

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАСТРОЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ) ПО АДРЕСУ: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КАНОНЕРСКИЙ ОСТРОВ, ДОМ 11, КОРПУС 2, ЛИТЕРА А

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Дата проведения оценки 03.08.2018 г.;

1.2. Дата составления отчета 23.08.2018 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.

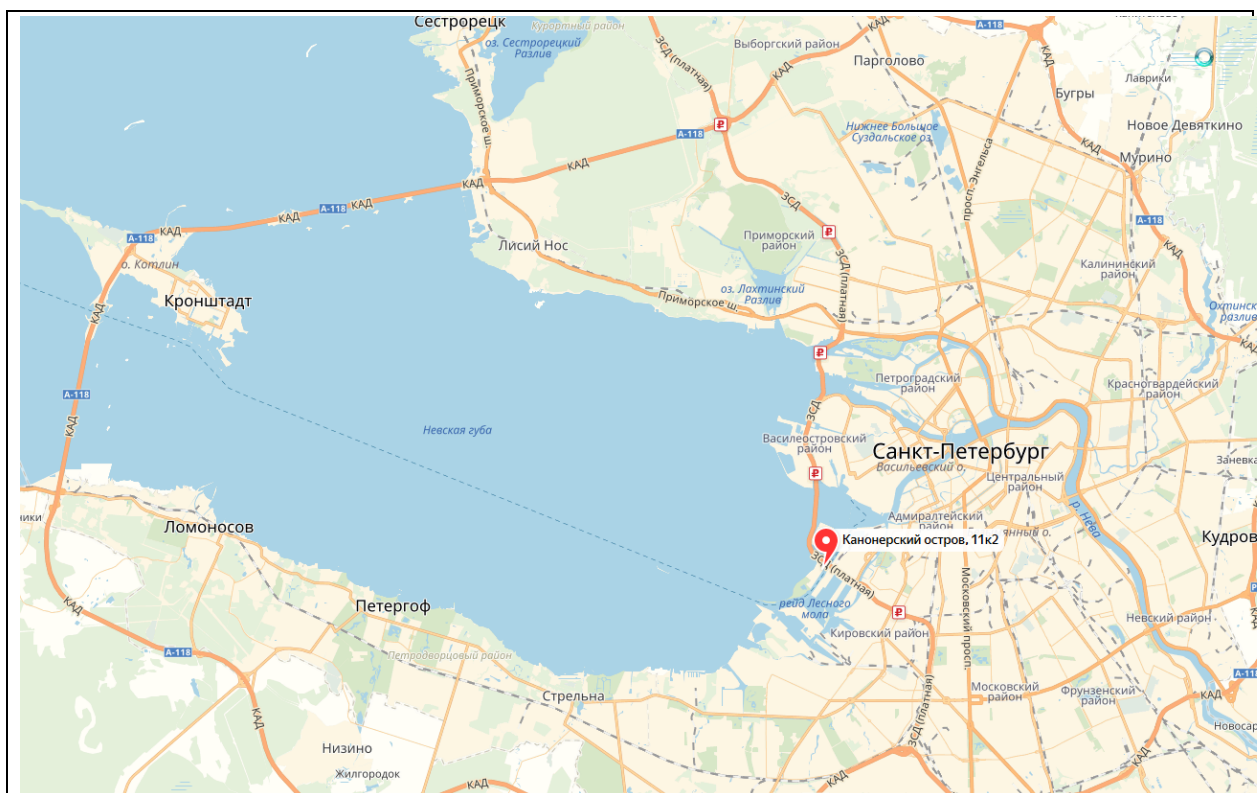


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в пределах г. Санкт-Петербург



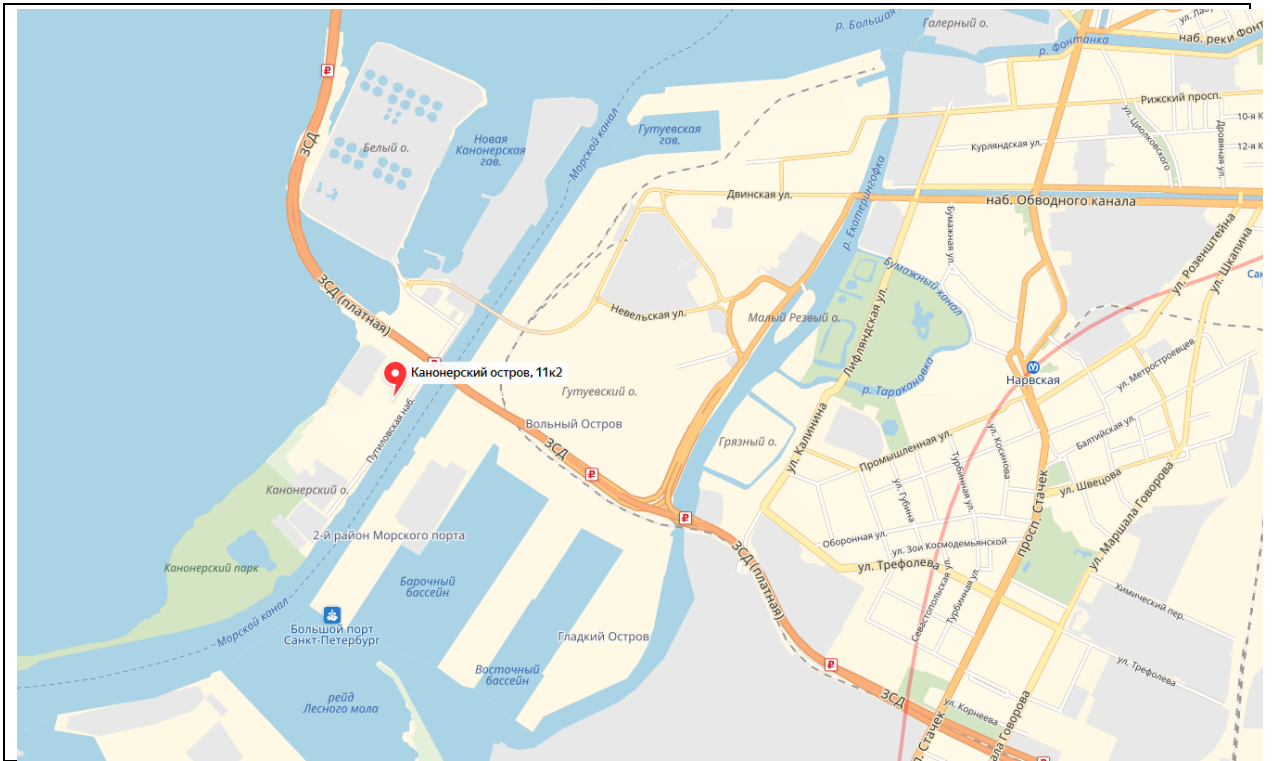


Рис. 2. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

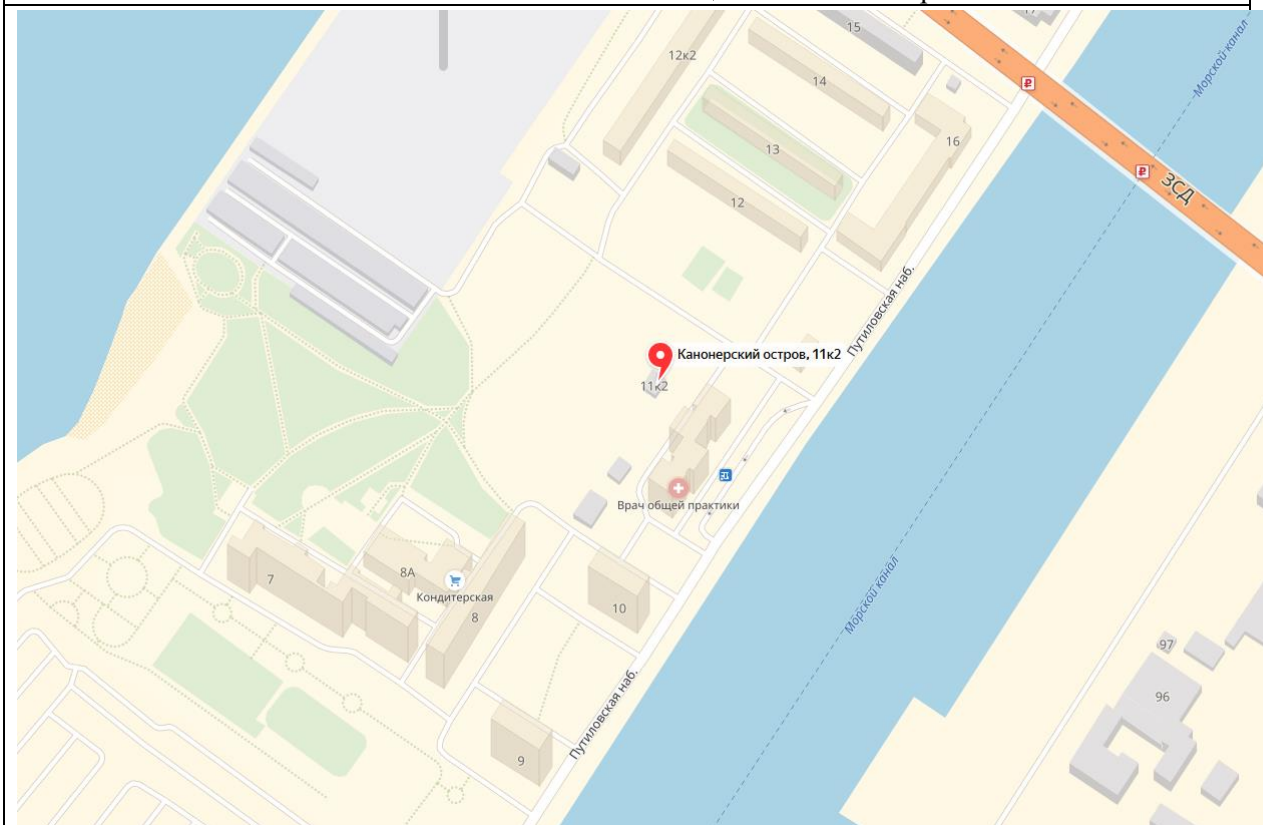


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	111,0 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:15:0008123:2
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб - зона ЗЖД - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-

	деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны; ПЗЗ – зона ТЗЖ2 - жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории 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
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал 78:15:0008123, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными сетями водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения
Ближайшее окружение	Многоэтажная жилая застройка; районная котельная, лодочная станция, гаражный кооператив, сквер, Администрация МО «Морские ворота», территория аварийной службы «Водоканала»
Подъезд к участку	Со стороны Путиловской наб.
Форма участка, рельеф	Рельеф земельного участка ровный, форма участка приближена к правильной прямоугольной

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЗДАНИЯ)

2.3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Кадастровый номер	78:15:0008123:2025
Площадь застройки, кв.м	Нет данных
Общая площадь здания, кв. м	88,6
Объем здания, куб. м	Нет данных
Группа капитальности	Нет данных
Назначение	Нежилое, повысительная насосная станция
Материал	Кирпич
Год постройки	1978
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Нет
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. Заполнение оконных проемов утрачено, следы увлажнения стен, деструкция кирпичной кладки. Существенных деформаций стен не выявлено

2.3.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен на Канонерском острове. В непосредственной близости от Объекта расположены многоквартирные жилые дома (№№ 7, 8, 9, 10, 11, 12 по Канонерскому острову), районная котельная, лодочная станция, гаражный кооператив, сквер, Администрация МО «Морские ворота», территория аварийной службы «Водоканала»
---	--

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 Путиловской набережной через туннель соединяющий Канонерский остров и Двинскую улицу. 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 станции и станций метро	Расстояние до ближайшей станции метрополитена «Нарвская» составляет около 6,0 км.
Ближайшие остановки общественного транспорта	В пределах 150 м (менее 5 мин пешего хода) от Объекта оценки расположена остановка коммерческого транспорта (маршрутные такси). Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии около 700 м от оцениваемого объекта. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная.

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.

КИО – охранный зона водопроводных сетей, водоохранная зона водного объекта.

2.3.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Оцениваемый объект недвижимости – здание насосной станции



Фото 2. Оцениваемый объект недвижимости – здание насосной станции





Фото 3. Оцениваемый объект недвижимости – здание насосной станции



Фото 4. Оцениваемый объект недвижимости – здание насосной станции



Фото 5. Оцениваемый объект недвижимости – здание насосной станции

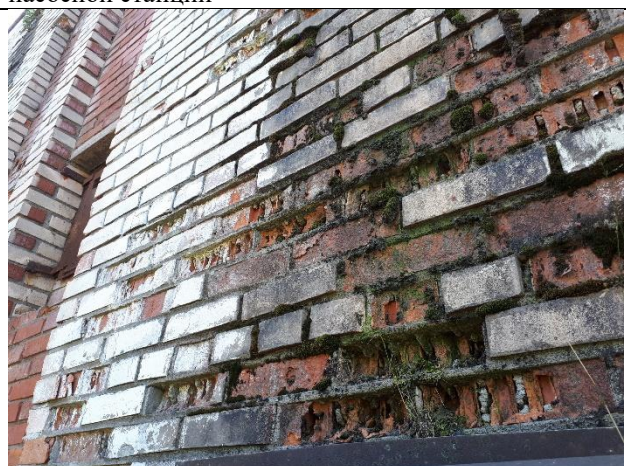


Фото 6. Оцениваемый объект недвижимости – здание насосной станции. Состояние стен



Фото 7. Оцениваемый объект недвижимости – здание насосной станции. Состояние стен



Фото 8. Ближайшее окружение. Жилая застройка (д. №11 и № 8 Канонерский остров)





Фото 9. Ближайшее окружение. Жилая застройка (д. №11 и № 8 Канонерский остров)



Фото 10. Ближайшее окружение. Сквер к западу от оцениваемого объекта



Фото 11. Ближайшее окружение. Вид на ЗСД



Фото 12. Ближайшее окружение. Сквер к западу от оцениваемого объекта



2.3.5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

А К Т контрольного осмотра здания от «03» «августа» 2018 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

г. Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 11, корпус 2, 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	111,0	88,6	1	Два отдельных со двора	Есть, заполнение оконных проемов утрачен, проемы заложены кирпичом	кирпич	-	-	-	-	Удовлетворительное	Не используется

Примечания:

Информация о возможности подключения коммуникаций отсутствует.

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 под нежилые цели в сегменте коммерческих объектов складского назначения.

2.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	1 700 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	19 187
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб.	15 315

