

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка с расположенным на нем зданием по адресу: Санкт-Петербург, улица Грибакиных, дом 16, литера А

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 01.11.2019 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 05.11.2019 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объектов оценки:

Описание объекта оценки по адресу: Санкт-Петербург, улица Грибакиных, дом 16, литера А

2.1. Карта местоположения объекта:

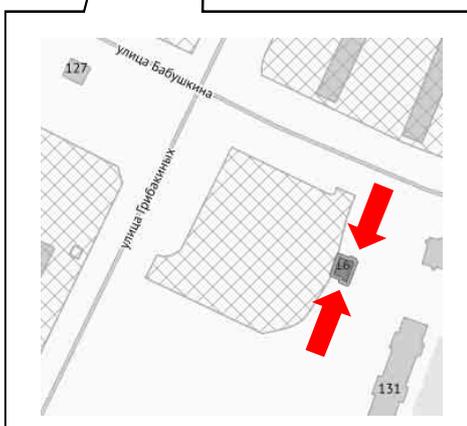
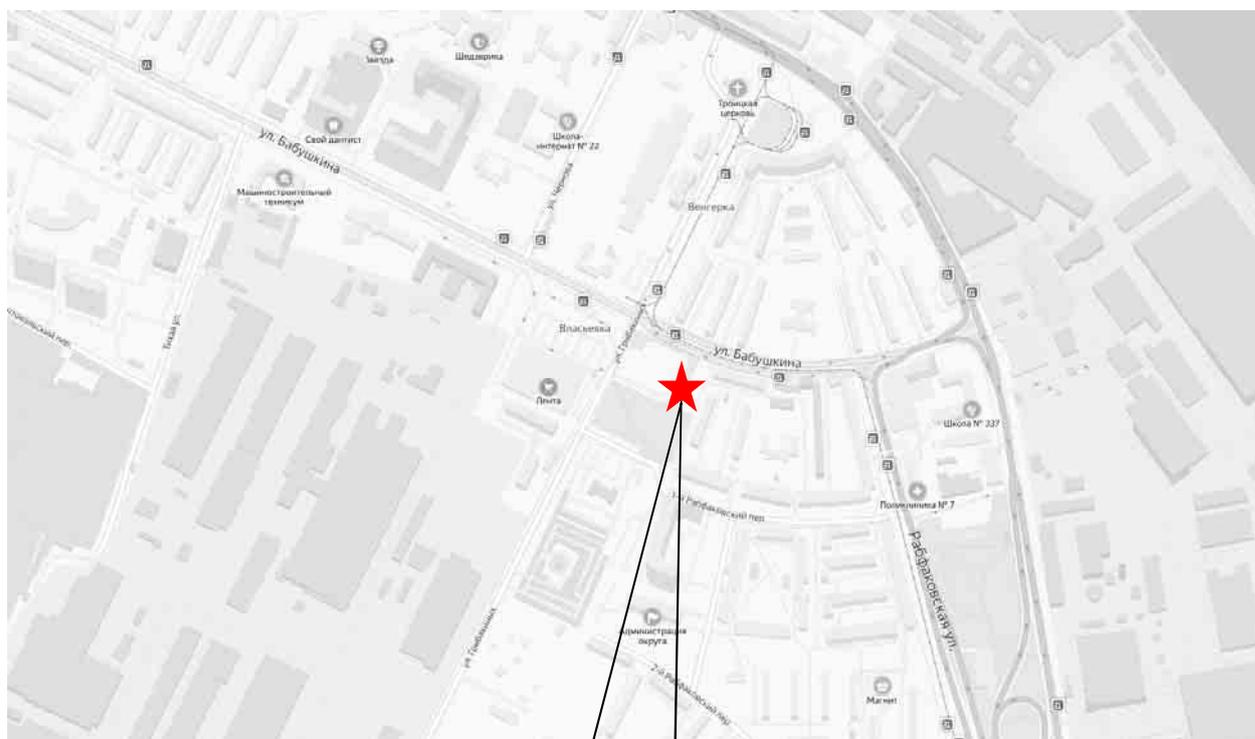


Рисунок 1 Локальное местоположение

 – вход в здание со двора



2.2. Описание земельного участка:

Площадь земельного участка	99
Кадастровый номер земельного участка	78:12:0007153:2048
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» объект оценки расположен в пределах территориальной зоны ТР5-2 - Зона рекреационного назначения - зеленых насаждений, выполняющих специальные функции на территории санитарно-защитных зон, с размещением объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимых в соответствии с санитарногигиеническими правилами и нормами с включением объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой ¹	Водопровод: нет; Канализация: нет; Горячее водоснабжение: нет; Газоснабжение: нет; Энергоснабжение: нет.
Ближайшее окружение	Объект оценки расположен внутри квартала рядом со стоянкой автобусов. Ближайшее окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: среднеэтажной жилой и производственно-складской застройкой. В радиусе 1 км от объекта расположена крупная автомагистраль (КАД Санкт-Петербург)
Подъезд к участку	Подъезд к участку осуществляется со стороны ул.Грибакиных по внутриквартальному проезду
Форма участка, рельеф	Форма – многоугольная

2.3. Описание объекта капитального строительства.

2.3.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:12:0007153:2008
Площадь застройки, кв. м	70,1
Общая площадь здания, кв. м	58,4
Площадь здания с подвалом, кв. м	н/д
Полезная площадь здания, кв. м	58,4
Объем здания, куб. м	213
Группа капитальности	1
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Материал стен	Кирпич
Год постройки	1993
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность	1
Наличие подвала	нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Вход со двора
Окна (количество, направленность)	9 (небольшие проемы у кровли с решеткой) / во

¹ Согласно данным визуального осмотра

	двора
Инженерная инфраструктура²	
Электроснабжение	Нет
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Нет
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Информация о степени обеспечения инженерными коммуникациями в предоставленных документах отсутствует
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	В результате осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в удовлетворительном состоянии

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Объект оценки расположен на внутри квартала. Ближайшее окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: среднеэтажной жилой и производственно-складской застройкой. В радиусе 1 км расположена крупная автомагистраль (КАД Санкт-Петербург)
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: ул. Грибакиных, 1-ым Рабфаковским пер., ул. Бабушкина, ул. Рабфаковская
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении объекта оценки расположена стоянка автобусов, детские площадки отсутствуют, детские площадки
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на прилегающих территориях
Транспортная доступность, в т.ч.	
Удобство подъезда к объекту	Транспортная доступность легковым транспортом - нормальная. Состояние дорожного покрытия - нормальное
Удаленность от ближайшей станции метро, м.	Объект оценки удален от станции метрополитена «Пролетарская» на расстоянии 0,8 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	Транспортная доступность общественным транспортом - нормальная. Ближайшая остановка общественного транспорта – «Улица Чернова», расположена на расстоянии около 0,2 км, «Улица Грибакиных» - 0,1 км, , проходящие маршруты общественного транспорта: трамваи №№ 24, 27, автобусы №№ 5, 48, 51, 327, 189
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Транспортная доступность грузовым транспортом не ограничена

2.3.3. Обременения объекта:

² Согласно данным визуального осмотра

- В соответствии с Письмом КГИОП Санкт-Петербурга № 01-25-20425/19-0-0 от 06.09.2019 г. земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Грибакиных, дом 16, литера А, расположен вне зон охраны объектов культурного наследия. В пределах границ земельного участка отсутствуют 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, улица Грибакиных, дом 16, литера А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.
- В соответствии с Письмом МЧС по Санкт-Петербургу № 3962-5-1-2 от 26.03.2019 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Грибакиных, дом 16, литера А, на является объектом гражданской обороны.
- В соответствии со Служебной запиской №250-УИТ исх от 03.09.2019 г. на территорию земельного участка по адресу г. Санкт-Петербург, улица Грибакиных, дом 16, литера А, распространяются следующие (обременения) в использовании:
 - прошедшие кадастровый учет: охранный зона тепловых сетей, охранный зона водопроводных сетей;
 - которые будут учтены при проведении работ по межеванию: охранный зона тепловых сетей, охранный зона водопроводных сетей, охранный зона подземных кабельных линий электропередачи.
- В соответствии с Письмом Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-21119/19-0-1 от 08.10.2019 г. земельный участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.



2.3.4. Фотографии объекта:



Фото 1



Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение

Вид на КАД (со стороны объекта оценки)



Фото 3



Фото 4

Ближайшее окружение

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 5



Фото 6

Вид фасада здания

Вид фасада здания



Фото 7



Фото 8

Вид фасада здания



Фото 9

Вид фасада здания



Фото 10

Вид фасада здания



Фото 11

Вход в здание



Фото 12

Адресный указатель



Фото 13

Вход в здание



Фото 14

Вход в здание

Оконный проем



2.3.5. Акт осмотра объекта недвижимости:

А К Т осмотра объекта недвижимости – земельного участка с расположенным на нем зданием от 01 «ноября» 2019 г.

Адрес объекта: Санкт-Петербург, улица Грибакиных, дом 16, литера А

Характеристика земельного участка

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	78:12:0007153:2048
Площадь, кв. м	99
Форма и основная протяженность	прямоугольная
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов, шахт, скважин и т. д.)
Текущее использование	Не используется
Дополнительные сведения	Неблагоустроен, в границах участка расположено нежилое здание в удовлетворительном состоянии
Обеспеченность инженерной инфраструктурой ¹ , в том числе:	
<i>электроснабжение</i>	Есть
<i>теплоснабжение</i>	Есть
<i>водоснабжение</i>	Есть
<i>канализация</i>	Есть
<i>газоснабжение</i>	Нет

Характеристика здания

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	78:12:0007153:2008
Площадь, кв. м.	58,4
Строительный объем, куб.м	н/д
Тип здания	Нежилое
Материал стен	Кирпич
Год постройки	1993
Год капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Двор
Состояние по осмотру ²	удовлетворительное
Текущее использование	Не используется
Обеспеченность инженерной инфраструктурой, в том числе:	
<i>электроснабжение</i>	Есть
<i>теплоснабжение</i>	Есть
<i>водоснабжение</i>	Есть
<i>канализация</i>	Есть
<i>газоснабжение</i>	Нет

¹В связи с отсутствием возможности доступа в здание, описание инженерно-технического обеспечения составлено согласно предоставленному техническому паспорту

²Градация состояния зданий:

"Хорошее" - повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ (физический износ 0-20%).

"Удовлетворительное" - конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии (физический износ 21-40%).

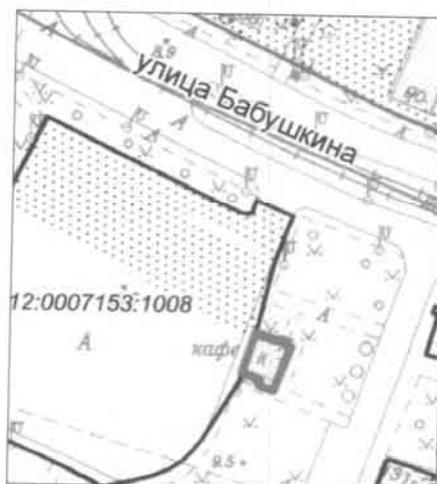
"Неудовлетворительное" - эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта (физический износ 41-60%).

"Ветхое" - состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента (физический износ 61-80%).

"Негодное" - Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии (физический износ 81-100%). При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы



Карта локального местоположения объекта оценки



Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Леденцов Артём Алексеевич
Подпись	<i>А. Леденцов</i>
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого земельного участка, с расположенным на нем зданием:

1. Земельный участок расположен вне зон охраны объектов культурного наследия, здание не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия;
2. Ближайшее окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: среднеэтажной жилой и производственно-складской застройкой. В радиусе 1 км от объекта расположена крупная автомагистраль (КАД Санкт-Петербург);
3. Объект оценки расположен внутри квартала рядом со стоянкой автобусов;
4. Доступность автомобильным транспортом – нормальная, общественным транспортом – нормальная;
5. Согласно осмотру, состояние здания удовлетворительное и может быть использовано в текущем состоянии;
6. Оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.);
7. Согласно технической документации и выписке из реестра собственности Санкт-Петербурга от 06.09.2019 г. назначение здания – общественный туалет.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в соответствии с текущим назначением – под общественный туалет.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	800 000
Удельный показатель стоимости объекта на 1 кв.м общей площади земельного участка, руб. (НДС не облагается)	8 080
Удельный показатель стоимости объекта на 1 кв.м общей площади здания, руб. с учетом НДС	13 699
В том числе:	
<i>Стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается</i>	<i>270 000</i>
<i>Стоимость здания, руб. с учетом НДС</i>	<i>530 000</i>

