Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, д. 12

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 11.11.2020 г.

1.2. Дата составления отчета: 13.11.2020 г.

1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объектов оценки:

Описание объектов оценки по адресу: г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, д. 12.

2.1. Карта местоположения объектов:

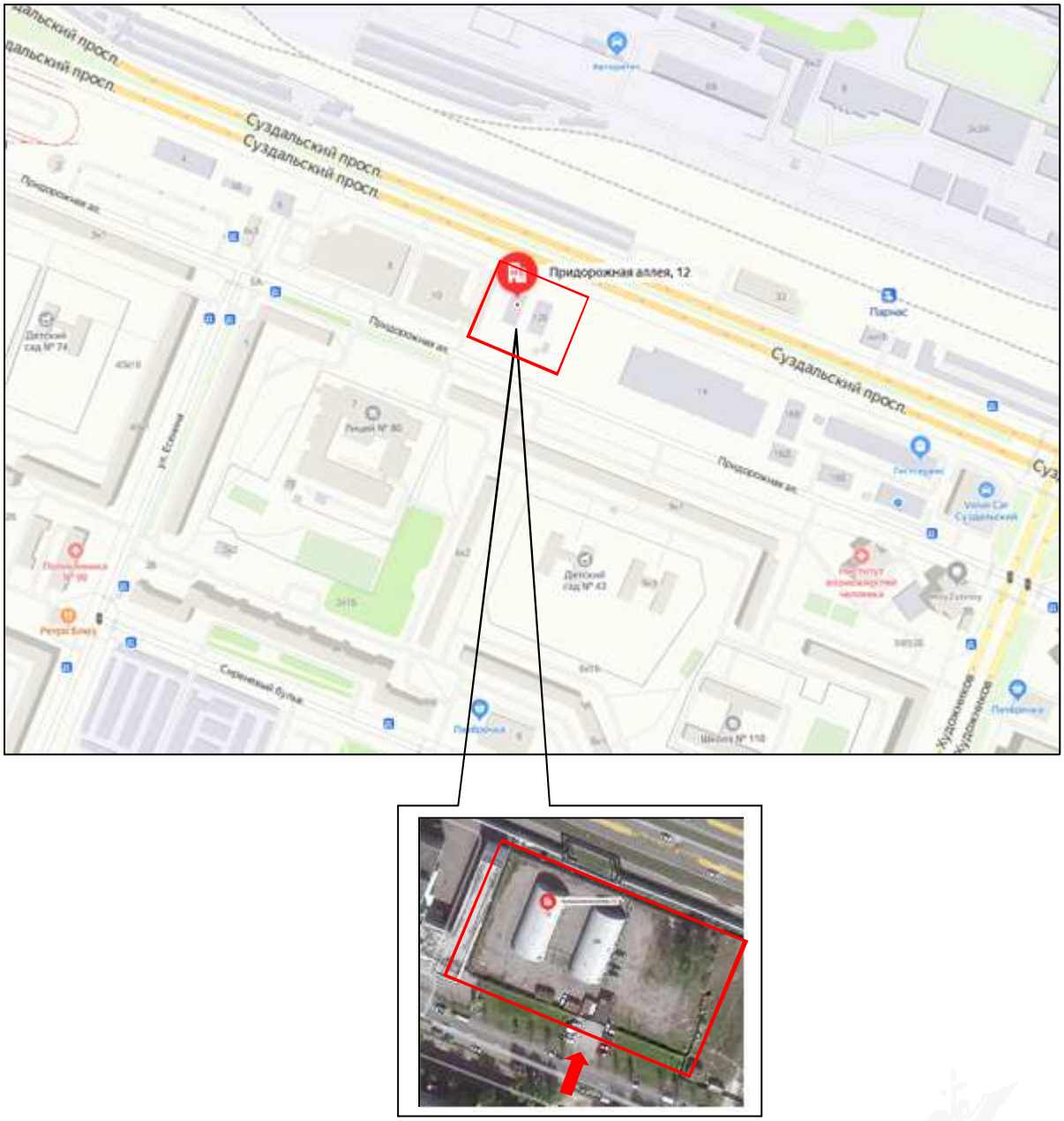


Рисунок 1 Локальное местоположение

– въезд на территорию с улицы (Придорожная аллея)

2.2. Описание земельного участка:

Площадь земельного участка	5 387
Кадастровый номер земельного участка	78:36:0005513:1
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 г. № 550 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции) объект оценки расположен в пределах территориальной зоны ТИ – зоны инженерной и транспортной инфраструктур, подзона ТИ1-1 – Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение: есть; Водоснабжение: есть; Канализация: есть; Отопление: есть
Ближайшее окружение	Объект оценки расположен на первой линии Придорожной аллеи. Ближайшее окружение объекта оценки представлено жилой, общественно-деловой, производственно-складской застройкой
Подъезд к участку	Подъезд к участку осуществляется со стороны Придорожной аллеи
Форма участка, рельеф	Участок имеет форму, близкую к прямоугольной, рельеф без значительных перепадов высот

2.3. Описание объектов капитального строительства.

2.3.1. Общие характеристики зданий:

Адрес	г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, д. 12, лит. А	г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, д. 12, лит. Б
Кадастровый номер	78:36:0005513:1023	78:36:0005513:1020
Площадь застройки, кв. м	445,8	444,3
Общая площадь здания, кв. м	432,6	476,4
Полезная площадь здания, кв. м	н/д	н/д
Объем здания, куб. м	2309	2230
Высота потолков, м	2,96 / 2,67	1 этаж - 7,39 м, антресоль – 2,68 м
Группа капитальности	II	II
Тип здания	Нежилое здание	Нежилое здание
Материал стен	Металлическое	Металлическое
Год постройки	1986	1986
Год последнего капитального ремонта	Н/д	Н/д
Этажность	1	1, антресоль
Наличие подвала	Нет	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет	Нет

Вход (улица/двор)	1 отдельный с территории	1 отдельный с территории
Окна (количество, направленность)	На 4 стороны	
Инженерная инфраструктура[1]		
Электроснабжение	Есть	Есть
Водоснабжение	Нет	Есть
Канализация	Нет	Есть
Отопление (централизованное/печное)	Есть	Есть
Газовая магистраль	Нет	Нет
Лифт	Нет	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Информация о степени обеспечения инженерными коммуникациями в предоставленных документах отсутствует	
Общее техническое состояние зданий		
Состояние по осмотру	В результате осмотра объекта было установлено, что объект находится в удовлетворительном состоянии	В результате осмотра объекта 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 первой линии Воронежской ул. Ближайшее окружение объекта оценки представлено жилой и общественно-деловой застройкой
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: Придорожной ал., пр. Энгельса, Суздальским пр. пр. Художников
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении объекта оценки расположены: шиномонтажи «Profit» и «Pitertyres», автосервисы «Бокс 43», «Кенигсберг» и «АвтоДепо», магазин по продаже котельного оборудования «Гостсервис», Международный институт резервных возможностей человека, лицей № 80, автосалон «Volvo», сауна «Мираж», стоматология «Мой Зубной», АЗС «Лукойл», др.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на территории
Транспортная доступность, в т.ч.	
Удобство подъезда к объекту	Транспортная доступность легковым транспортом нормальная. Состояние дорожного покрытия нормальное. Расстояние до ближайшей развязки с КАД Санкт-Петербургом около 3 км
Удаленность от ближайшей станции метро, м.	Объект оценки удален от станции метрополитена «Проспект Просвещения» на расстоянии 1,8 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	Транспортная доступность общественным транспортном хорошая. Ближайшая остановка общественного транспорта – «Улица Есенина»,

[1] Системы инженерно-технического обеспечения здания не функционируют, требуется их восстановление.

	расположена на расстоянии около 0,2 км, проходящие маршруты общественного транспорта: автобусы №№ 60, 178, 198, троллейбус № 4, маршрутное такси № К-152
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Подъезд среднегабаритного и крупногабаритного грузового транспорта возможен со стороны Придорожной аллеи. Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузочно-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для разгрузки.

2.3.3. Обременения объекта:

- В соответствии с Письмом КГИОП № 01-25-6517/20-0-0 от 23.10.2019 г. рассматриваемый земельный участок расположен вне зон охраны объектов культурного наследия Санкт-Петербурга. В пределах границ земельного участка отсутствуют объектов (выявленные объекты) культурного наследия, а также защитная зона объектов культурного наследия. К границам проектирования непосредственно не примыкают объекта (выявленные объекты) культурного наследия. Рассматриваемые здания не относятся к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.
- Комитета по градостроительству и архитектуре № 04-07-16348/20-0-0 от 04.08.2020 г. незначительная часть земельного участка находится в границах зон градостроительных ограничений: в охранной зоне водопроводных сетей, в охранной зоне тепловых сетей, в охранной зоне подстанций и других электротехнических сооружений.
- Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 78/001/005/2020-13325 от 05.08.2020 г. на земельный участок зарегистрированы ограничение прав и обременение в виде: обязательства по обеспечению сохранности существующих подземных коммуникаций и сооружений и беспрепятственного доступа к ним представителей эксплуатирующих организаций.
- В соответствии с Письмом Комитата по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-7798/20-0-1 от 10.04.2020 г. рассматриваемый земельный участок, не входит в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.
- В соответствии со служебной запиской «О предоставлении сведений из региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга»»
  № УИТ--153/20 от 04.08.2020 г. на земельный участок, зарегистрированы ограничения (обременения) в использовании: охранная зона водопроводных сетей, охранная зона тепловых сетей, охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений.
- В соответствии с Письмом МЧС по г. Санкт-Петербургу № 7562-5-1-2 от 22.04.2020г. рассматриваемые объекты недвижимости на являются объектами гражданской обороны.

2.3.4. Фотографии объектов:

Фото 1	Фото 2
Подъездные пути	Подъездные пути и ближайшее окружение
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Въезд на территорию объекта оценки
Фото 5	Фото 6
Адресный указатель	Общий вид земельного участка

Фото 7	Фото 8
Общий вид земельного участка	Общий вид земельного участка
Фото 9	Фото 10
Общий вид земельного участка	Общий вид земельного участка
Фото 11	Фото 12
Общий вид земельного участка	Общий вид земельного участка

Здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, д. 12, лит. А	
Фото 13	Фото 14
Общий вид здания	Общий вид здания
Фото 15	Фото 16
Состояние внутренний отделки	Состояние внутренний отделки
Фото 17	Фото 18
Состояние внутренний отделки	Состояние внутренний отделки

Фото 19	Фото 20
Состояние внутренний отделки	Состояние внутренний отделки
Фото 21	Фото 22
Состояние внутренний отделки	Состояние внутренний отделки
Фото 23	Фото 24
Состояние внутренний отделки	Состояние внутренний отделки

Здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, д. 12, лит. Б	
Фото 25	Фото 26
Общий вид здания	Общий вид здания
Фото 27	Фото 28
Состояние внутренний отделки	Состояние внутренний отделки
Фото 29	Фото 30
Состояние внутренний отделки	Состояние внутренний отделки

Фото 31	Фото 32
Состояние внутренний отделки	Состояние внутренний отделки
Фото 33	Фото 34
Состояние внутренний отделки	Состояние внутренний отделки
Фото 35	Фото 36
Состояние внутренний отделки	Состояние внутренний отделки

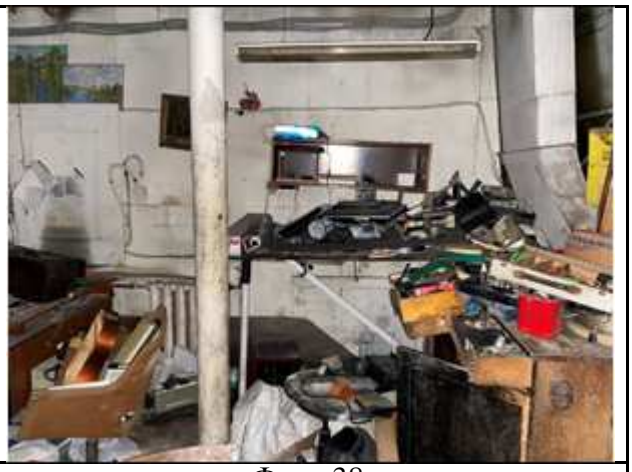
	
Фото 37	Фото 38
Состояние внутренний отделки	Состояние внутренний отделки
Фото 39	Фото 40
Состояние внутренний отделки	Состояние внутренний отделки
Фото 41	Фото 42
Состояние внутренний отделки	Состояние внутренний отделки

Фото 43	Фото 44
Состояние внутренний отделки	Состояние внутренний отделки

2.3.5. Акт осмотра недвижимости:

Акт осмотра объектов недвижимости – земельного участка с расположенными на нем зданиями от 11 «ноября» 2020 г.

Адрес объектов: г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, дом 12.

Характеристика земельного участка

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	78:36:0005513:1
Площадь, кв. м	5 387
Форма и основная протяженность	Близкая к прямоугольной
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)
Текущее использование	Не используется
Дополнительные сведения	На земельном участке расположены 2 нежилых здания производственно-складского назначения. Здания представляют собой металлические ангары.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой, в том числе:	
электроснабжение	Есть
теплоснабжение	Есть
водоснабжение	Есть
канализация	Есть
газоснабжение	Нет

Характеристика зданий

Показатель	Характеристика	
	Литера А	**Литера Б**
Кадастровый номер	78:36:0005513:1023	78:36:0005513:1020
Площадь, кв. м.	432,6	476,4
Строительный объем, куб.м	2309	2230
Тип здания	Нежилое здание	Нежилое здание
Материал стен	Металлическое	Металлическое
Год постройки	1986	1986
Год капитального ремонта	Н/д	Н/д
Этажность	1	1, антресоль
Наличие подвала	Нет	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет	Нет
Вход (улица/двор)	1 отдельный с территории	1 отдельный с территории
Состояние по осмотру[1]	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Текущее использование	Не используется	Не используется
Обеспеченность инженерной инфраструктурой, в том числе:		
электроснабжение	Есть	Есть
теплоснабжение	Есть	Есть
водоснабжение	Нет	Есть
канализация	Нет	Есть
газоснабжение	Нет	Нет

[1]Градация состояния зданий:

«Отличное» - здание новое, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) не более 10 лет назад. Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.

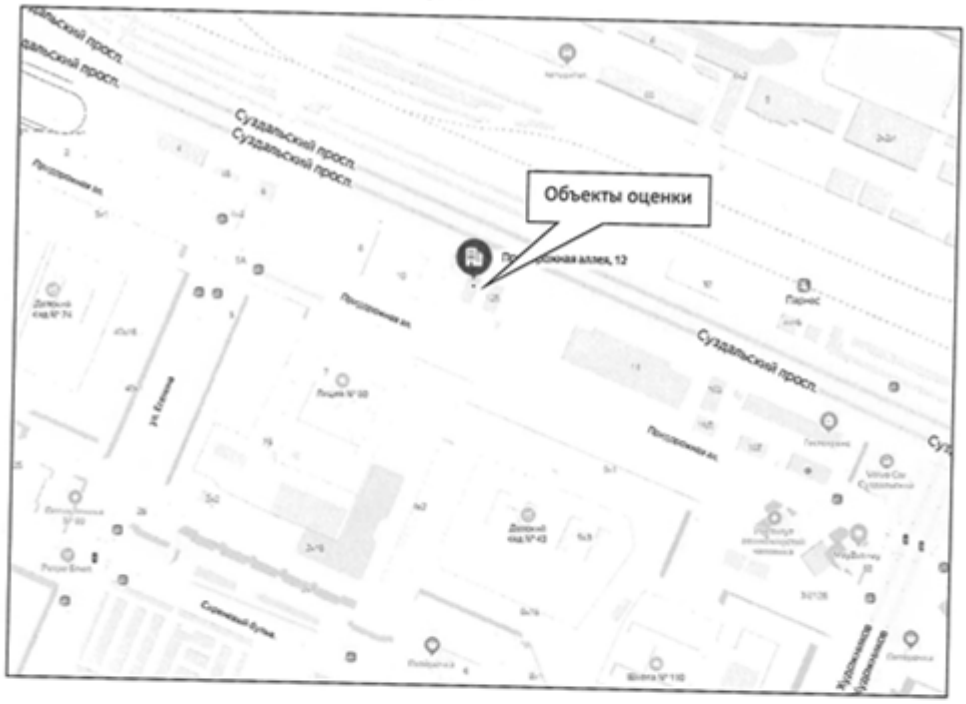
«Нормальное» - здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.

«Удовлетворительное» - здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.

«Аварийное» - Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.

«Непригодное» - здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.

Карта локального местоположения объектов оценки



Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Генеральный директор ООО «Городской центр оценки»
ФИО	Локтионов А.А.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объектов:

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

1. Объект расположен в Выборгском районе Санкт-Петербурга;
2. Станция метрополитена «Проспект Просвещения» расположена на расстоянии 1,8 км от объекта;
3. Ближайшее окружение объекта оценки представлено смешенной застройкой: жилой, общественно-деловой и производственно-складской застройкой;
4. Доступность автомобильным и общественным транспортом – нормальная, расстояние до ближайшей развязки с КАД Санкт-Петербургом около 3 км;
5. Согласно данным, представленным в выписке из ЕГРН, оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки).
6. Оцениваемый земельный участок в соответствии с Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 г. № 550 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» расположен в пределах территориальной зоны территориальной зоны ТИ – зоны инженерной и транспортной инфраструктур, подзона ТИ1-1 – Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности.
7. На рассматриваемом земельном участке расположены 2 нежилых здания производственно-складского назначения. Здания представляют собой металлические ангары. Согласно осмотру, состояние зданий удовлетворительное. На текущий момент объекты не используются.
8. Обеспеченность инженерными коммуникациями: здание по адресу г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, д. 12, лит. Б обеспечено электроснабжением, водоснабжением канализацией, отоплением. Здание по адресу г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, д. 12, лит. А обеспечено электроснабжением, отоплением. Земельный участок обеспечен электроснабжением, водоснабжением канализацией, отоплением.

Вывод: наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование объектов в качестве земельного участка с улучшениями – в качестве объектов производственно-складского назначения.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объектов оценки		
Показатель	**без учета НДС**	**с учетом НДС**
Рыночная стоимость объектов оценки, в том числе:	25 293 625	28 770 000
Рыночная стоимость здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, д. 12, лит. А, руб.	8 272 166	9 926 600
Рыночная стоимость здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, д. 12, лит. Б, руб.	9 109 709	10 931 650
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	7 911 750	7 911 750
Удельный показатель стоимости объектов оценки на 1 кв. м общей площади земельного участка, руб. (НДС не облагается)	1 468,67	1 468,67
Удельный показатель стоимости зданий, на 1 кв. м общей площади зданий, руб.	19 121,97	22 946,37

Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объектов оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объектов оценки, руб. с учетом НДС	25 893 000
Максимальное значение рыночной стоимости объектов оценки, руб. с учетом НДС	31 647 000