

**КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАСТРОЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ) ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПОСЕЛОК ШУШАРЫ, ДЕТСКОСЕЛЬСКИЙ, КОЛПИНСКОЕ ШОССЕ, ДОМ 47А, ЛИТЕРА А**

**1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ**

1.1. Дата проведения оценки 05.10.2018 г.;

1.2. Дата составления отчета 23.10.2018 г.;

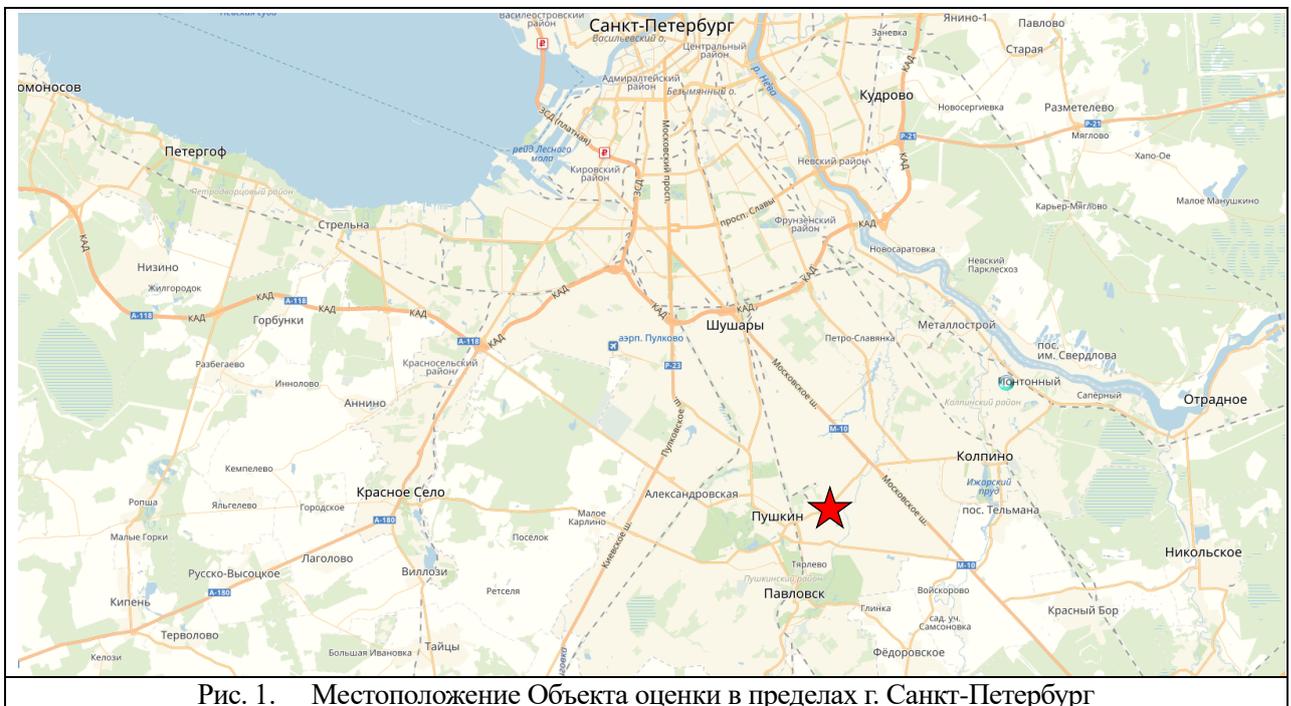
1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

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

Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.

**2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.



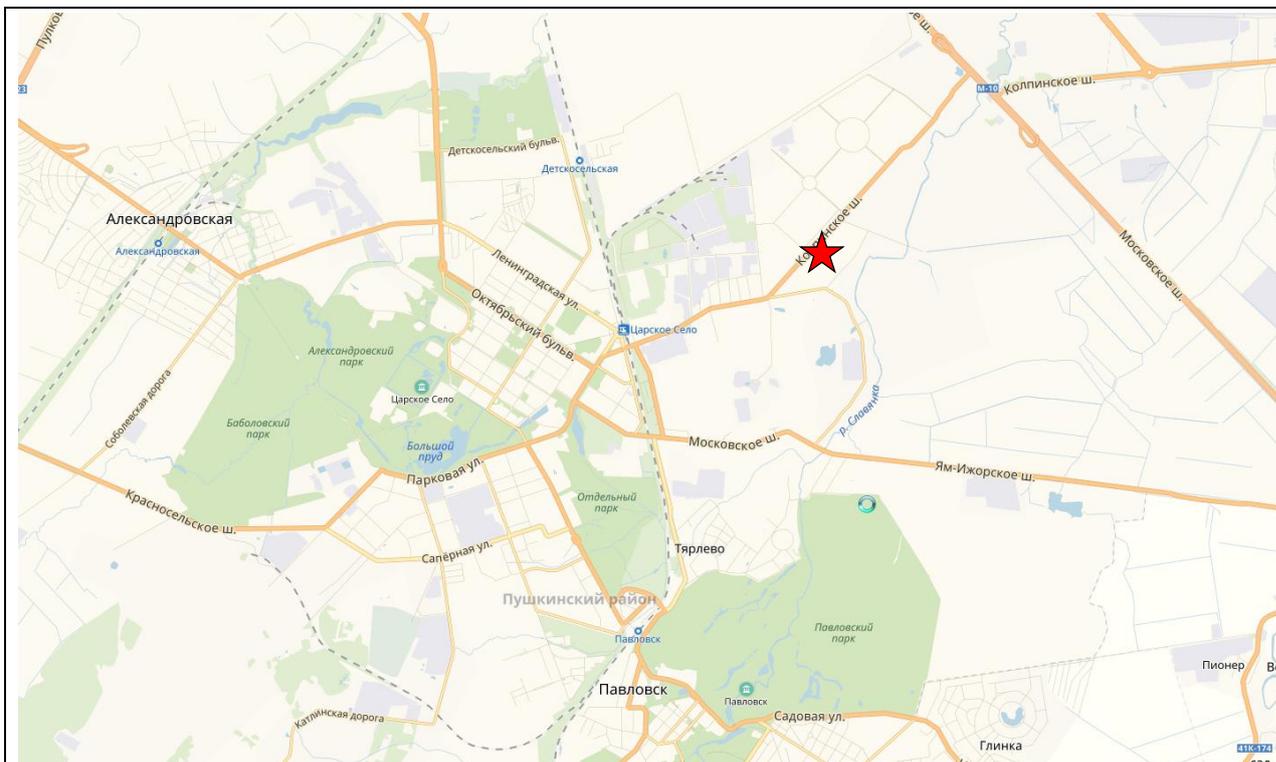


Рис. 2. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

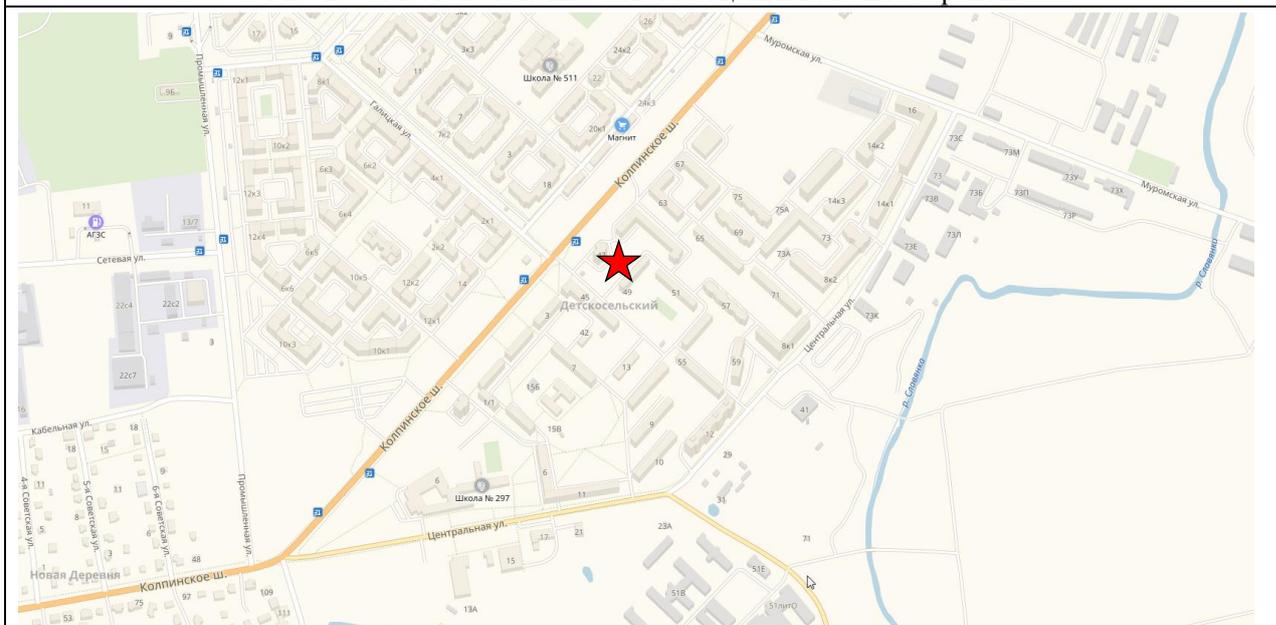


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	30,0 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:42:0018309:7
Зонирование по градостроительной ценности	<p>Ген. план СПб. Зона ЗЖД – зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны;</p> <p>ПЗЗ – ТЗЖ1 - жилая зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры</p>

Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными сетями водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения. Расположенная на участке водопроводная насосная станция обеспечена централизованным электроснабжением
Ближайшее окружение	Многоэтажная и среднеэтажная многоквартирная жилая застройка поселка Детскосельский и ЖК «Славянка»
Подъезд к участку	По внутриквартальному проезду со стороны Колпинского шоссе
Форма участка, рельеф	Рельеф земельного участка ровный, форма участка прямоугольная

### 2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЗДАНИЯ)

#### 2.3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Кадастровый номер	78:42:0018309:1017
Площадь застройки, кв.м	Нет данных
Общая площадь здания, кв. м	22,0
Объем здания, куб. м	Нет данных
Группа капитальности	Нет данных
Назначение	Нежилое, водопроводная насосная станция для подкачки воды
Материал	Кирпич
Год постройки	1980
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Тип входа	Один отдельный со двора
Оконные проемы	Отсутствуют
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Нет
Газоснабжение	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Доступ в здание ограничен. На дату оценки оцениваемое здание не используется
Состояние по осмотру	Здание находится в удовлетворительном состоянии. Здание не эксплуатируется, доступ в здание ограничен. Существенных деформаций стен не выявлено

#### 2.3.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в поселке Детскосельский Пушкинского административного района Санкт-Петербурга. Непосредственное окружение Объекта представлено многоэтажными и среднеэтажными многоквартирными жилыми домами с включением объектов коммерческого назначения.
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Стихийная парковка вдоль межквартальных проездов в районе местоположения Объекта
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки осуществляется по Колпинскому шоссе. Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки –

	низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в ближайшем окружении Объекта оценки отсутствуют.
Удаленность от ближайших железнодорожных станций и станций метро	Расстояние до ближайшей ж/д станции «Царское село» составляет около 2,7 км.
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 100-150 м (менее 5 мин пешего хода) от Объекта оценки расположены остановки коммерческого (маршрутные такси) и общественного транспорта. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как хорошая.

### 2.3.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

**КГИОП** – не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, не является историческим зданием, расположен вне зон охраны объектов культурного наследия. Расположен в границах зоны охраны объектов культурного наследия ЗРЗ(42)17.

**КИО** – охранная зона водопроводных сетей, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

### 2.3.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Оцениваемый объект недвижимости – здание насосной станции



Фото 2. Оцениваемый объект недвижимости – здание насосной станции. Ближайшее окружение – многоквартирный жилой дом (Колпинское шоссе, дом 47)



Фото 3. Оцениваемый объект недвижимости – здание насосной станции. Ближайшее окружение – многоквартирный жилой дом (Колпинское шоссе, дом 49)

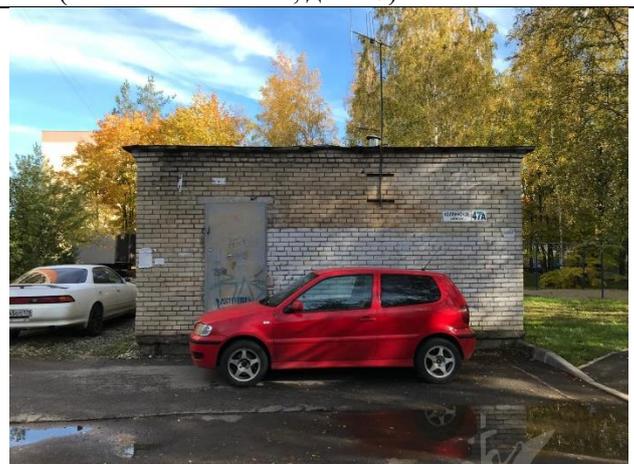


Фото 4. Оцениваемый объект недвижимости – здание насосной станции





Фото 5. Оцениваемый объект недвижимости – здание насосной станции



Фото 6. Оцениваемый объект недвижимости – здание насосной станции. Ближайшее окружение – многоквартирный жилой дом (Колпинское шоссе, дом 47)



## 2.3.5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### А К Т контрольного осмотра здания от «05» «октября» 2018 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, поселок Шушары, Детскосельский, Колпинское шоссе, дом 47а, литера А

2. Данные по зданию:

№	Площадь зем. участка	Площадь здания, кв.м.	Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	30,0	22,0	1	Один, отдельный	Без окон	кирпич	+	-	-	-	Удовлетворительное	Не используется

Примечания:

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Ляпина Мария Андреевна
Подпись	



#### 2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщики считают, что наиболее эффективным вариантом использования является использование существующего объекта в сегменте коммерческой недвижимости торгового назначения после проведения реконструкции.

#### 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	36 364
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб.	2 667

