

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

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

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

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

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 пределах 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 ЗРЗ (11)04. Объекты культурного наследия не выявлены.
- КИО - земельный участок имеет охранную зону водопроводных сетей.



2.4.5. Фотографии объекта



Фото 1. Вид фасада здания.



Фото 2. Вид фасада здания.



Фото 3. Вид фасада здания.



Фото 4. Вид фасада здания.



Фото 5. Ближайшее окружение.



Фото 6. Ближайшее окружение.



2.4.6. Акт осмотра Объекта оценки

А К Т контрольного осмотра здания от «28» марта 2018 г.


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

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания по тех. паспорту, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	16,0	10,3	1	1 отдельный с улицы	нет	кирпич	+	+	-	-	Удовлетворительное	Не используется

Примечания:

Газоснабжение отсутствует.

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



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 окружения, 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

