

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.;

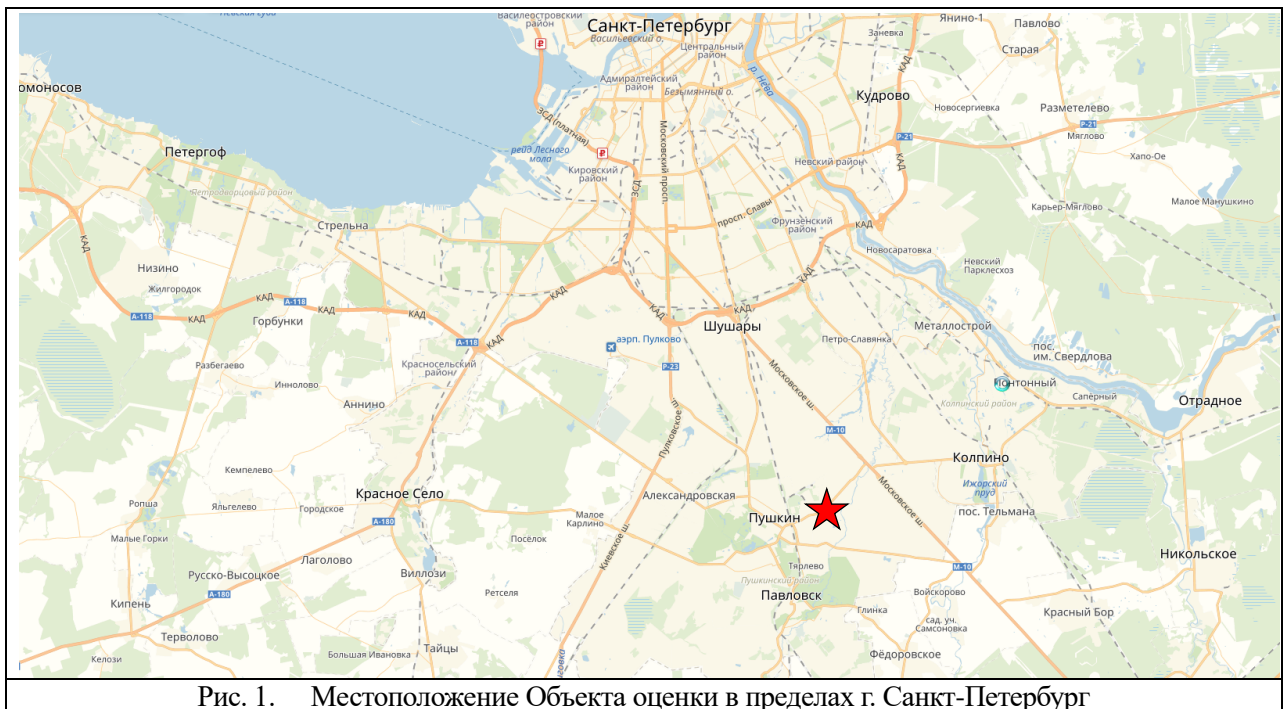
1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

- 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.



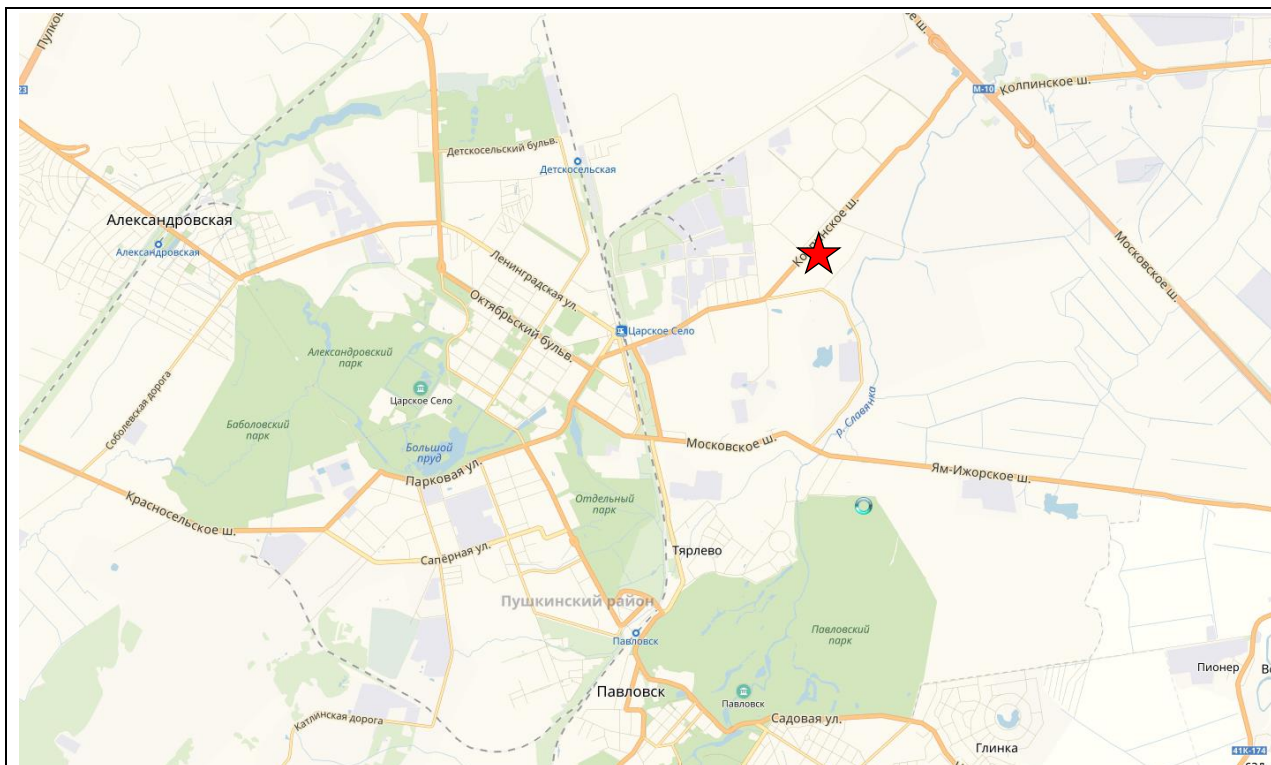


Рис. 2. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

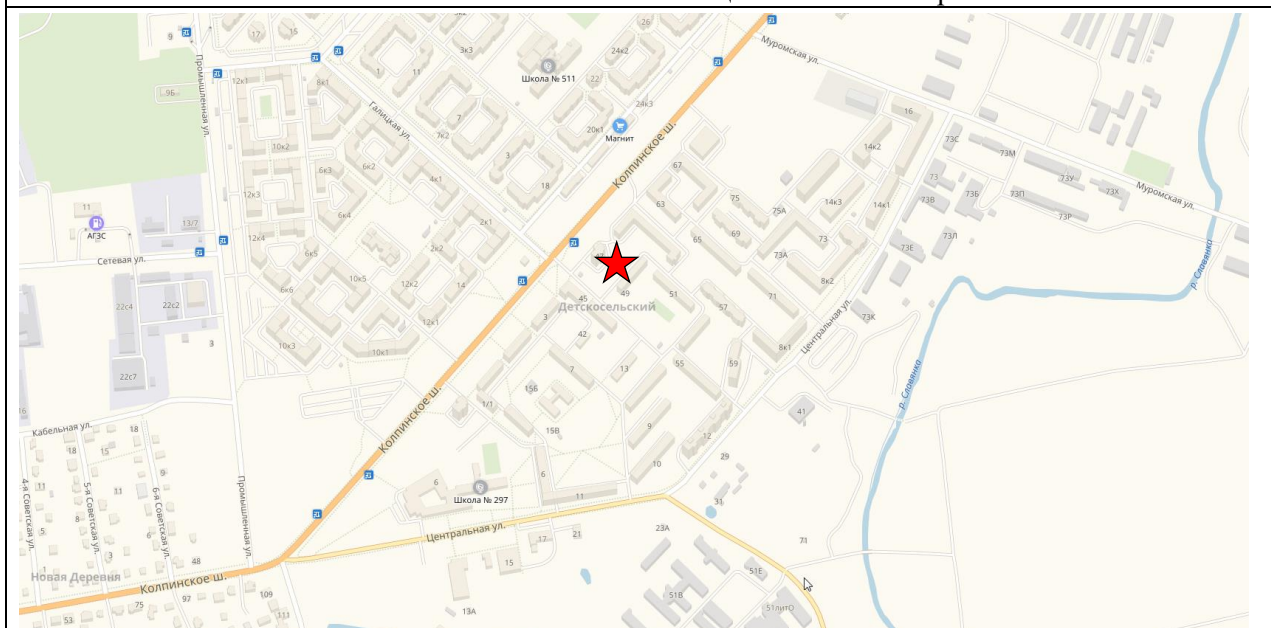


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

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)

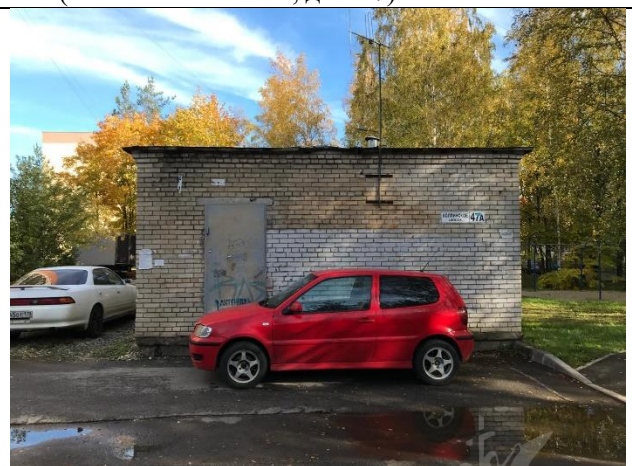


Фото 4. Оцениваемый объект недвижимости – здание насосной станции

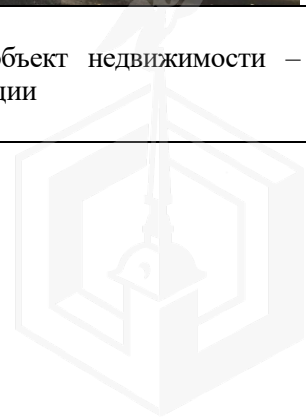




Фото 5. Оцениваемый объект недвижимости – здание насосной станции



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.	Этажность	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

Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды	
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

