

# КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАСТРОЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ) ПО АДРЕСУ: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ШУШАРЫ ПОС, ЛЕНСОВЕТОВСКИЙ, Д. 14А, ЛИТЕРА А

## 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Дата проведения оценки 19.06.2018 г.;

1.2. Дата составления отчета 12.07.2018 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.

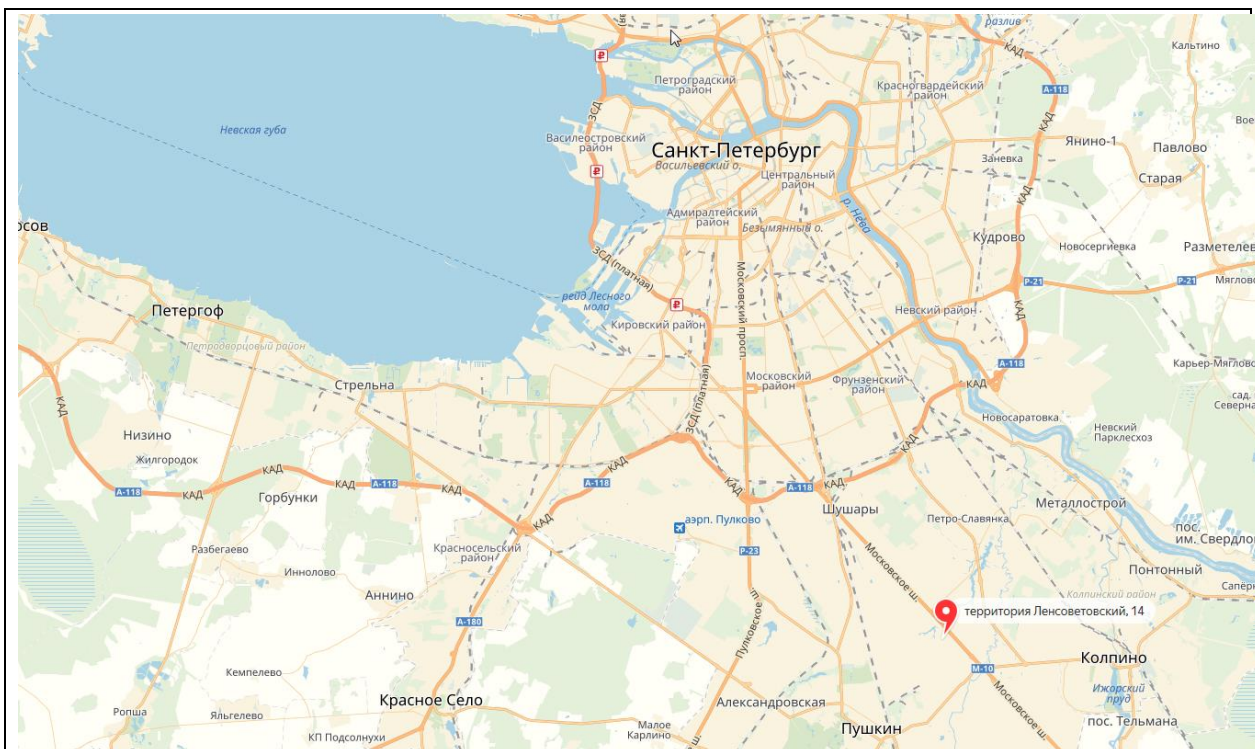


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в пределах г. Санкт-Петербург



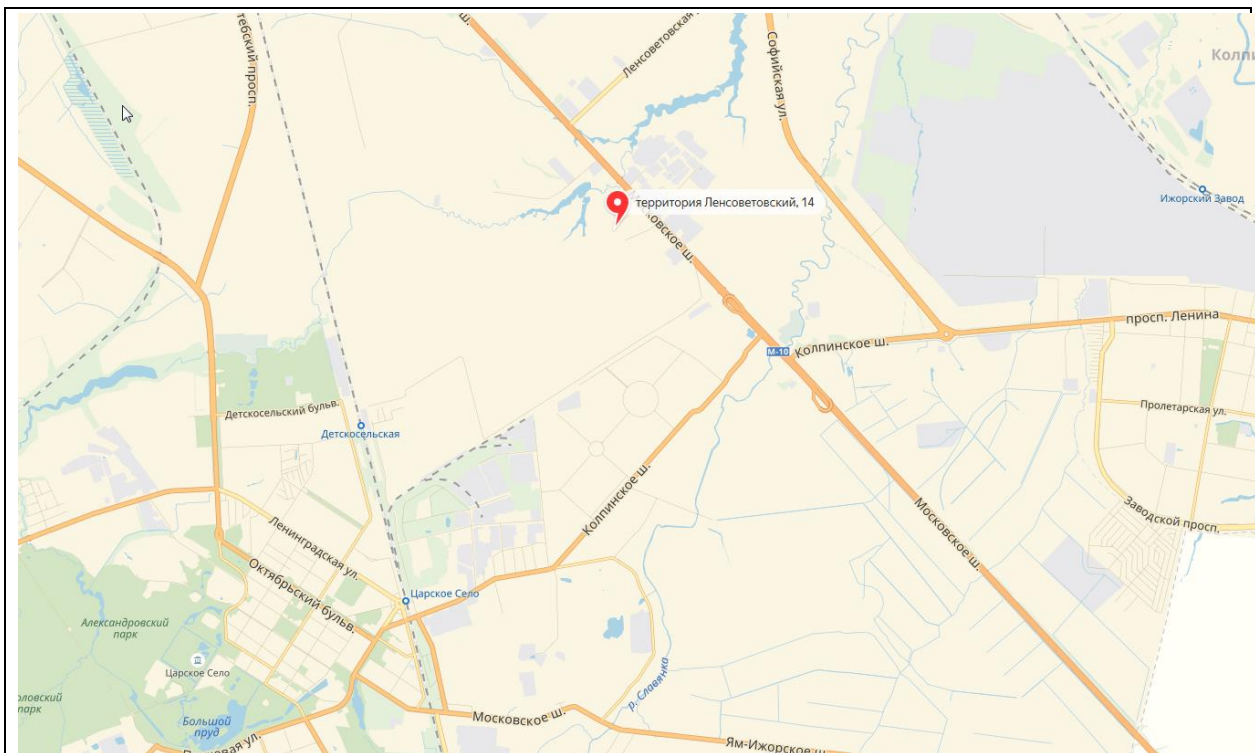


Рис. 2. Местоположение Объекта оценки в Пушкинском районе

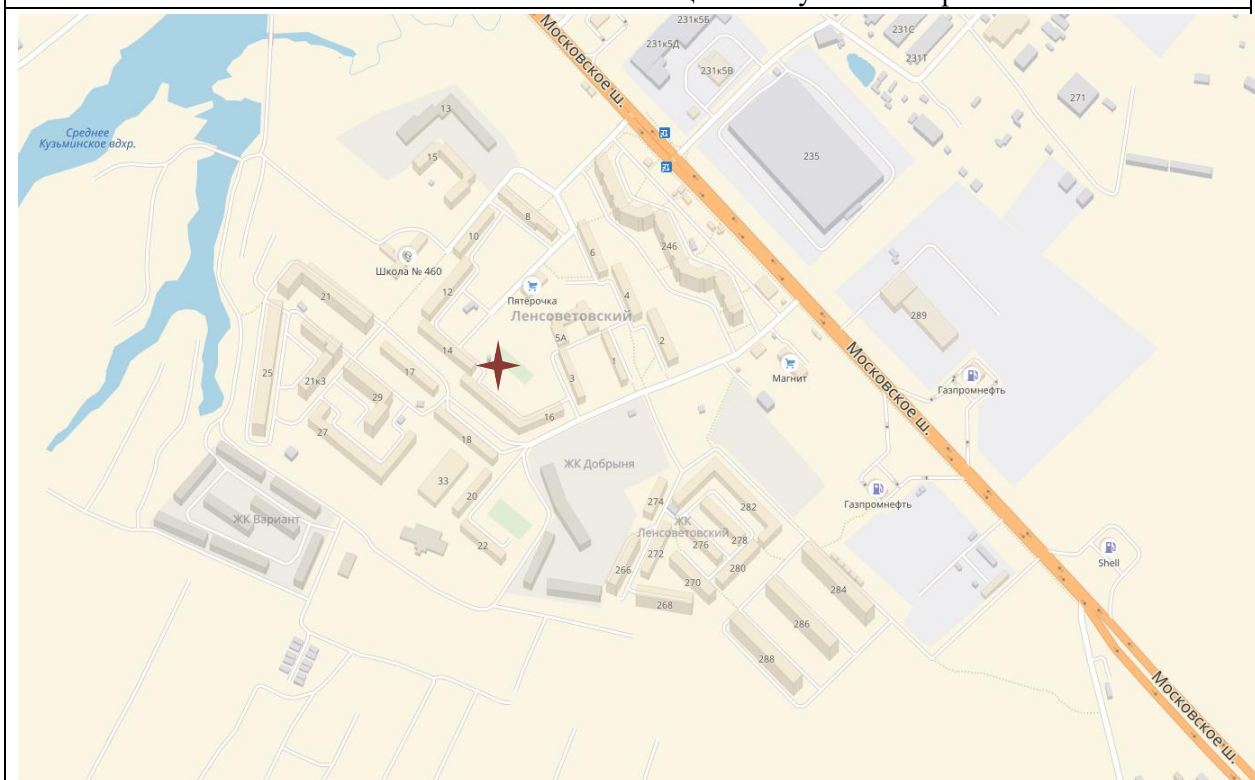


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	21,0 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:42:1832202:35
Зонирование по градостроительной ценности	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;

	Зона «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
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал 78:42:1832202, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными сетями водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения
Ближайшее окружение	Непосредственное окружение объекта представлено 5-ти этажными жилыми домами массовой серии застройки, детским садом № 460, объектом торгового назначения (в котором расположены сетевые магазины «Оазис» и «Пятёрочка»)
Подъезд к участку	По внутриквартальному проезду со стороны Московского шос.
Форма участка, рельеф	Рельеф земельного участка ровный, форма участка круглая

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

#### 2.3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Кадастровый номер	78:42:1832202:1017
Площадь застройки, кв.м	Нет данных
Общая площадь здания, кв. м	13,2
Объем здания, куб. м	Нет данных
Группа капитальности	Нет данных
Назначение	Нежилое, водонапорная башня
Материал	Кирпич
Год постройки	1963
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	Здание – не эксплуатируется, не отапливается. Доступ в здание ограничен. Отключено от систем электроснабжения
Состояние по осмотру	Здание находится в удовлетворительном состоянии. Здание не эксплуатируется, зафиксировано отсутствие гидроизоляции на обресе фундамента, следы увлажнения и сырости. На стенах видны следы сырости, деструкции кладки, выветривание швов. Заполнение оконных проемов – частично утрачено, частично заложено кирпичом. Существенных деформаций стен не выявлено

#### 2.3.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в центральной части поселка Ленсоветовский, входящего в МО Шушары. Непосредственное окружение объекта представлено 5-ти этажными жилыми домами массовой серии застройки, детским садом № 460,
---	--



	<p>объектом торгового назначения (в котором расположены сетевые магазины «Оазис» и «Пятёрочка»).</p> <p>Восточнее жилой части пос. Ленсоветовский за Московским шоссе, в которой расположен оцениваемый объект, расположена производственно-складская зона (логистический терминал «Энерго», склады «Петромастер», автостоянки).</p>
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Стихийная парковка вдоль улиц внутриквартальных проездов
Удобство подъезда к объекту	<p>Подъезд к объекту оценки осуществляется по внутриквартальному проезду от Московского шос. (22 км).</p> <p>Удаленность Объекта оценки от Московского шоссе составляет около 500 м.</p> <p>Расстояние до ближайшей развязки КАД составляет 8 км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая.</p> <p>Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в ближайшем окружении Объекта оценки отсутствуют.</p>
Удаленность от ближайших железнодорожных станции и станций метро	<p>Ближайшие ж/д станция «Детскосельская» и «Царское село» находится на удалении около 6,0–6,5 км от Объекта. Время в пути до ближайшей станции метро «Купчино» общественным транспортом (автобусы, маршрутные такси) составляет от 30 минут.</p>
Ближайшие остановки общественного транспорта	<p>В пределах 700 м – 800 м на Московском шоссе (около 10-15 мин пешего хода) от Объекта оценки расположено несколько остановок общественного и коммерческого транспорта.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом характеризуется как удовлетворительная (по меркам пригородов Санкт-Петербурга).</p>

### 2.3.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

**КГИОП** – не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, не является историческим зданием.

### 2.3.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Оцениваемый объект недвижимости – здание водонапорной башни.



Фото 2. Оцениваемый объект недвижимости – здание водонапорной башни

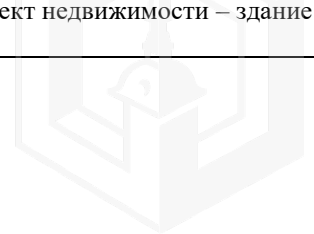






Фото 3. Оцениваемый объект недвижимости – здание водонапорной башни



Фото 4. Оцениваемый объект недвижимости – здание водонапорной башни



Фото 5. Оцениваемый объект недвижимости – здание водонапорной башни. Состояние конструкций стен и проемов



Фото 6. Оцениваемый объект недвижимости – здание водонапорной башни. Состояние конструкций стен и проемов



Фото 7. Ближайшее окружение. Жилая застройка (д. №14 пос. Шушары, Ленсоветовский)



Фото 8. Ближайшее окружение. Жилая застройка (д. №16 пос. Шушары, Ленсоветовский)







Фото 9. Ближайшее окружение. Сквер б/н между д. №№ 8 и д. 14 (пос. Шушары, Ленсоветовский)



Фото 10. Ближайшее окружение. Жилая застройка (д. №№12, 14 пос. Шушары, Ленсоветовский)

### 2.3.5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### А К Т контрольного осмотра здания от «19» «июня» 2018 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

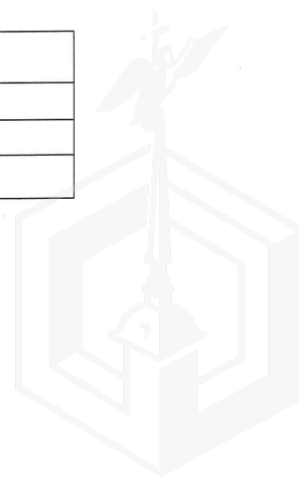
г. Санкт-Петербург, Шушары пос, Ленсоветовский, д. 14а, литера А

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	21,0	13,2	1	Отдельный	Есть, заполнение оконных проемов частично утрачен, частично заложено кирпичом	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 под нежилые цели в составе объектов коммунального хозяйства.

#### 2.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

<b>Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	37 879
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб.	23 810

