

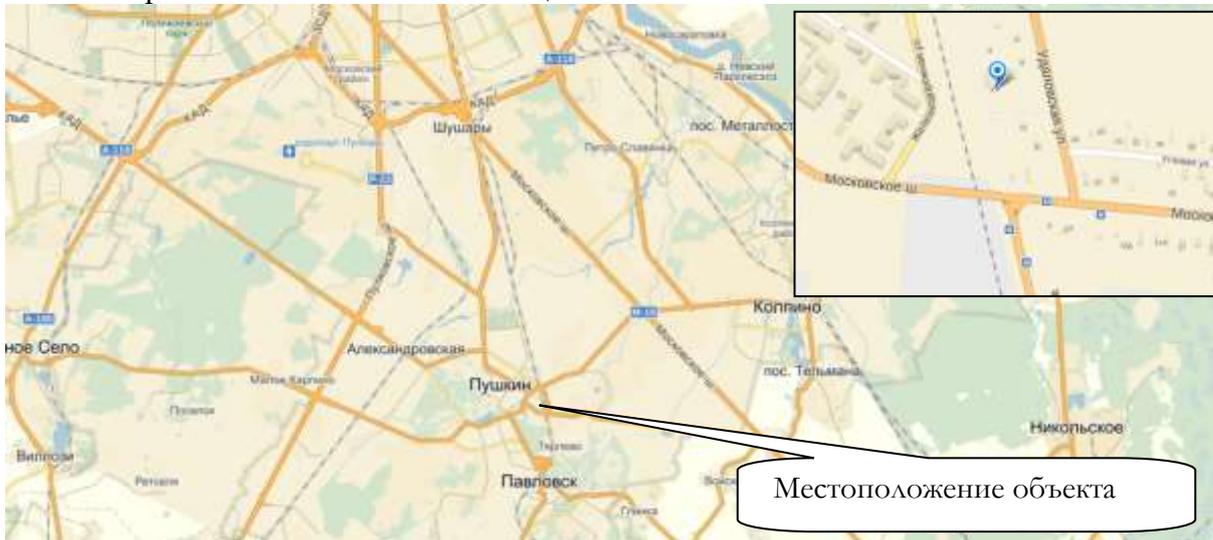
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу: Санкт-Петербург, поселок Тярлево, Удаловская улица, д. 24, лит.А

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки – 10 .10. 2016 г.;
- 1.2. Дата составления отчета – 11 .10. 2016 г.;
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта;



- 2.2. Описание местоположения объекта;

- 2.2.1. Краткое описание района;

В границы Пушкинского района входят 5 муниципальных образований, которые включают в себя два города, 14 исторических зон и 12 территориальных зон.

Общая территория Пушкинского района – 24 032,6 га (16,7% от площади Санкт-Петербурга).

- 2.2.2. Границы района;

С севера и северо-востока район граничит с Московским, Фрунзенским и Колпинским районами Санкт-Петербурга. С юга Пушкинский район граничит с Ленинградской областью.

- 2.2.3. Транспортное обеспечение;

Автобусное сообщение в Пушкинском районе представлено 27 социальными автобусами и 8 коммерческими. В том числе действует 4 пригородных маршрута автобусов. Также в районе широко представлены маршрутные такси (работают более чем в 30 направлениях).

По железнодорожной линии от Витебского вокзала расположены станции: «Шушары», «Паровозный музей», «21-й км», «Детское Село», «Павловск»; по линии от Балтийского вокзала — станции «Александровская» и «Кондакопшино».

Автомобильное сообщение с Санкт-Петербургом происходит по двум основным магистралям — Пулковскому и Московскому шоссе. Для владельцев автотранспорта въезд в Петербург из южных пригородов затруднен в часы пик — на Пулковском шоссе нередки пробки.

По территории Пушкинского района проходят две магистрали международного значения: М-10 (трасса «Россия») и М-20 (Киевское шоссе).

К 2017—2018 гг. планируется построить станцию метро «Шушары».

- 2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой;

Пушкинский район входит в Южную зону водоснабжения ГУП «Водоканал». Обеспечивают водоснабжение Пушкинского района: Южная водопроводная станция; именные повысительные насосные станции III и IV подъемов: Московская, Фрунзенская, Урицкая, Юго-Западная и Купчинская; повысительные насосные станции III и IV подъемов; сети транспортировки и распределения воды.

ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» обслуживает порядка 35 котельных и около 380 км тепловых сетей в Пушкинском районе. По оценкам Администрации Пушкинского района, процент износа тепловых сетей в Пушкинском районе составляет более 70 %. В 2015-

2017 годах ГУП «ТЭК СПб» планирует наращивать объемы инвестиций в модернизацию системы теплоснабжения района. Так, в течение трех лет в обновление котельных и сетей будет вложено свыше 1,1 млрд. рублей. Продолжится реконструкция котельной на ул. Школьная, 56 в поселке Шушары, модернизация «2-й Пушкинской» котельной. Особое внимание будет уделено перекладке сетей на участках, характеризующихся низкой надежностью. В 2015-2017 году будут выполнены строительно-монтажные работы по замене сетей на улицах А. Толстого, Школьной, Оранжерейной, Железнодорожной, Автомобильной, Октябрьском бульваре.

В 2014 году выполнялись работы по газификации 60 жилых домов в районе, а всего с 2010 г. газифицировано по программе социальной поддержки льготных категорий граждан 382 частных жилых дома Пушкинского района.

В Стратегии-2030 особый акцент сделан на развитие энергетического комплекса Санкт-Петербурга. В 2014 году в Пушкинском районе введены в строй две электрические подстанции – Пулковская 330 кВ и ДК Порт на 110 кВ, которые повысят энергообеспечение района.

2.2.5. Экология района;

Среднее годовое количество осадков - около 550 мм, температура: в январе - от -7 до -15°C, в июле температура достигает +25 °C и выше.

Экологическая ситуация в Пушкинском районе считается одной из самых благоприятных в городе. На территории района практически нет вредных производств, загрязняющих окружающую среду. В основном промышленность района представлена предприятиями машиностроения, металлообработки, деревообрабатывающей и пищевой отрасли.

2.2.6. Перспективы развития района.

В настоящий момент Пушкинский район относится к наиболее активно застраиваемым зонам — на его долю приходится более половины жилья, возводимого в пригородах Санкт-Петербурга. В ближайшие годы доля Пушкинского района в совокупном объеме первичного жилья будет увеличиваться благодаря реализации проектов комплексного освоения территорий.

Здесь есть зоны для малоэтажной, многоквартирной и индивидуальной застройки. Генеральный план предусматривает определенное количество территорий для строительства жилья, создания складских объектов, автомобильного и фармацевтического кластеров и т.д. В перспективе, в Пушкинском районе будет создан сельскохозяйственный кластер.

19 декабря 2014 года в Санкт-Петербурге дан старт строительству логистического инновационного распределительного центра сельскохозяйственной продукции «Агрополис». Разрешение на строительство проектная компания «Агрополис Северо-Запад» получила в октябре 2014 года. В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга №831 от 3 сентября 2014 года, проекту присвоен статус стратегического инвестиционного проекта города. В рамках первой очереди компания «Агрополис Северо-Запад» построит пусковой комплекс площадью 100 000 кв.м. Запуск первой очереди в эксплуатацию намечен на март 2016 года.

Компания «Агрополис Северо-Запад» инвестирует до 25 миллиардов рублей в строительство высокотехнологичных торгово-складских павильонов, специализирующихся на торговле овощами, фруктами, мясом, рыбой и другими свежими продуктами агрокомплекса, а также прилегающих к ним объектов сопутствующих сервисных услуг. Здесь же будет находиться зона санитарного, ветеринарного и фито-контроля. Логистический Инновационный Распределительный Центр «Агрополис» создается с учетом новейших тенденций оптовой торговли сельскохозяйственной продукцией. Консультантом проекта выступает парижский рынок Rungis — крупнейший оператор в Европе с экспертизой реализации подобных проектов на рынках 40 стран мира.

2.2.7. Деление района на зоны (промышленная, жилая и пр.);

Пушкинский район принято делить на следующие зоны:

- город Павловск,
- город Пушкин,
- посёлок Александровская,
- посёлок Тярлево,



- посёлок Шушары.

Жилищный фонд Пушкина можно разделить на несколько микрорайонов:

Исторический центр города, примыкающий к курортной зоне. Здесь наблюдается смешанная застройка домами старого фонда, «сталинками» и «хрущевками».

Современная часть города, ограниченная улицами Ленинградской и Железнодорожной, Детскосельским бульваром и Петербургским шоссе. Здесь расположены панельные «хрущевки» и современные жилые дома.

Новый жилой массив, построенный для военнослужащих и ограниченный улицами Саперной, Гусарской и Парковой и Красносельским шоссе (около 40 га).

В Пушкинском районе активно застраиваются территории в районе Шушар. Преобладает жилье эконом-класса. Жилье повышенной комфортности строится главным образом в Павловске (единичные проекты). Действует программа расселения аварийных домов. Таких зданий в районе – 83, из них 33 – в историческом центре.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Тярлево— посёлок в составе Пушкинского района города федерального значения Санкт-Петербурга. Расположен на берегах Тярлевского ручья и реки Славянки, на юге примыкает к Павловскому парку. До 1998 года имел статус посёлка городского типа.

В Тярлево находятся: детская-юношеская спортивная школа олимпийского резерва по тяжелой атлетике, профессиональное училище, ГИБДД Пушкинского района, ресторан «Подворье», предприятие «Водоканал» Пушкинского района, сельскохозяйственное племенное предприятие «Невское», НИИ электрификации и механизации сельского хозяйства Нечернозёмной зоны России, НИИ генетики разведения сельскохозяйственных животных, хлебозавод «Мариенталь».

Основными достопримечательностями поселка являются Ферма, историческая деревня Глазова и церковь Спасо-Преображения.

Основная застройка поселка: индивидуальные жилые дома.

2.3. Описание земельного участка;

Площадь земельного участка	4 520
Кадастровый номер земельного участка	78:42:0016102:1017
Зонирование по градостроительной ценности	Зона №10
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	электроснабжение
Ближайшее окружение	индивидуальные жилые дома
Подъезд к участку	объект расположен на второй линии, проезд к объекту осуществляется по внутриквартальному проезду
Форма участка, рельеф	многоугольник, ровный

2.4. Описание улучшений.

2.4.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:42:0016102:1007
Площадь застройки, кв.м.	413,1
Общая площадь здания, кв.м.	308,8
Полезная площадь здания, кв.м.	196,7
Объем здания, куб.м.	1399
Группа капитальности	IV
Тип здания	жилой дом
Материал	бревенчатый
Год постройки	1935
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	отсутствует
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	отсутствуют
Вход (улица/двор)	вход со двора
Окна (количество, направленность)	окна защиты металлическими листами,

	направлены во двор
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	есть
Водоснабжение	отсутствует
Канализация	отсутствует
Отопление (централизованное/печное)	Печное, от АГВ
Газовая магистраль	Газовые баллоны
Лифт	отсутствует
Техническое состояние инженерных систем	электричество-утрачено; отопление-утрачено; газ- нет; канализация- нет
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	По осмотру- неудовлетворительное (аварийное); ПИБ (02.03.2004)- 51%. Имеется заключение об аварийности от 24.12.2008 (износ 62%).

2.4.2. Техническое состояние конструктивных элементов;

Конструктивные элементы здания	Описание элемента	Техническое состояние
Фундамент	Ленточный бутовый	Сквозные трещины
Наружные и внутренние капитальные стены	Бревенчатый, обшит досками	Опасные деформации, венцы сильно повреждены
Перекрытия	Деревянные утепленные	Глубокие трещины
Перегородки	Деревянные	Глубокие трещины
Кровля	Шифер по деревянным стропилам	Отколы и трещины, ослабление креплений
Полы	Дощатые, линолеум	Прогибы и просадки, изношенность
Оконные и дверные проемы	Оконные - двойные створные, дверные - филенчатые	Переплеты расшатаны, обвязка полотна повреждена
Наружная отделка	Обшит досками	Отставание от стен
Внутренняя отделка	Оклейка обоями	Трещины, загрязнение и обрывы
Инженерные системы	Отопление печное и от котла, электроосвещение – скрытая проводка, радио от городской сети, телевидение от городской сети, вентиляция – естественная, газоснабжение –баллоны, канализация – выгребные ямы	Потеря эластичности изоляции
Прочие работы (лестницы, крыльца и др.)	крыльцо	Стертости и трещины

2.4.3. Описание локального окружения;

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	1-2-этажные деревянные жилые и дачные дома советской постройки и современные кирпичные коттеджи
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	В ближайшем окружении скверов и детских площадок не обнаружено. Ближайший парк в 900 м от объекта
Наличие парковки	В ближайшем окружении организованная парковка отсутствует
Транспортная доступность (удобство	объект расположен на второй линии, проезд

<p>подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)</p>	<p>к объекту осуществляется по внутриквартальному проезду. Ближайшая остановка общественного транспорта в 200 м, здесь останавливаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобусы: 179, 325, 375А, 383 • маршрутки: К299, К363, К521
--	--

2.4.4. Обременения объекта;

А) Основные условия договора аренды (отдельно на здание и на земельный участок): отсутствуют (согласно письму КИО №47135-16 от 21.09.2015 года).

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты (отдельно на здание и на земельный участок).

КГИОП - зона ЗРЗ 4-2; КЗР-зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 4 520 кв. м; охранная зона газораспределительной сети площадью 280 кв. м; охранная зона воздушных линий электропередачи площадью 33 кв. м.; ГОЧС - не является объектом гражданской обороны.

2.4.4. Фотографии объекта, в т.ч.

- Внешний вид объекта;

	
<p>Фото 1</p>	<p>Фото 2</p>
<p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки</p>	<p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки</p>
	
<p>Фото 3</p>	<p>Фото 4</p>
<p>Ближайшее окружение объекта оценки</p>	<p>Ближайшее окружение объекта оценки</p>





Фото 5

Вид таблички с номером дома



Фото 6

Вид фасада здания



Фото 7

Вид фасада здания



Фото 8

Вид фасада здания



Фото 9

Вид фасада здания



Фото 10

Вид фасада здания



Фото 11

Вид фасада здания



Фото 12

Вид на земельный участок Объекта



Фото 13

Вид на земельный участок Объекта



Фото 14

Вид на земельный участок Объекта



Фото 15

Вид на земельный участок Объекта



Фото 16

Вид на земельный участок Объекта

- *Внутренний вид объекта (вид входа изнутри, вид окон изнутри, общий вид помещений, состояние инженерных систем, основные дефекты)*



Фото 1

Состояние помещений здания



Фото 2

Состояние помещений здания



Фото 3



Фото 4

<p data-bbox="331 33 740 67">Состояние помещений здания</p> 	<p data-bbox="967 33 1375 67">Состояние помещений здания</p> 
<p data-bbox="488 510 584 539">Фото 5</p>	<p data-bbox="1123 510 1219 539">Фото 6</p>
<p data-bbox="331 546 740 575">Состояние помещений здания</p>	<p data-bbox="967 546 1375 575">Состояние помещений здания</p>
	
<p data-bbox="488 1039 584 1068">Фото 7</p>	<p data-bbox="1123 1039 1219 1068">Фото 8</p>
<p data-bbox="331 1075 740 1104">Состояние помещений здания</p>	<p data-bbox="967 1075 1375 1104">Состояние помещений здания</p>



2.4.5. Акт осмотра здания.

А К Т
контрольного осмотра земельного участка с расположенным на нем зданием
от 10 «октября» 2016г.

1. Адрес объекта (включая литер):
 Санкт-Петербург, поселок Тярлево, ул. Удаловская, д. 24, литера А
2. Данные по земельному участку с расположенным на нем зданием:

№	Площадь по кал. паспорту, кв. м.	Форма участка	Наличие капитальных строений на участке	Подъездные пути к участку	Рельеф участка	Текущее использование участка
1	4 520	Неправильный многоугольник	Жилой дом площадью 308,8 кв. м	Имеются щебеночные	ровный	См. примечание

Примечания:

1. Земельный участок для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы с расположенным на нем зданием площадью 308,8 кв. м. Здание находится в неудовлетворительном состоянии (аварийном) – имеются множественные дефекты (частично обрушена кровля (около 80%), прогнившие полы, окна защиты металлическими листами, расшатанные и прогнившие дверные и оконные проемы, частично обвалившийся потолок, неудовлетворительное состояние внутренней отделки, в фундаменте наблюдаются сквозные трещины, наружные и внутренние стены деформированы и сильно повреждены). Земельный участок расположен на удалении около 1 200 м от ж/д ст. «Царское Село». Застройка района локального местоположения представлена индивидуальными жилыми домами.

Представитель (Оценщик)		Представитель КУГИ (собственника объекта)	
Должность	Эксперт отдела оценки недвижимости	Должность	
Ф. И. О.	Жуков М.И.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта - наилучшим использованием участка как условно свободного является строительство объекта: жилого назначения. Наилучшим использованием земельного участка с имеющимся строением является снос и строительство 3 кирпичных индивидуальных жилых домов.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	5 600 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	18 135