земельного участка (НДС не облагается)	600 000	
Стоимость здания	7 680 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>7 500 000</i>	<i>9 100 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м здания, с учетом НДС (справочно)	17 333	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м здания</i>	<i>15 600</i>	<i>19 066</i>

