

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Володарский, улица Володарского, дом 30, корпус 3, литера А

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 25.03.2025.
- 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.

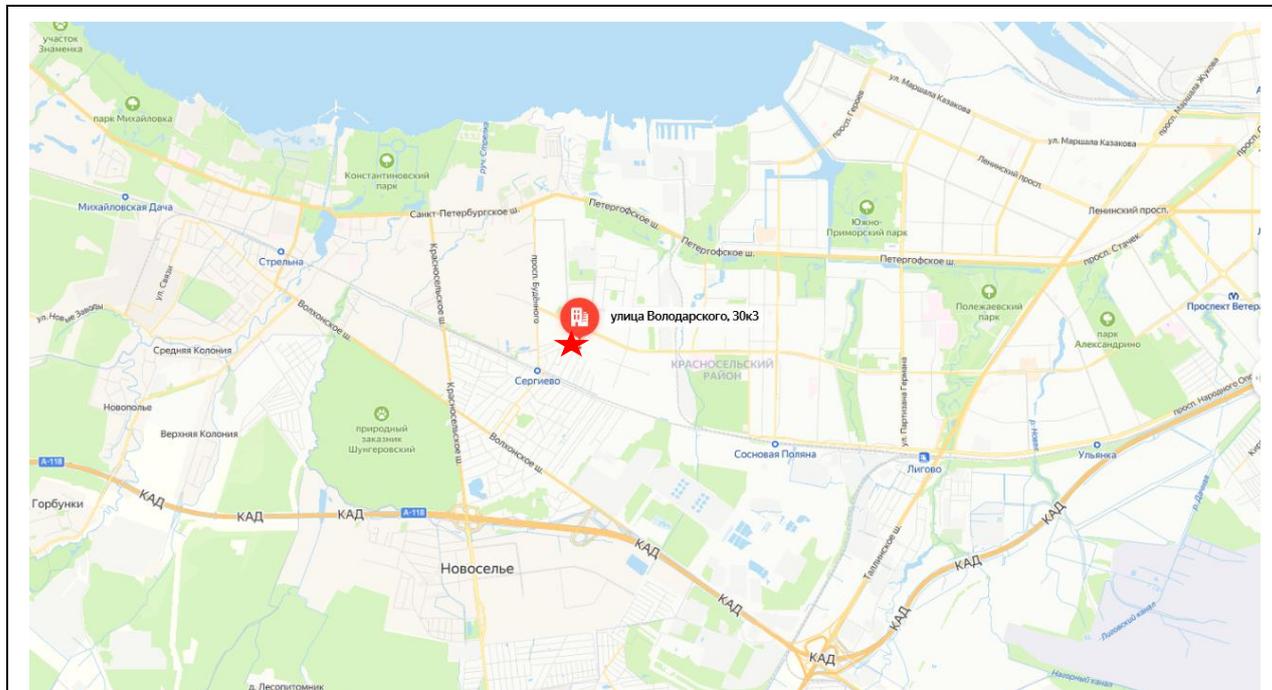


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

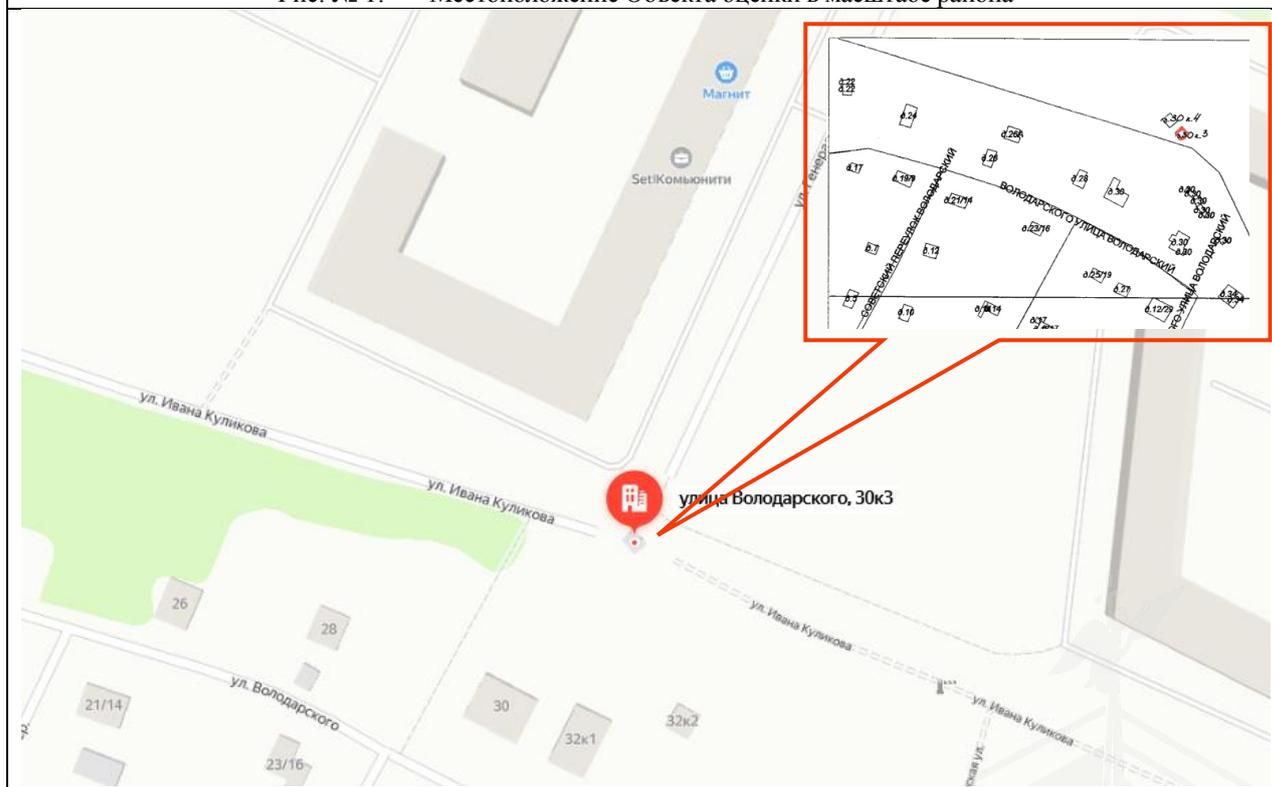


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание Объекта

2.2.1 Общие характеристики объекта капитального строительства:

Кадастровый номер	78:40:0008501:3037
Площадь застройки, кв.м.	н/д
Общая площадь здания, кв.м.	22,1
Объем здания, куб.м.	150,0
Группа капитальности	II
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Использование	Не используется (б. трансформаторная подстанция)
Материал	Стены: кирпичные
Год постройки	1946
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	1 отдельный с улицы
Окна (количество, направленность)	По периметру
Инженерная инфраструктура	Согласно данным Технического паспорта по состоянию на 01.08.2000
Электроснабжение	+
Водоснабжение	н/д
Канализация	н/д
Отопление (централизованное/печное)	н/д
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы утрачены
Общее техническое состояние	
Состояние по осмотру	Здание находится в негодном к эксплуатации состоянии. Здание не используется, частично разрушено (кровля, перекрытия, полы, проемы внутр. отд. и инженерные коммуникации – утрачены на 100%, стены утрачены – примерно на 40%)

2.2.2 Общие характеристики земельного участка:

Площадь земельного участка	24 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0008501:1007
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Хранение автотранспорта; предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; дома социального обслуживания; оказание социальной помощи населению; оказание услуг связи; общежития; бытовое обслуживание; амбулаторно поликлиническое обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование; объекты культурно-досуговой деятельности; государственное управление; амбулаторное ветеринарное обслуживание; магазины;

	банковская и страховая деятельность; общественное питание; служебные гаражи; обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; оборудованные площадки для занятий спортом; связь; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории; земельные участки общего назначения
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне <u>Ж2</u> - зона застройки малоэтажными жилыми домами; <u>Т2Ж1</u> - жилая зона малоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторической застройки пригородов, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Территория малоэтажной и многоэтажной жилой застройки
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, территория расположения Объекта огорожена частично
Форма участка, рельеф	Форма прямоугольная, участок без существенных перепадов высот

2.2.3 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 / 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 пр. Ветеранов, пр. Буденного, Генерала Кравченко ул., ул. Володарского. В квартале расположены: современные многоквартирные жилые дома, 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
Наличие парковки	Парковка свободная
Транспортная доступность, в т.ч.	
удобство подъезда к объекту	Подъезд не ограничен, возможен с пр. Ветеранов по Генерала Кравченко ул.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Проспект Ветеранов» – 10 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Железнодорожная станция «Сергиево» – в 1 км от Объекта оценки

2.2.4 Обременения объекта

Ограничения КГИОП

Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Сергиево, улица Володарского, дом 30, корпус 3, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия; расположен в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ЗРЗ(16)13).

Градостроительная документация по планировке территории расположения Объекта – проект детальной планировки (далее - ПДП), проект планировки и межевания (далее - ППТ и ПМ):

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2018 № 512 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной пр. Буденного, проектируемым продолжением пр. Ветеранов, проектируемой магистралью, продолжением пр. Народного Ополчения, проектируемой улицей № 4, границей базисного квартала 8501, проектируемой улицей № 1, в Красносельском районе".

В соответствии с утверждённой документацией по планировке территории рассматриваемый земельный участок расположен в границах территории общего пользования – красных линиях пересечения улицы Ивана Куликова и улицы Генерала Кравченко.

Письмом Комитета по градостроительству и архитектуре (далее – Комитет) от 19.06.2023 № 01-54-2-132/23 в адрес ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест» выдано задание на подготовку проекта планировки и проекта межевания территории для размещения линейных объектов регионального значения «ул. Ивана Куликова от пр. Буденного до Новосергиевской ул., ул. Новосергиевская от ул. Ивана Куликова до пр. Народного Ополчения».

Заключением Комитета от 04.04.2024 № 01-47-2-11160/24 материалы разрабатываемой документации согласованы.

Комитет письмом от 11.10.2024 № 01-47-3-36514/24 по результатам проведения предварительной юридической экспертизы уведомил разработчика о необходимости устранения замечаний Юридического комитета Администрации Губернатора Санкт-Петербурга.

В соответствии с материалами разрабатываемой документации по планировке территории земельный участок с кадастровым номером 78:40:0008501:1007 учтен как существующий к резервированию с видом разрешенного использования – земельные участки (территории) общего пользования – улично-дорожная сеть.

МЧС – Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

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

Согласно выписке из ЕГРН на здание:

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

2.2.5 Фотографии объекта

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





Фото 3. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения



Фото 4. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения



Фото 5. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения



Фото 6. Вид Объекта оценки. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения



Фото 7. Вид Объекта оценки и ближайшего окружения. Доступ



Фото 8. Вид Объекта оценки



2.2.6 Акт осмотра

А К Т контрольного осмотра здания от 25.03.2025

1. Объект оценки:

Объект недвижимого имущества - здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Володарский, улица Володарского, дом 30, корпус 3, литера А, общая площадь 22,1 кв.м., кадастровый номер 78:40:0008501:3037

2. Данные по объекту капитального строительства:

Входы: 1 отдельный с улицы;

Этажность: 1;

Элементы благоустройства: электричество (утрачено);

Год постройки: 1946;

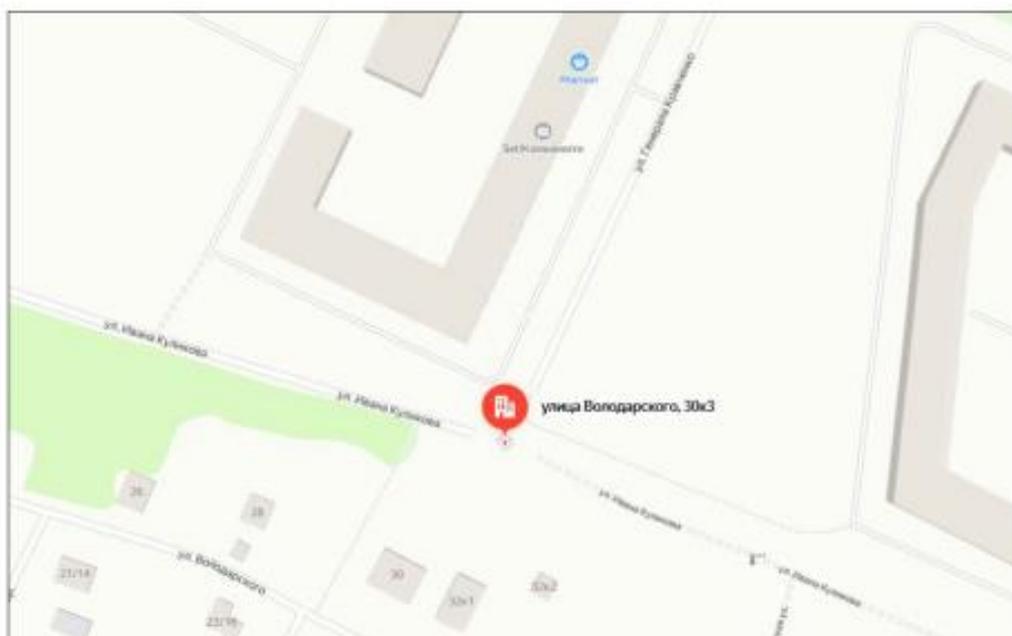
Окна: по периметру;

Материал стен: кирпичные.

Примечания:

Здание не используется, частично разрушено.

Земельный участок, на котором расположено здание, огорожен частично, доступ к объекту не ограничен.



Представитель оценочной организации ООО «КЛИРИНГ»:
Оценщик Лыкова Татьяна Петровна.
mail@kliring.ru



2.3 Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации и характеристик локального окружения, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки (здание представляет собой 1-этажное капитальное нежилое строение бывшей трансформаторной подстанции); Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является нежилое использование.

В соответствии с Градостроительной документацией по планировке территории расположения Объекта, земельный участок с кадастровым номером 78:40:0008501:1007, в пределах которого расположено оцениваемое здание, учтен как существующий к резервированию с видом разрешенного использования – земельные участки (территории) общего пользования – улично-дорожная сеть.

2.4 Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	330 000	
то же, руб./кв.м	14 932	
Диапазон стоимости, руб.	300 000	400 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	275 000	
то же, руб./кв.м	12 443	
Диапазон стоимости, руб.	200 000	300 000

¹ 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.