

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка:

Земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, Камышинская ул., д. 15, лит. И, кад. №78:11:0006135:10

Объект капитального строительства по адресу: г. Санкт-Петербург, Камышинская ул., д. 15, лит. И, кад. №78:11:0006135:3014

1.1. Дата проведения оценки:

30.06.2017 г.

1.2. Дата составления отчета:

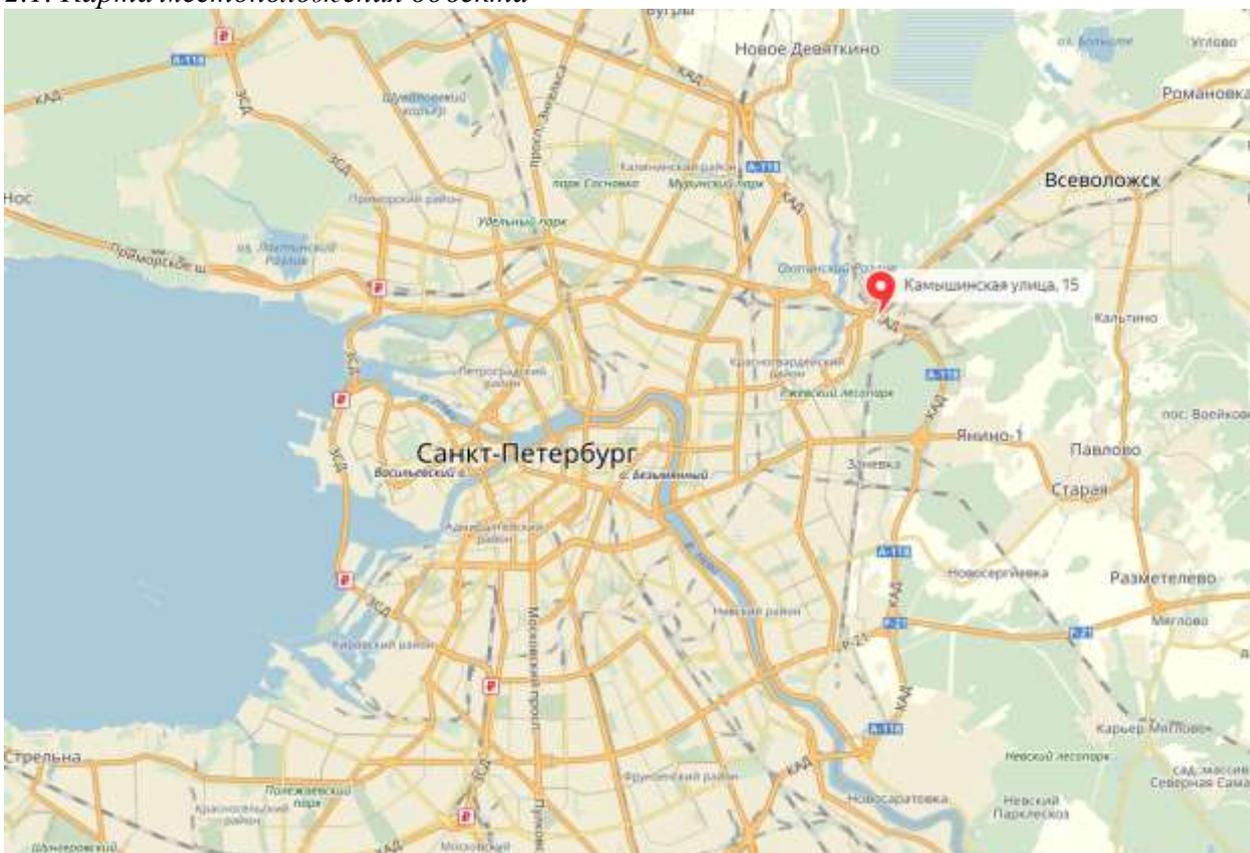
13.07.2017 г.

1.3. Оцениваемые права:

- земельный участок – право собственности;
- объект капитального строительства – право собственности

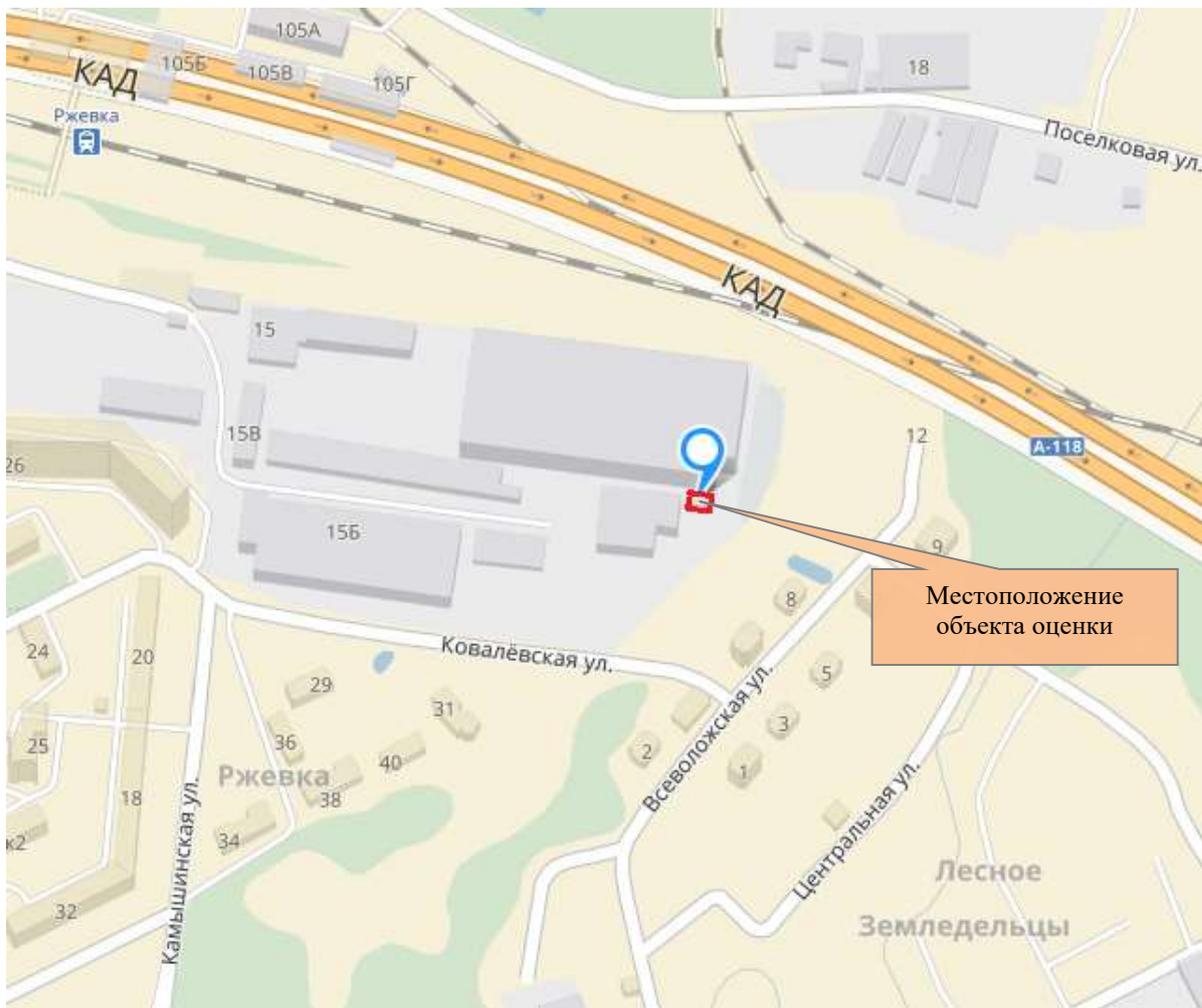
1. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта



Карта местоположения объекта оценки





Карта местоположения объекта оценки в границах Красногвардейского района Санкт-Петербурга

2.1. Описание земельного участка

Площадь земельного участка, кв. м	99
Кадастровый номер	78:11:0006135:10
Зонирование по градостроительной ценности	10
Функциональное зонирование в соответствии с Генеральным планом	Зона Д – зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанной с обслуживанием данной зоны.
Функциональное зонирование в соответствии с Правилами Землепользования и застройки	Зона ТД1-2_1 - общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории периферийных и пригородных районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Обеспечен инженерными коммуникациями (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение (канализация), теплоснабжение)
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение представлено смешанной (производственно-складской, жилой) застройкой. Земельный участок расположен на закрытой территории завода
Подъезд к участку	Подъезд осуществляется со стороны Рябовского шоссе по внутриквартальным проездам

Форма участка, рельеф	Земельный участок имеет прямоугольную форму, рельеф ровный без значительных перепадов высот
-----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

2.3. Описание объекта капитального строительства (ОКС)

2.3.1. Общие характеристики здания

Кадастровый (условный) номер	78:11:0006135:3014
Площадь застройки, кв. м	Нет данных
Общая площадь ОКС, кв. м	189,2
Полезная площадь ОКС, кв. м	Нет данных
Объем ОКС, куб. м	Нет данных
Группа капитальности здания	Нет данных
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Материал стен	Кирпич
Год постройки	1969
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	2, подвал
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход	1 (через проходную)
Окна	Несколько (выходят во двор)
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть
Отопление	Есть
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние систем	Инженерные системы находятся в рабочем состоянии
Общее техническое состояние здания	Нет данных
Состояние по осмотру	В результате осмотра объекта оценки было установлено, что состояние объект можно охарактеризовать как «удовлетворительное»



2.4.1 Описание локального окружения

<p>Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.</p>	<p>Объект оценки расположен на закрытой территории завода. Ближайшее окружение представлено смешанной (производственно-складской, жилой) застройкой. В непосредственной близости от объекта оценки расположены ЖК «Стериос», супермаркет «Пятерочка», универсам «Полушка», школа №125, отделение почтовой связи Санкт-Петербурга №195043. Жилая застройка представлена среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: Ковалевской ул., Всеволожской ул., Рябовским шоссе, КАД</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении объекты озеленения отсутствуют; детские площадки и мусорные баки расположены на дворовых территориях близстоящих многоквартирных жилых домов</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>К северо-западу от объекта оценки расположена парковка автотранспорта, вдоль близлежащих улиц парковка произвольная</p>
<p>Транспортная доступность, в т.ч.</p>	
<p>удобство подъезда непосредственно к объекту</p>	<p>Доступ к объекту оценки ограничен (въезд через проходную, контрольно-пропускной режим). Состояние дорожного покрытие хорошее</p>
<p>удаленность от ближайшего метро, м</p>	<p>Объект оценки удален от станции метрополитена «Площадь Мужества» на расстояние около 9 км по транспортно-дорожной сети</p>
<p>Ближайшие остановки общественного транспорта</p>	<p>Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая остановка общественного транспорта «Ржевская улица», расположена на расстоянии около 1,2 км, проходящие маршруты общественного транспорта: автобусы № 30, 124 и маршрутные такси К430, 430А, 218, 409, 462Р</p>

2.4.2 Обременения объекта

Не зарегистрированы



2.4.3. Фотографии объекта

Ближайшее окружение



Фото 1. Ж/д станция Ржевка



Фото 2. Закрытая территория завода, на которой расположены оцениваемый объект

Вид на оцениваемый объект (здание с земельным участком)



Вход в здание, входящее в состав объекта оценки

Фото 3



Вход в здание, входящее в состав объекта оценки

Фото 4



Фото 5



Фото 6

Характеристики внутренней отделки здания, входящего в состав объекта оценки

Подвал



Фото 7. Лестница, ведущая в подвал



Фото 8



Фото 9

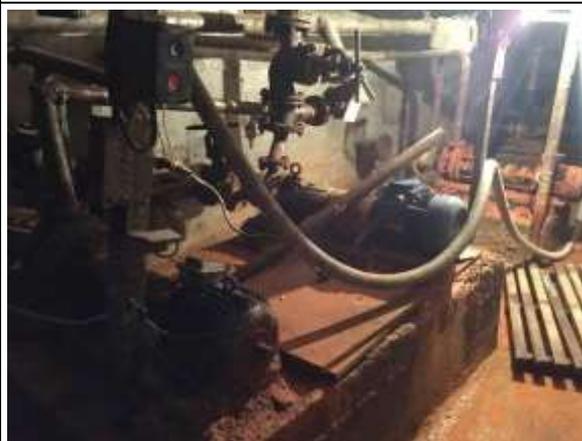


Фото 10

1 этаж



Фото 11



Фото 12





Φοτο 13



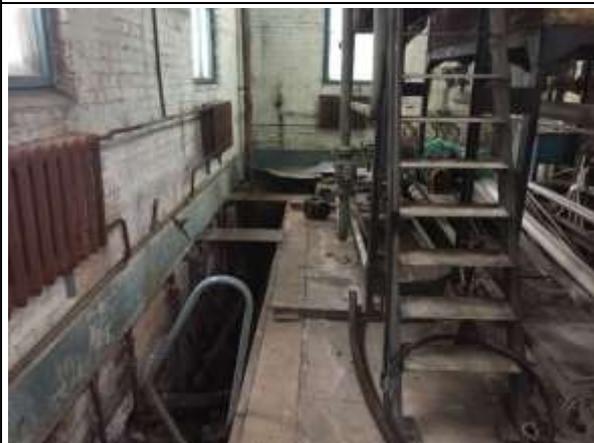
Φοτο 14



Φοτο 15



Φοτο 16



Φοτο 17



Φοτο 18



2 этаж



Фото 19. Лестница, ведущая на 2 этаж



Фото 20



Фото 21



Фото 22



Фото 23



Фото 24

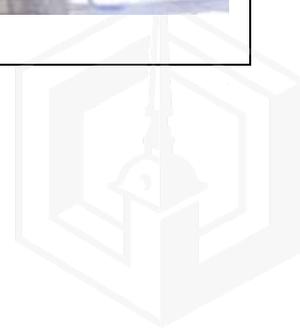




Фото 25



Фото 26



Фото 27



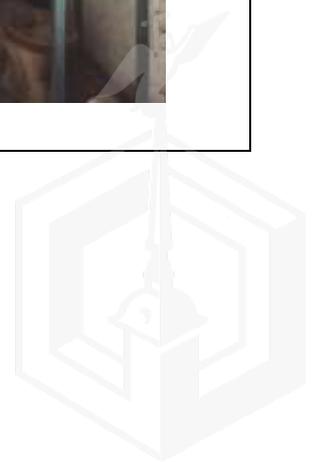
Фото 28



Фото 29



Фото 30



2.4.4. Акт осмотра

А К Т контрольного осмотра здания от «30» июня 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

Земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, Камышинская ул., д. 15, лит. И, кад. №78:11:0006135:10.

Объект капитального строительства по адресу: г. Санкт-Петербург, Камышинская ул., д. 15, лит. И, кад. №78:11:0006135:3014.

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь здания, кв. м	Этажность	Тип ввода	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	99	189,2	2, подвал	1 (через проходную)	несколько (выходят во двор)	кирпич	есть	есть	есть	есть	удовлетворительное	не используется

Примечания:

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Васильченко А.В.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

- **Анализ наиболее эффективного использования условно незастроенного земельного участка**

Наиболее эффективным вариантом использования условно незастроенного земельного участка признается следующий вариант - строительство объекта производственно-складского назначения.

- **Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка**

Наиболее эффективным вариантом использования застроенного земельного участка признается следующий вариант - использование в качестве производственно-складского объекта.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС с учетом округления	4 500 000,0
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади здания объекта оценки, руб. без учета НДС	23 784,0

