

К Договору № Фао -48/2018 от 22.02.2018
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
здания и земельного участка, на котором оно
расположено по адресу:
г. Санкт-Петербург, г. Павловск, Екатерининская
ул., дом № 3, литера А**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки — 27.02.2018.
- 1.2. Дата составления отчета — 03.04.2018.
- 1.3. Оцениваемые права — право собственности.

2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карта местоположения объекта

Местоположение Объекта оценки на карте Санкт-Петербурга представлено на рисунках далее.

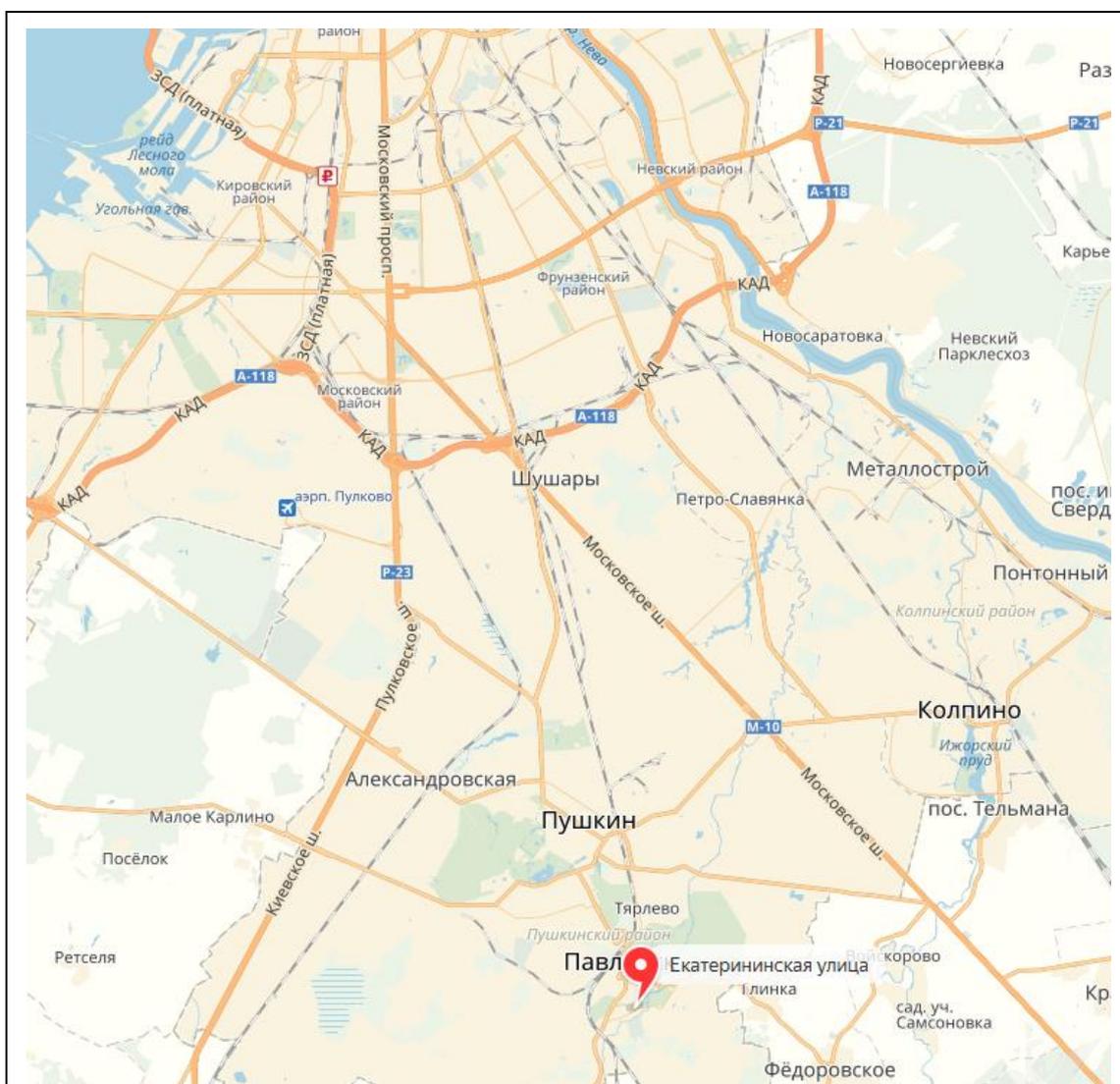


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в пределах г. Санкт-Петербурга



2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	52 кв. м
Кадастровый номер земельного	78:42:0016211:1
Зонирование по градостроительной ценности	ген. план СПб - зона «Р2» зона зеленых насаждений общего и ограниченного пользования с включением объектов, допустимых законодательством об охране зеленых насаждений, включая плоскостные спортивные сооружения; ПЗЗ – зона «ТР2» зона рекреационного назначения – зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов инженерной инфраструктуры.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	квартал 78:42:0016211, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными сетями водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения
Ближайшее окружение	учебно-тренировочная база «Олимпиец»; среднеэтажная современная жилая застройка; индивидуальная жилая застройка; парковые массивы
Подъезд к участку	со стороны Екатерининской ул.
Форма участка, рельеф	рельеф земельного участка ровный, форма участка приближена к правильной прямоугольной

2.3 Описание улучшений

2.3.1 Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:42:0016211:3
Площадь застройки, кв.м.	-
Общая площадь здания, кв.м.	30,8 кв. м
Объем здания, куб.м.	-
Группа капитальности	-
Тип здания	нежилое, канализационно-насосная станция
Материал	наружные стены – кирпичные
Год постройки	1962
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1, кроме того подвал
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака,	нет
Вход (улица/двор)	1 вход
Окна (количество, направленность)	2 оконных проема
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	нет
Водоснабжение	нет
Канализация	нет
Отопление (централизованное/печное)	нет
Газовая магистраль	нет

Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	инженерные системы находятся в неудовлетворительном состоянии. На дату оценки оцениваемое здание не используется
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	здание находится в неудовлетворительном состоянии. Здание заброшено, нарушена целостность проемов, заполнение оконных и дверных проемов утрачено, следы увлажнения стен. Существенных деформаций стен не выявлено

2.3.2 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	<p>в районе локации Объекта оценки, в пределах границ квартала его расположения, находятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> • объекта культурного наследия «Дом Михайлова («дача Лансере») (с садом)» (ул. Екатерининская, д. 5). • баня (ул. Екатерининская, д. 1). <p>В непосредственной близости от Объекта расположен учебно-тренировочная база «Олимпиец»; кварталы среднеэтажной и индивидуальной жилой застройки; парковые массивы.</p> <p>Объекты ближайшего окружения находятся в удовлетворительном техническом состоянии и используются по своему целевому назначению</p>
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в южной части Павловска, в кадастровом квартале 78:42:0016211, ограниченного: ул. Екатерининская, ул. Правды, прибрежной береговой линией р. Тызьева
Общее состояние окружающей территории	квартал местоположения Объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	стихийная парковка вдоль улиц формирующих дорожную сеть в район местоположения Объекта
Транспортная доступность,	
удобство подъезда к объекту	<p>подъезд к объекту оценки осуществляется по ул. Екатерининская.</p> <p>Удаленность Объекта оценки от Московского и Киевского шоссе составляет около 11-16 км (в зависимости от маршрута).</p> <p>Расстояние до ближайшей развязки КАД составляет 17-23 км в зависимости от маршрута следования.</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 станций и станций метро	ближайшая ж/д станция «Павловск» находится на удалении около 2,0 км от Объекта. Время в пути до ближайшей станции метро «Купчино» общественным транспортом (автобусы, маршрутные такси) составляет от одного часа, до центра города (Витебский вокзал и станция метро «Пушкинская») также около одного часа (электричка)
ближайшие остановки общественного транспорта	в пределах 250 м – 500 м (около 5-10 мин пешего хода) от Объекта оценки расположено несколько остановок общественного и коммерческого транспорта. Ближайшая остановка расположена на ул. Мариинская. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом характеризуется как хорошая (по меркам пригородов Санкт-Петербурга)

2.3.3 Обременения объекта

В соответствии с Выписками из ЕГРН, ограничение прав и обременение объектов недвижимости не зарегистрировано.

КГИОП — не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, не является историческим зданием, расположен на территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Михайлова («дача Лансере») (с садом). Сад».

Комитет по природопользованию – расположен в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосе р. Тызьева.

МЧС – объект оценки не является объектом гражданской обороны.

2.3.4 Фотографии объекта





Фото 3



Фото 4

Территория и ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 5



Фото 6

Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7



Фото 8

Внешний вид оцениваемого здания



Фото 9

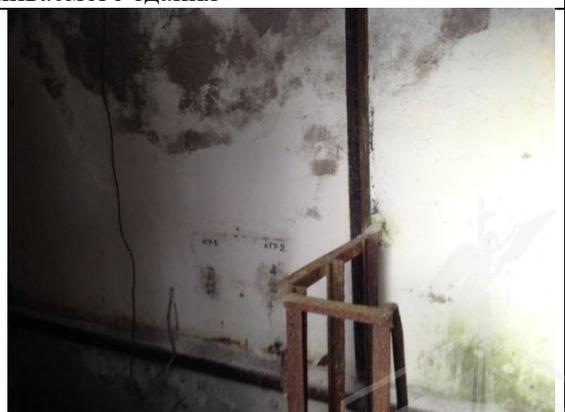


Фото 10

Вид помещения в оцениваемом здании



Фото 11



Фото 12

Вид помещения в оцениваемом здании



2.3.5 Акт осмотра здания

А К Т контрольного осмотра здания от «27» «февраля» 2018 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

г. Санкт-Петербург, Павловск г, Екатерининская ул., дом № 3, 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	52	30,8	2, в том числе подвал	Отдельный	Есть, заполнение оконных проемов утрачено	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

Рыночная стоимость Объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	16 234
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб.	9 615
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения, (руб.) округленно	Договором аренды не обременен
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, (руб./кв. м)	-

