

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка,  
на котором оно расположено по адресу:**

**Санкт-Петербург, город Пушкин, Красносельское шоссе, дом 9а, литера А**

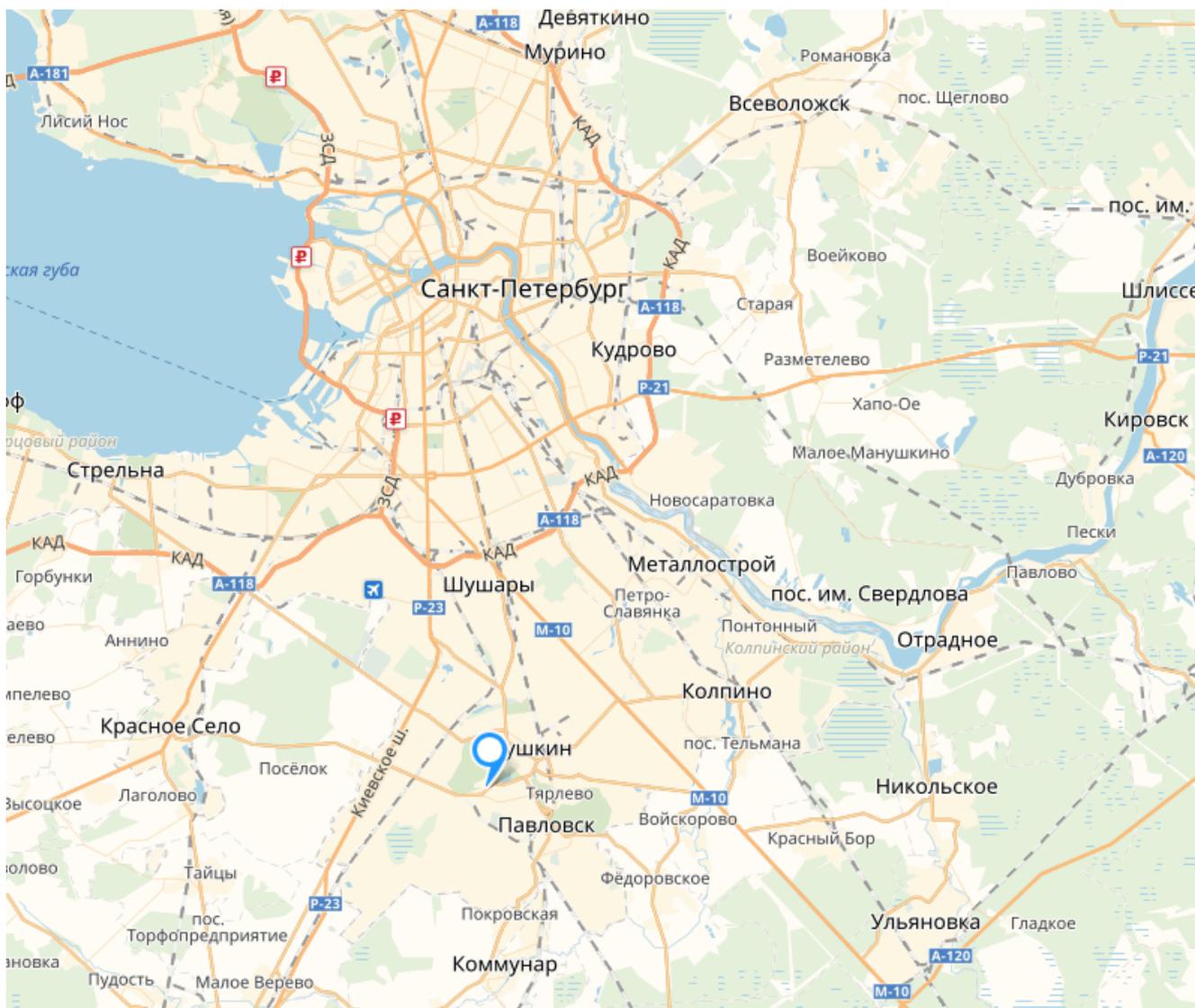
**1. Данные об отчете**

- 1.1. Дата проведения оценки: 12.09.2018 года.
- 1.2. Дата составления отчета: 27.09.2018 года.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности

**2. Описание объекта оценки**

**2.1. Карта местоположения объекта (карта района и карта местоположения объекта)**

**КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА**

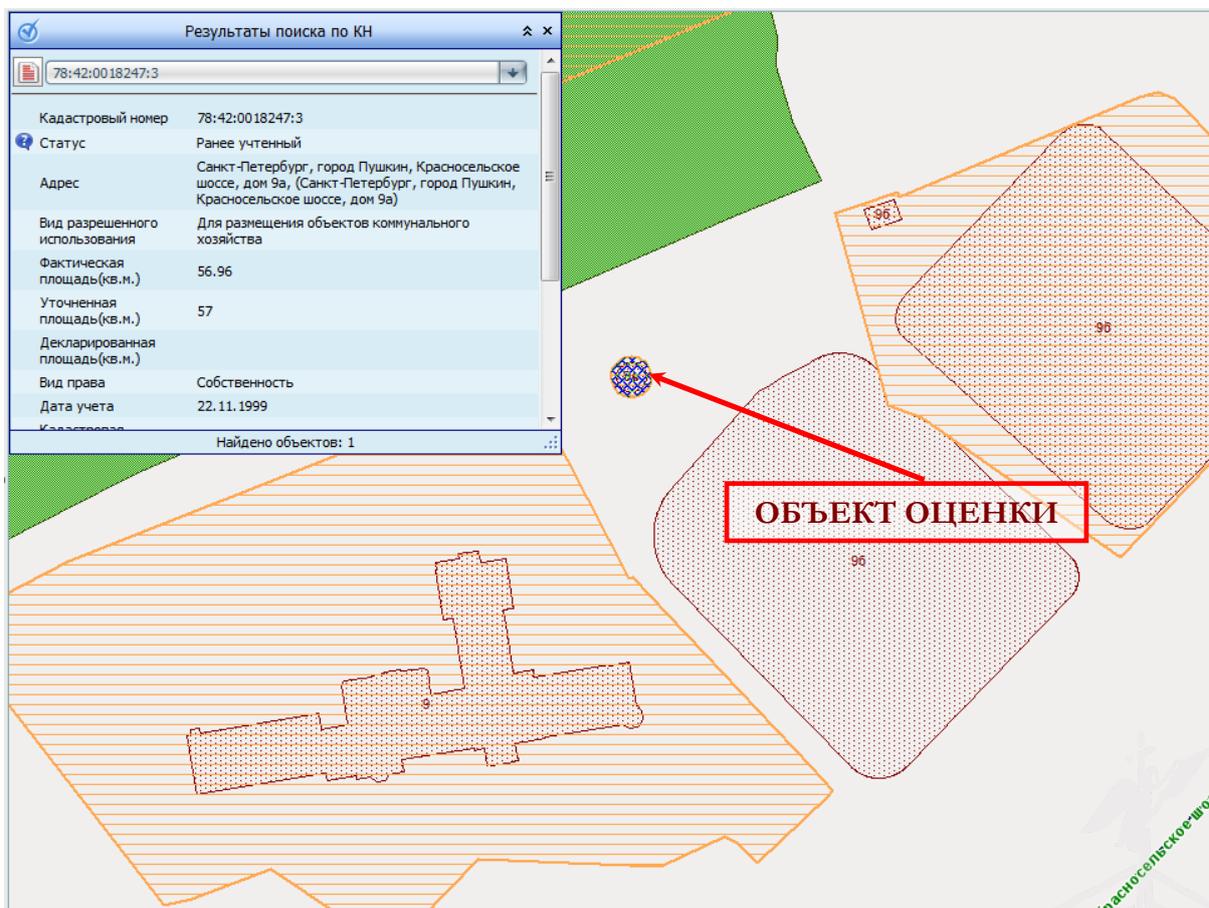


*Источник: данные сайта в сети интернет <http://maps.yandex.ru>*





Источник: данные сайта в сети интернет <http://maps.yandex.ru>



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

## 2.2. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	57 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:42:0018247:3
Зонирование по градостроительной ценности	<p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. №728-99, Объект находится в зоне «И1» (зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки, с включением складских и производственных объектов).</p> <p>В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах указанных зон» Объект расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(42)28.</p> <p>В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.06.2018 №526 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Объект расположен в зоне «ГИ1-1» - зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности.</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен всеми городскими коммуникациями
Ближайшее окружение	Объекты коммунального хозяйства (подземные водохранилища), граничащие с малоэтажной жилой застройкой с включением объектов общественно-делового назначения
Подъезд к участку	Доступность Объекта оценки автомобильным транспортом без ограничений – подъезд возможен с Красносельского шоссе и безымянного проезда
Форма участка, рельеф	Форма участка – круглая, с относительно ровным рельефом

## 2.3. Описание улучшения

### 2.3.1. Общие характеристики здания

Кадастровый номер	78:42:0018247:2035
Площадь застройки, кв.м.	н/д (расчетное значение 37,4 кв. м)
Общая площадь здания, кв.м.	34,8
Полезная площадь здания, кв.м	34,8
Объем здания, куб.м.	н/д (расчетное значение 119,7 куб. м)
Группа капитальности	II
Тип здания	Нежилое
Материал	Фундамент – нет данных; Стены – кирпичные
Год постройки	1973
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	1, а также подземный подвал
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	два отдельных со двора
Окна (количество, направленность)	два оконных проема (заложены кирпичной кладкой)
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Утрачено
Водоснабжение	-
Канализация	-
Отопление	-
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	Техническая документация на объект капитального строительства Заказчиком не предоставлена. По данным визуального осмотра здание находится в удовлетворительном состоянии, что подтверждается расчетными данными (см. раздел «Особые допущения»)

### 2.3.2. Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Жилая застройка представлена 3-4 –х этажными домами, общественно-деловая застройка представлена 2-3-4 этажными объектами.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	По градостроительной ситуации квартал местоположения объекта оценки представляет собой территорию, ограниченную: <ul style="list-style-type: none"> <li>• с северо-запада – безымянный проезд;</li> <li>• с юга – Красносельское шоссе;</li> <li>• с востока – ул. Парковая</li> </ul>
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В непосредственной близости на расстоянии около 80 м расположен Баболовский парк
Наличие парковки	Парковка легкового автомобильного транспорта возможна на территории, прилегающей к земельному участку. Также возможна стихийная парковка вдоль Красносельского шоссе
Транспортная доступность (удобство подъезда к объекту, удаленность от ближайшей станции метро, м, ближайшие остановки общественного транспорта)	<u>Транспортная и пешеходная доступность:</u> Объект оценки расположен на второй линии Красносельского шоссе, которое является одной из главной улиц города Пушкина и характеризуется высокой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Остановки общественного транспорта расположены в непосредственной близости на расстоянии около 200 м (автобусы: №№ 188, 380, 381; маршрутные такси: №№ 287, 347, 402). Ближайшая станция метро «Купчино» расположена на расстоянии около 15 км. Ближайшая железнодорожная станция «Царское Село» расположена на расстоянии 3,5 км. Доступность автомобильным транспортом: без ограничений – подъезд автомобильным транспортом возможен со стороны Красносельского шоссе и безымянного проезда. Таким образом, пешеходная и транспортная доступность Объекта характеризуется как отличная.

### 2.3.3. Обременения объекта

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах указанных зон (с последними изменениями)» Объект оценки расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(42)28.

### 2.3.4. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Вид на Красносельское шоссе	Вид на Красносельское шоссе





Фото 3

Ближайшее окружение  
(общественно-деловая застройка)



Фото 4

Ближайшее окружение  
(образовательное учреждение (школа) –  
историческое здание «Школа нянь»)



Фото 5

Ближайшее окружение  
(малозэтажная жилая застройка)



Фото 6

Ближайшее окружение  
(малозэтажная жилая застройка)



Фото 7

Ближайшее окружение  
(объекты коммунального хозяйства  
(подземные водохранилища),  
граница с малозэтажной жилой застройкой)



Фото 8

Ближайшее окружение  
(объекты коммунального хозяйства  
(подземные водохранилища),  
граница с малозэтажной жилой застройкой)





Фото 9

Ближайшее окружение  
(объекты коммунального хозяйства  
(подземные водохранилища),  
граница с малоэтажной жилой застройкой)



Фото 10

Ближайшее окружение  
(объекты коммунального хозяйства  
(подземные водохранилища),  
граница с малоэтажной жилой застройкой)



Фото 11

Вид объекта оценки



Фото 12

Вид объекта оценки



Фото 13

Оконные проемы заложены кирпичной кладкой



Фото 14

Вид двух отдельных входов со двора





Фото 15

Вид придомовой территории



Фото 16

Вид придомовой территории

### 2.3.5. Акт осмотра здания

**А К Т**  
контрольного осмотра здания от 12 «сентября» 2018 г.

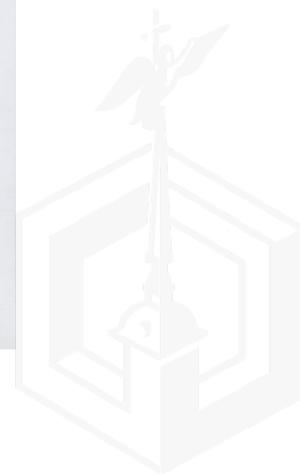
1. Адрес объекта (включая литер):  
**Санкт-Петербург, город Пушкин, Красносельское шоссе, дом 9а, литера А**

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	57,0	34,8	1, а также подземный подвал	*	*	кирпичные	-	-	-	-	*	не используется

Примечания:  
Тип входа – два отдельных со двора;  
Наличие окон – два оконных проема, которые заложены кирпичной кладкой;  
Состояние – удовлетворительное.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	



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

Учитывая местоположение участка, тенденции развития территории расположения объекта, оцениваемый земельный участок в наибольшей степени удовлетворяет размещению объекта складского назначения (гараж для близлежащей жилой застройки), с сохранением внешнего облика существующего здания (в соответствии с п.1 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ).

В рамках анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка с существующей застройкой правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования участка является использование существующего здания с сохранением внешнего облика в качестве объекта складского назначения (гараж для близлежащей жилой застройки).

#### 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади здания объекта оценки, руб.	22 989

