г. Санкт-Петербург, Рябовское шоссе, дом 73. корпус 2, литера А

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 28 марта 2018 г.;
- 1.2. Дата составления отчета: 03 апреля 2018 г.;
- 1.3. Оцениваемые права:
 - на здание право собственности;
 - на земельный участок право собственности.

2. Описание объекта оценки



Рис. 2.1. Карта-схема местоположения оцениваемого объекта





Рис. 2.2. Карта-схема локального местоположения оцениваемого объекта в районе

2.2. Описание земельного участка

2.2. Описание земельного участка			
Площадь земельного участка, кв. м	16,0		
Кадастровый номер земельного участка	78:11:0613501:7		
Зонирование по градостроительной ценности	10		
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов коммунального хозяйства		
Функциональная зона	В соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 №78-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона от 06.07.2017 №442-85): ЗЖД — зона среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, объектов социальной и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием проживающего населения		
Территориальная зона	В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №324 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в ред. Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 №550): 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.		

Ограничения	КГИОП - объект расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (11)04 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга; КГА - земельный участок расположен в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия ЗРЗ (11)04. Объекты культурного наследия не выявлены. КИО - земельный участок имеет охранную зону водопроводных сетей			
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Объект оценки обеспечен электроэнергией и водоснабжением (сведения о выделенных мощностях отсутствуют).			
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение Объекта оценки представлено в основном малоэтажной и многоэтажной застройкой.			
Подъезд к участку	Подъезд к оцениваемому объекту осуществляется с Беломорской улице.			
Форма участка, рельеф	Характер рельефа участка - ровный, участок имеет квадратную форму.			

2.3. Описание улучшений

2.3.1. Общие характеристики здания

2.5.1. Оощие характеристики здания	
Кадастровый номер	78:11:0613501:1009
Площадь застройки, кв.м.	Нет данных
Общая площадь здания, кв.м.	10,3
Полезная площадь здания, кв.м.	10,3
Объем здания, куб. м.	Нет данных
Группа капитальности	I
Тип здания	Капитальное
Материал	Кирпич
Год постройки	1966
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Отдельный с улицы
Окна (количество, направленность)	У объекта отсутствуют окна
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть (сведения о выделенных мощностях отсутствуют)
Водоснабжение	Есть (сведения о выделенных мощностях отсутствуют)
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Нет
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Удовлетворительное

Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	Удовлетворительное.
	(В соответствии с визуальным осмотром Оценщиком установлено удовлетворительное, ограниченно работоспособное)

1.4.1. Описание локального окружения

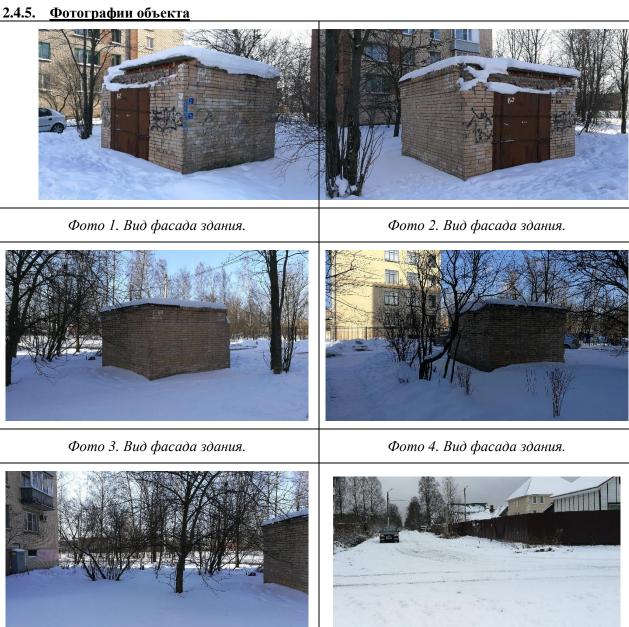
1.4.1. Описание локального округ	<u>кинэж</u>
Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Объект оценки расположен в северо-восточной части Красногвардейского района. В районе местоположения объекта ближайшее окружение представлено многоэтажной застройкой 9 и выше этажные крупнопанельные и кирпичные дома в нормальном состоянии. А также малоэтажной коттеджной застройкой, этажность которой варьируется в пределе 1-2 в основном в нормальном и отличном состоянии.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: - с севера – Ковалевской ул.; - с юга – Беломорской ул.; - с востока – Камышинской ул.; - с запада – Рябовским шоссе.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Объект расположен в жилом квартале с развитой инфраструктурой. Отличительной особенностью локации Объекта оценки – это наличие большого количества зеленых насаждений.
Наличие парковки	На близлежащей территории возможна неорганизованная парковка.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортную доступность Объекта оценки можно охарактеризовать как удовлетворительную: в 1 км располагается ж/д платформа «Ржевка» и в 100 м расположена автобусная остановка автобусов и маршруток №624, К218, К409, К530, К90. Дорогу, подходящую к объекту, можно охарактеризовать как автомобильную дорогу местного значения. Расстояние до КАД около 900 м. Дорожное покрытие: асфальтированное.

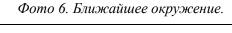
1.4.2. Обременения объекта

Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты (отдельно на здание и на земельный участок (при наличии):

- КГИОП объект расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (11)04 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга;
- КГА земельный участок расположен в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия 3РЗ (11)04. Объекты культурного наследия не выявлены.
- КИО земельный участок имеет охранную зону водопроводных сетей.

Фото 5. Ближайшее окружение.





2.4.6. Акт осмотра Объекта оценки

1. Адрес объекта (включая литер): <u>г. Санкт-Петербург, Рябовское шоссе, дом 73. корпус 2, литера А</u>

2. Данные по зданию:

4	۷.	. Данные по зданию:											
	№	Площадь	Площадь	Этаж-	Тип	Наличие	Материал	Коммуникации			G	Текущее	
		земельно го участка	здания по тех. паспорту, кв.м.	ность	входа	окон	здания	Эл.	Вод	От.	Кан.	Состояние	использо вание
	1	16,0	10,3	1	1 отдельный с улицы	нет	киййих	+	+	,	,	Удовлетворитель ное	Не используется

Примечания:

Газоснабжение отсутствует.

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

1.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

В соответствии с визуальным осмотром здание находится в удовлетворительном состоянии и пригодно к использованию в текущем состоянии.

Таким образом, с учетом анализа местоположения, локального окружении, физических характеристик и градостроительных ограничений Объекта оценки, наиболее эффективным вариантом использования земельного участка как условно свободного будет строительство объекта под бытовые услуги.

Наиболее эффективным использованием участка с существующей застройкой является эксплуатация объекта оценки под бытовые услуги в текущем состоянии.

1.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки				
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	200 000			
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	19 417			

