

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Горелово, Старо-Паново, улица Поселковая, дом 26А, литера А одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, Поселковая улица, земельный участок 26

Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 06.05.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

1. Описание объекта оценки

2.1 Карта местоположения объекта

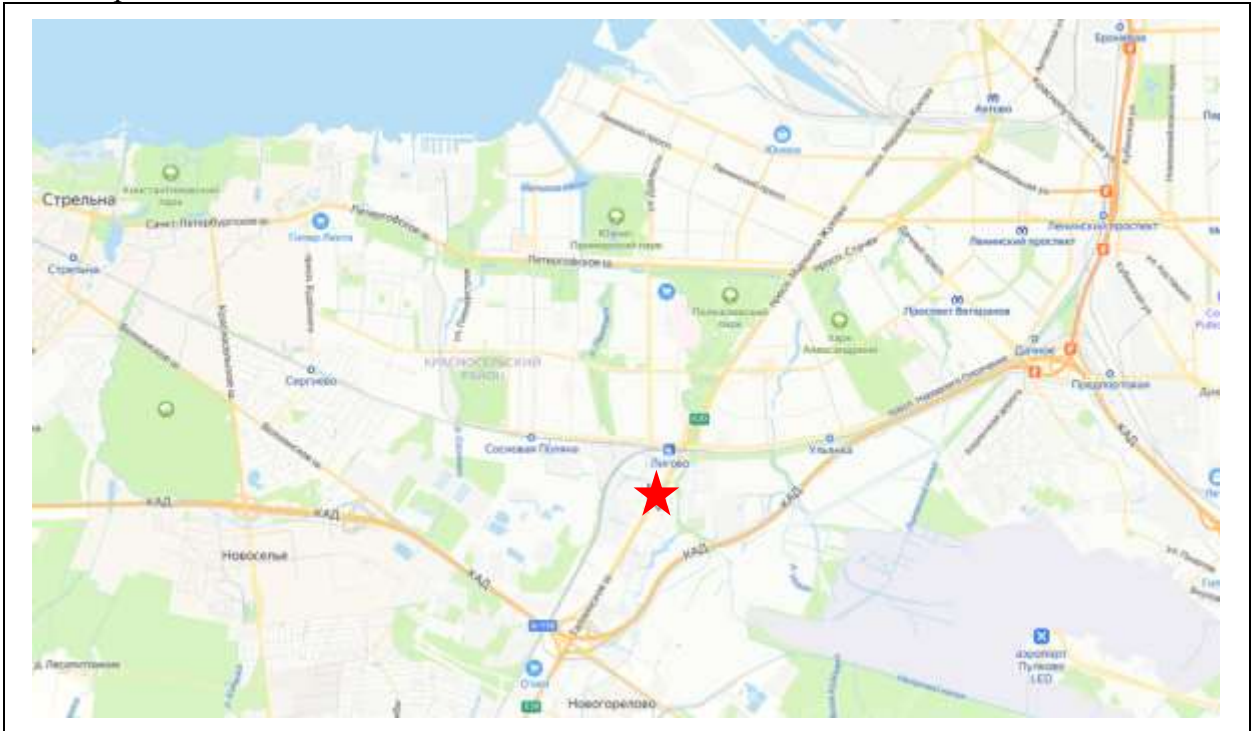


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

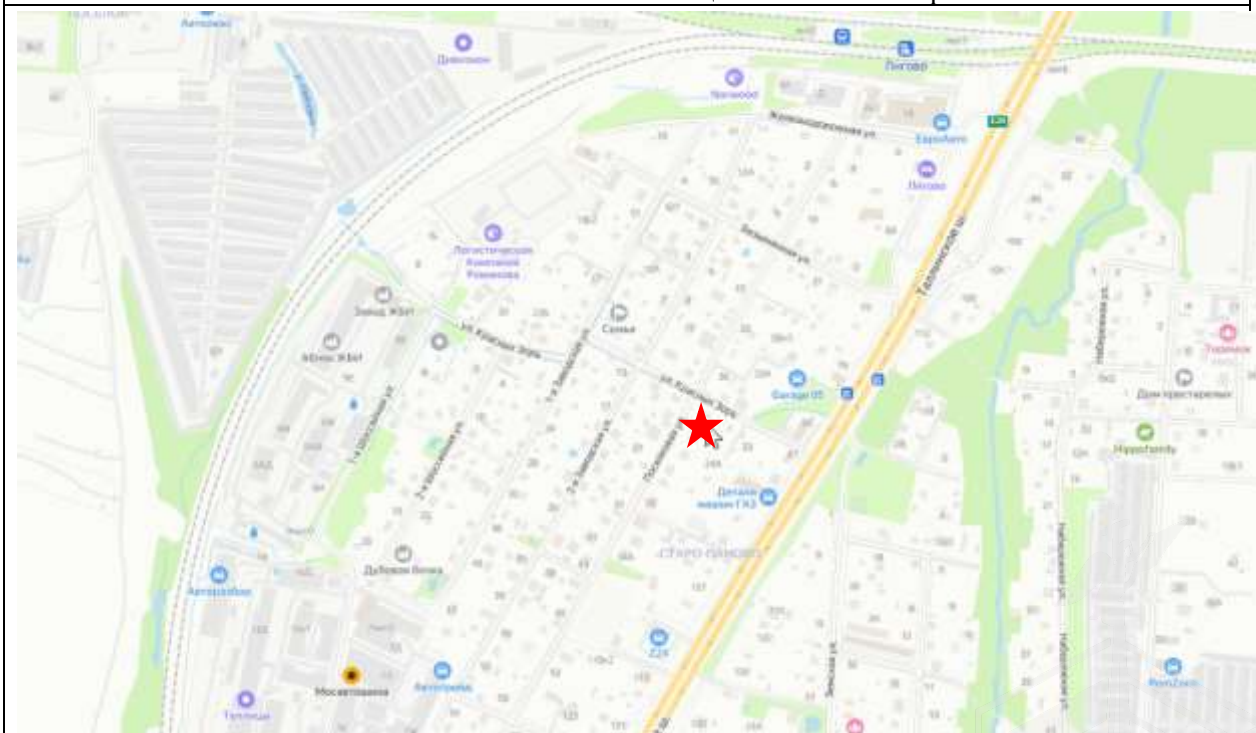


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

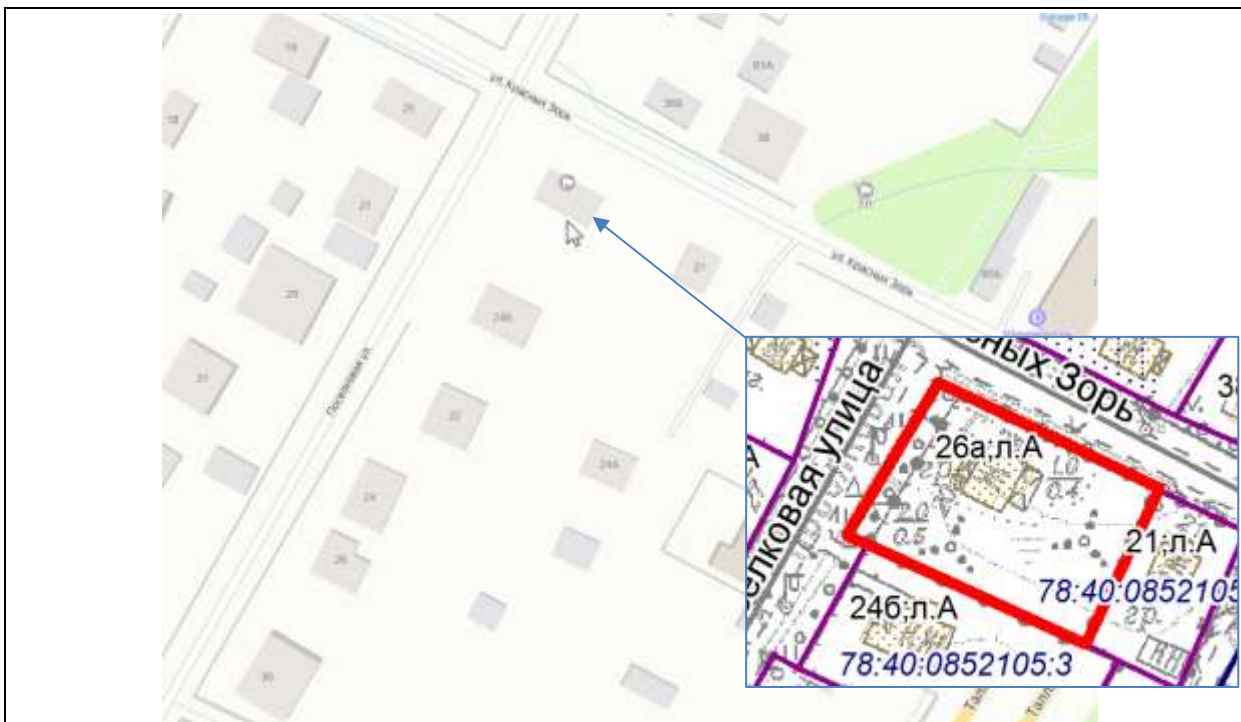


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1375 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0852105:1259
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Хранение автотранспорта; предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг; дома социального обслуживания; оказание социальной помощи населению; оказание услуг связи; бытовое обслуживание; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; объекты культурно-досуговой деятельности; магазины; банковская и страховая деятельность; общественное питание; служебные гаражи; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; связь; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории
Кадастровая стоимость, руб.	7 838 465,94
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб – Зона Ж1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами; ПЗЗ – зона Т1Ж2-2 – жилая зона индивидуальных отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал 78:40:0852105, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными инженерными коммуникациями
Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка, объекты коммерческой и социальной инфраструктуры Старо-Паново МО Горелово
Подъезд к участку	Со стороны Поселковой ул. и ул. Красных Зорь
Текущее использование	Участок частично огорожен, доступ не ограничен, в границах участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:40:0852105:1250, наименование – нежилое здание, площадью 143,1 кв.м, год постройки – 1953. Состояние: удовлетворительное

2.3 Описание объекта капитального строительства (здания)

2.3.1. Общие характеристики объекта капитального строительства

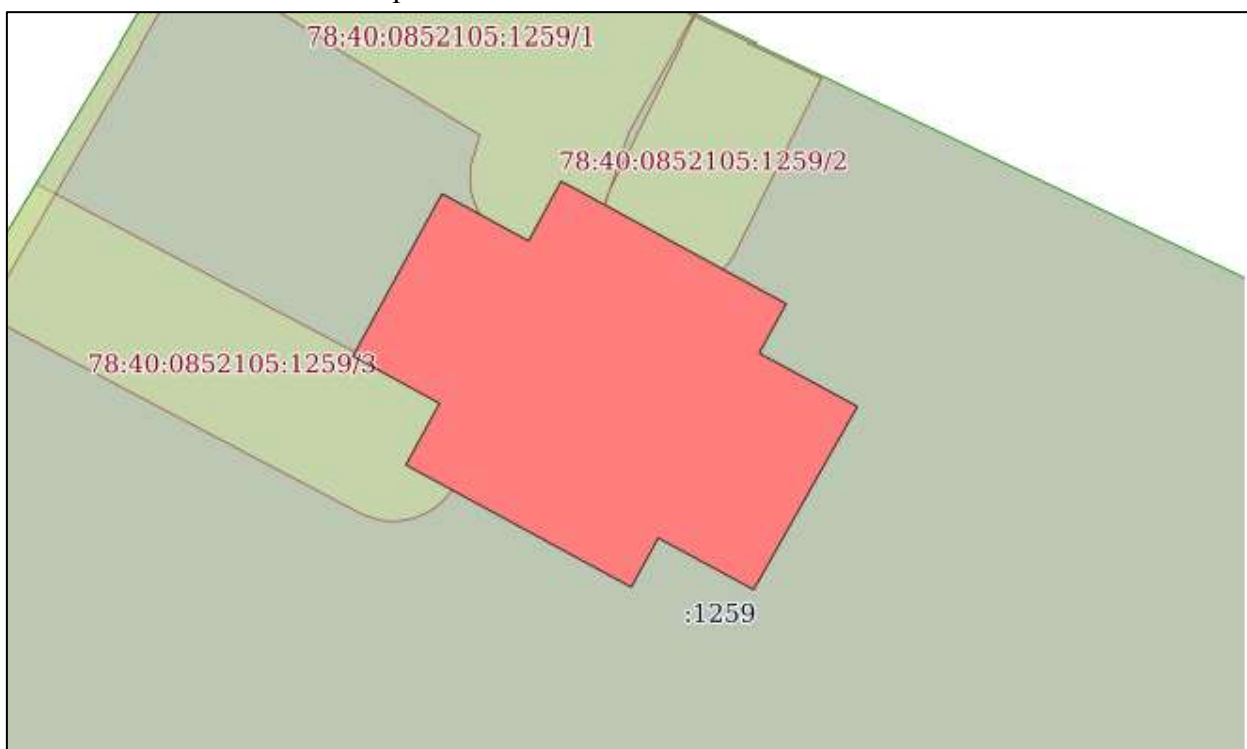
Кадастровый номер	78:40:0852105:1250
Площадь застройки, кв.м	н/д
Общая площадь здания, кв. м	143,1
Объем здания, куб. м	н/д
Группа капитальности	IV
Назначение	Нежилое
Наименование	-
Материал стен	Деревянные
Год постройки	1953
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	2, в том числе подземных 0
Наличие подвала	-
Тип входа	Отдельный вход с улицы
Наличие оконных проемов	Есть, по периметру
Инженерная инфраструктура:	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	-
Канализация	-
Отопление (централизованное/печное)	-
Газоснабжение	-
Техническое состояние инженерных систем	-
Состояние по осмотру	Здание находится в удовлетворительном состоянии, требует ремонта. Объект представляет собой 2-этажный деревянный дом, ранее использовался как здание Администрации

2.3.2. Описание локального окружения

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Красносельском административном районе Санкт-Петербурга. Объект оценки расположен в историческом районе Старо-Паново МО Горелово, на пересечении Поселковой ул. и ул. Красных Зорь. Квартал, где расположен Объект оценки, – существующей индивидуальной жилой застройки современного типа и старых годов постройки, объектов коммерческой и социальной инфраструктуры
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения Объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Есть, свободная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Поселковой ул. и ул. Красных Зорь (1 линия). Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в зоне пешеходной доступности
Удаленность от ближайших станций метро	Расстояние до ближайшей станции метро «Проспект Ветеранов» составляет около 6 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 0,2 км от Объекта оценки расположена остановка общественного транспорта и на расстоянии около 0,65 км – ж.-д. ст. Лигово. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная.

2.3.3. Планировка здания

По данным предоставленной документации, здание в составе Объекта оценки представляет собой 2-этажное нежилое деревянное здание.



2.4 Ограничения (обременения) объекта

На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

Часть Земельного участка, площадью 70 кв.м, расположена в охранной зоне сетей связи и сооружений связи.

Части Земельного участка, площадью 28 кв.м и 60 кв.м, расположены в охранной зоне газораспределительной сети.

Часть Земельного участка, площадью 21 кв.м, расположена в охранной зоне водопроводных сетей.

Земельный участок (весь), площадью 1 375 кв.м, расположен в охранных зонах транспорта (Шестая подзона приаэродромной территории Санкт-Петербурга (Пулково), Третья приаэродромной территории Санкт-Петербурга (Пулково), Пятая приаэродромной территории Санкт-Петербурга (Пулково), Четвертая аэродрома подзона аэродрома подзона аэродрома подзона аэродрома приаэродромной территории Санкт-Петербурга (Пулково)).

На испрашиваемую территорию распространяются следующие ограничения (обременения): охранный зона водопроводных сетей, охранный зона газораспределительной сети, охранный зона сетей связи и сооружений связи, пятая подзона приаэродромной территории, третья подзона приаэродромной территории, четвертая подзона приаэродромной территории, шестая подзона приаэродромной территории.

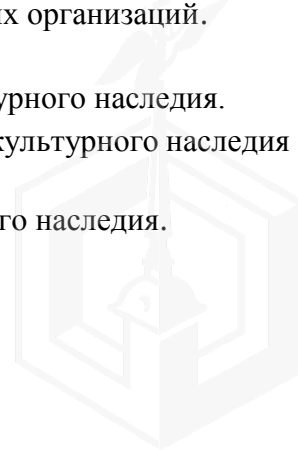
Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.

Ограничения КГИОП

Объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Земельный участок расположен вне зон охраны объектов культурного наследия.



Ограничения ГО и ЧС

Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

Ограничения КПООС

Объект оценки не входит в состав существующих, а также планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

Градостроительная документация по планировке территории

Рассматриваемый земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой решением Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 05.07.1971 № 554 утвержден проект детальной планировки промышленного узла Юго-западной нежилкой зоны (Кировский район Ленинграда).

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

Закон СПб от 08.10.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования»:

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, указанных в приложениях 1, 4 и 7 к Закону.

Наличие иных градостроительных ограничений:

Земельный участок расположен в границах с 3 подзоны по 6 подзону приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)

2.5 Фотографии объекта



Фото 1. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение



Фото 2. Вид Объекта оценки



Фото 3. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение



Фото 4. Вид Объекта оценки



Фото 5. Табличка с номером дома



Фото 6. Вид Объекта оценки



Фото 7. Вид Объекта оценки



Фото 8. Вид Объекта оценки



Фото 9. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение



Фото 10. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение





Фото 11. Вид Объекта оценки



Фото 12. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 13. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 14. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 15. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 16. Внутреннее состояние Объекта оценки

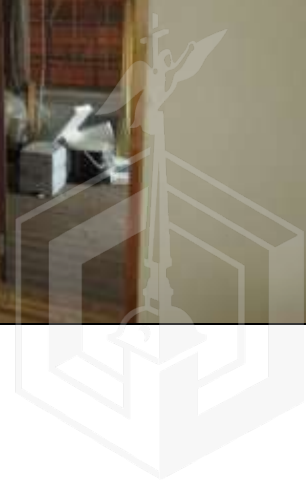


Фото 17. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 18. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 19. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 20. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 21. Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 22. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 23. Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 24. Внутреннее состояние Объекта оценки





Фото 25. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 26. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 27. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 28. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 29. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 30. Внутреннее состояние Объекта оценки



2.6 Акт осмотра

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, муниципальный округ Горелово, Старо-Паново, улица Поселковая, дом 26а,
литера А

06 мая 2024 г.

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, муниципальный округ Горелово, Старо-Паново, улица Поселковая, дом 26а, литера А	143,1	78:40:0852105:1250
2	Земельный участок	Санкт-Петербург, муниципальный округ Горелово, территория Старо-Паново, Поселковая улица, земельный участок 26	1375	78:40:0852105:1259

2. Данные по зданию:

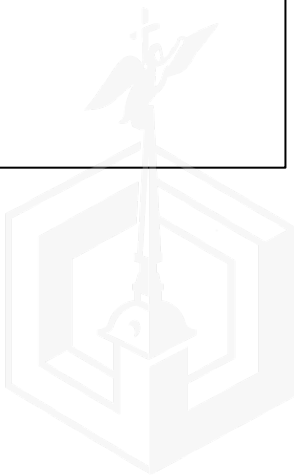
Этаж- ность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
				Эл.	Вод.	От.	Кан.		
2	Отдельный с улицы	Есть по периметру	деревянные	+	·	·	·	Удовлетворительное	Не используется

3. Данные по земельному участку:

Категория земель	Доступ	Коммуникации				Рельеф, особенности
		Эл.	Вод.	От.	Кан.	
Земли населённых пунктов	Не ограничен	+	·	·	·	Ровный, без особенностей

Примечания: Оцениваемое здание не используется, захламлено.
Участок не огорожен, доступ не ограничен. В границах участка находится древесно-кустарниковая растительность. Участок частично огорожен, доступ не ограничен.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	ocenka_nbk@mail.ru



2. 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 Объекта оценки является использование в соответствии с градостроительным регламентом для территориальной зоны Т1Ж2-2, с учетом существующих ограничений (обременений) объекта.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Т1Ж2-2»¹:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
2	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
3	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
4	Дома социального обслуживания <*> <*>	3.2.1
5	Оказание социальной помощи населению<*> <*>	3.2.2
6	Оказание услуг связи<*> <*>	3.2.3
7	Бытовое обслуживание <*> <*>	3.3
8	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
9	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
10	Объекты культурно-досуговой деятельности<*> <*>	3.6.1
11	Магазины <*> <*>	4.4
12	Банковская и страховая деятельность <*> <*>	4.5
13	Общественное питание <*> <*>	4.6
14	Служебные гаражи	4.9
15	Обеспечение занятий спортом в помещениях<*>	5.1.2
16	Площадки для занятий спортом<*>	5.1.3
17	Связь <*> <*>	6.8
18	Внеуличный транспорт	7.6
19	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
20	Улично-дорожная сеть	12.0.1
21	Благоустройство территории	12.0.2
22	Земельные участки общего назначения	13.0
23	Ведение садоводства	13.2

¹ Источник:

http://www.gugenplan.spb.ru/UserFiles/PZZ_2019/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_7.pdf



3. Результаты проведения оценки²

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	11 030 000	
Земельный участок	8 060 000	
на 1 кв. м	5 862	
Нежилое здание	2 970 000	
на 1 кв. м	20 755	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>9 900 000</i>	<i>12 100 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	77 079	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	11 624 000	
Земельный участок	8 060 000	
на 1 кв. м	5 862	
Нежилое здание	3 564 000	
на 1 кв. м	24 906	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>10 500 000</i>	<i>12 800 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	81 230	

² На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данной оценки.