

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком, расположенных по адресу:
Санкт-Петербург, Старо-Паново, Красная ул., дом 14, корпус 1, литера А**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 11.10.2021.
- 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.

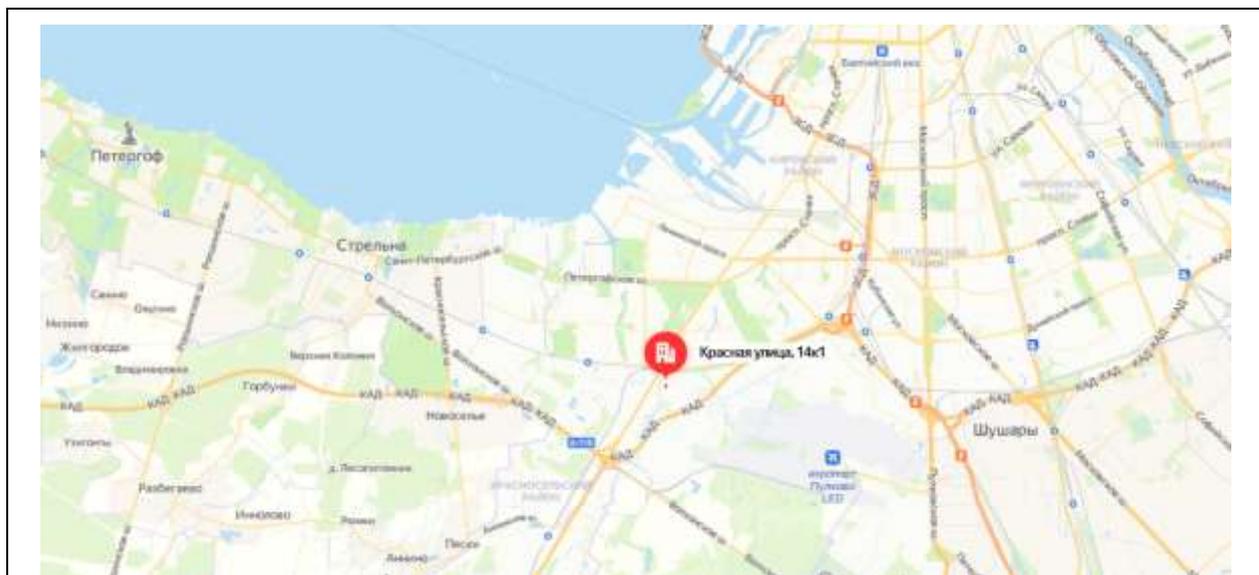


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

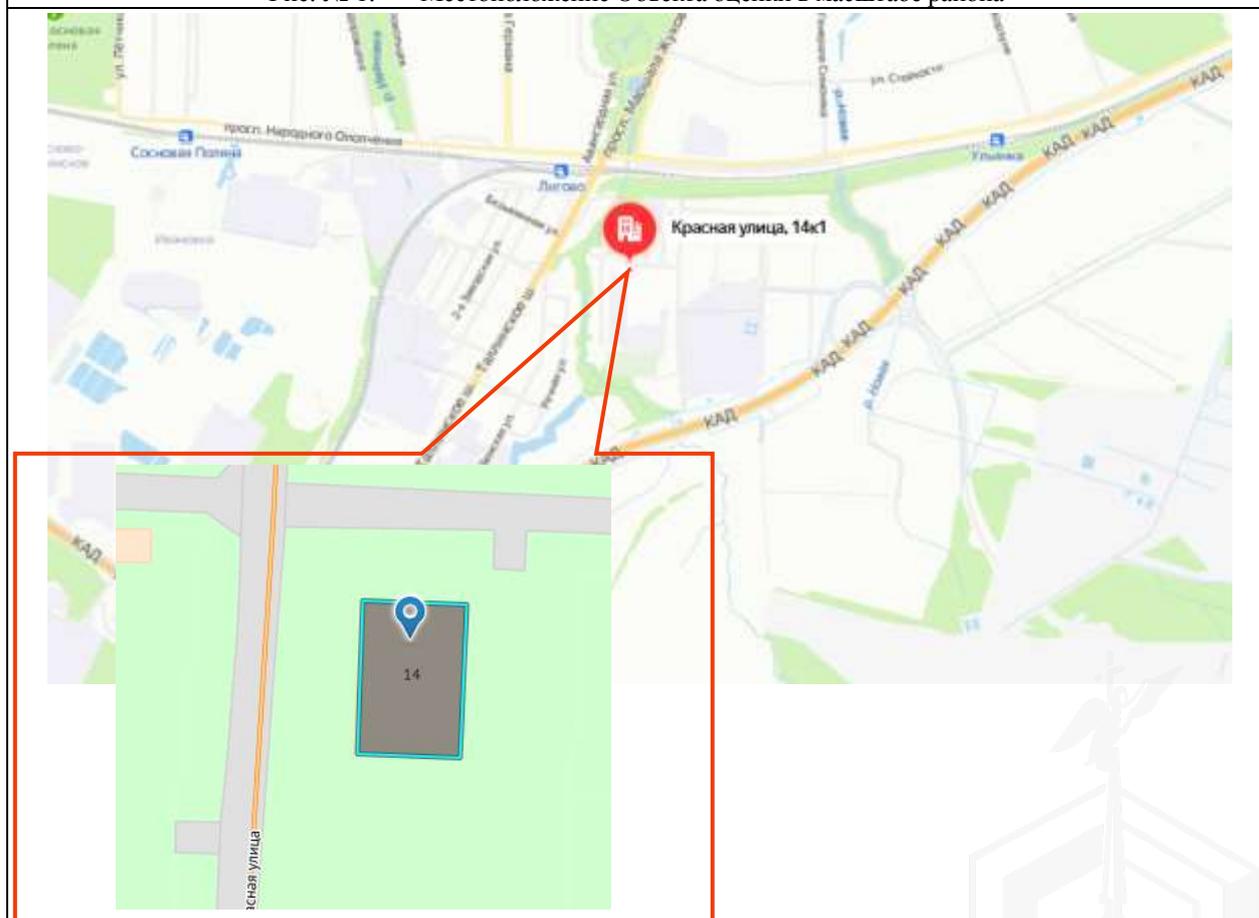


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	179 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0853505:1284
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Бытовое обслуживание
Зонирование по градостроительной ценности	<p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне Д – зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.</p> <p>В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Земельный участок находится в территориальной зоне <u>ТД1-2 1</u> – общественно-деловой подзоне объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры.</p> <p>Согласно письму КГА № 01-21-5-25753/2021 от 12.08.2021, в рамках разработки проекта закона СПб «О внесении изменений в Закон СПб «О Генеральном плане СПб», разрабатываемого на основании постановления Правительства СПб от 14.09.2016 № 795 меняется функциональное зонирование территории, в границах которой расположен оцениваемый участок. Оцениваемый земельный участок предполагается отнести к зоне Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами)</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	<p>Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации</p>
Ближайшее окружение	<p>Территория смешенной застройки (жилая / складская / коммунальная / хозяйственная / общественно-деловая застройка). В ближайшем окружении Объекта находятся: жилые дома, гаражи, территория предприятия ЗАО «Предпортовый», банный комплекс и пр.</p>
Подъезд к участку	<p>Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны ул. Красная, доступ не ограничен, территория расположения Объекта не огорожена</p>
Форма участка, рельеф	<p>Форма многоугольная, участок без существенных перепадов высот</p>



2.3 Описание улучшений

2.3.1 Общие характеристики объекта капитального строительства:

Кадастровый номер	78:40:0853505:1058
Площадь застройки, кв.м.	н/д
Общая площадь здания, кв.м.	158,4
Объем здания, куб.м.	н/д
Группа капитальности	н/д
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Использование	Не используется
Материал	Наружные стены, перегородки – кирпичные
Год постройки	1958
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	3 входа – с улицы, со двора
Окна (количество, направленность)	По периметру – улица / двор
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть (утрачено)
Водоснабжение	Есть (утрачено)
Канализация	Есть (утрачено)
Отопление (централизованное/печное)	Есть (утрачено)
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы находятся в неудовлетворительном состоянии
Общее техническое состояние	
Состояние по осмотру	Здание находится в аварийном состоянии. На дату оценки оцениваемое здание не используется. Здание заброшено, подвержено естественному разрушению ввиду отсутствия должных условий консервации, кровля, перекрытия отсутствуют, кирпичная кладка стен частично отсутствует

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: жилая / общественная / 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 образован Павловским пер., Красной ул., Пролетарской ул. В квартале расположены индивидуальные жилые дома.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Вблизи от Объекта оценки расположены озелененные территории с включением парковых зон, детская площадка
Наличие парковки	Парковка свободная, возможна по обочине ул. Красная, вдоль границ Объекта оценки

Транспортная доступность, в т.ч.	
удобство подъезда к объекту	Подъезд не ограничен, возможен с ул. Красная
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Проспект Ветеранов» – 6,3 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Безымянная улица» – в 500 метрах от Объекта оценки; ж/д платформа «Лигово» – около 4 км

2.3.3 Обременения объекта

Ограничения КГИОП

Согласно письму КГИОП № 07-5641/21-0-1 от 14.07.2021, земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Старо-Паново, Красная ул., д. 14, к. 1, лит. А, расположен вне зон охраны объектов культурного наследия. К границам не примыкают объекты культурного наследия. В пределах границ участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

МЧС – Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

КПШООС – оцениваемый земельный участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

2.3.4 Фотографии объекта

Вид Объекта оценки. Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение	
	
Фото 1. Вид территории расположения Объекта оценки	Фото 2. Вид территории расположения Объекта оценки
	
Фото 3. Вид территории расположения Объекта оценки	Фото 4. Вид территории расположения Объекта оценки





Фото 5. Вид территории расположения Объекта оценки



Фото 6. Вид территории расположения Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту



Фото 8. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту



Фото 9. Ближайшее окружение

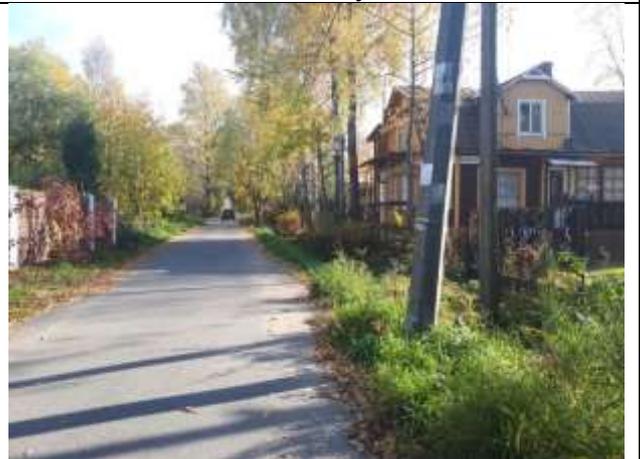


Фото 10. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту



Состояние здания Объекта оценки



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.





Фото 19.



Фото 20.



Фото 21.



Фото 22.



Фото 23.



Фото 24.



Фото 25.



Фото 26.





Фото 27.



Фото 28.



2.3.5 Фотографии объекта

А К Т контрольного осмотра здания от «11» октября 2021 г.

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Дом	Корпус	Литера	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Земельный участок	Санкт- Петербург, Старо- Паново, Красная ул.	14а			179	78:40:0853505:1284
2	Нежилое здание		14	1	А	158,4	78:40:0853505:1058

2. Данные по объекту капитального строительства:

Входы: 3;

Этажность: 1;

Элементы благоустройства: утрачены;

Год постройки: 1958;

Окна: по периметру.

Состояние: аварийное.

Примечания: Земельный участок с древесно-кустарниковой растительностью, не огорожен, доступ к объекту не ограничен. Здание не используется, кровля и перекрытия отсутствуют.

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



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа

градостроительной документации:

1. Основные виды разрешенного использования для функциональной зоны ТД1-2_1:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1	Коммунальное обслуживание	3.1
2	Социальное обслуживание	3.2
3	Бытовое обслуживание	3.3
4	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
5	Образование и просвещение	3.5
6	Культурное развитие	3.6
7	Религиозное использование	3.7
8	Общественное управление	3.8
9	Обеспечение научной деятельности	3.9
10	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
11	Деловое управление	4.1
12	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
13	Рынки	4.3
14	Магазины	4.4
15	Банковская и страховая деятельность	4.5
16	Общественное питание	4.6
17	Гостиничное обслуживание	4.7
18	Обслуживание автотранспорта	4.9
19	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
20	Спорт	5.1
21	Связь	6.8
22	Автомобильный транспорт	7.2
23	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
24	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

2. Согласно письму КГА № 01-21-5-25753/2021 от 12.08.2021, в рамках разработки проекта закона СПб «О внесении изменений в Закон СПб «О Генеральном плане СПб», разрабатываемого на основании постановления Правительства СПб от 14.09.2016 № 795 меняется функциональное зонирование территории, в границах которой расположен оцениваемый участок. Оцениваемый земельный участок предполагается отнести к зоне Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами);

характеристик локального окружения: в ближайшем окружении Объекта находятся: жилые дома, гаражи, территория предприятия ЗАО «Предпортовый», банный комплекс и пр.; соседние землепользования под индивидуальной жилой застройкой: КН 78:40:0853505:9 – площадь участка 1065 кв. м, КН 78:40:0853505:1053 – площадь участка 1125 кв. м, КН 78:40:0853505:1060 – площадь участка 1100 кв. м, КН 78:40:0853505:1061 – площадь участка 1100 кв. м и т.д.;

а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки (здание представляет собой 1-этажное кирпичное строение в аварийном состоянии, ранее использовавшееся как жилой дом, расположенное на небольшом земельном участке, площадью 179 кв. м);

Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является полная реконструкция существующего Объекта и использование под нежилые цели.

2.5 Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	1 200 000	
Земельный участок	1 100 000	
Нежилое здание	100 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 100 000</i>	<i>1 300 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	7 576	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	1 220 000	
Земельный участок	1 100 000	
Нежилое здание	120 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 100 000</i>	<i>1 300 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС	7 702	

