

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка – здания с земельным участком, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, г. Павловск, ул. Госпитальная, 15а.**

1. Данные об отчете

1.1.Дата проведения оценки:

22.11.2017 г.

1.2.Дата составления отчета:

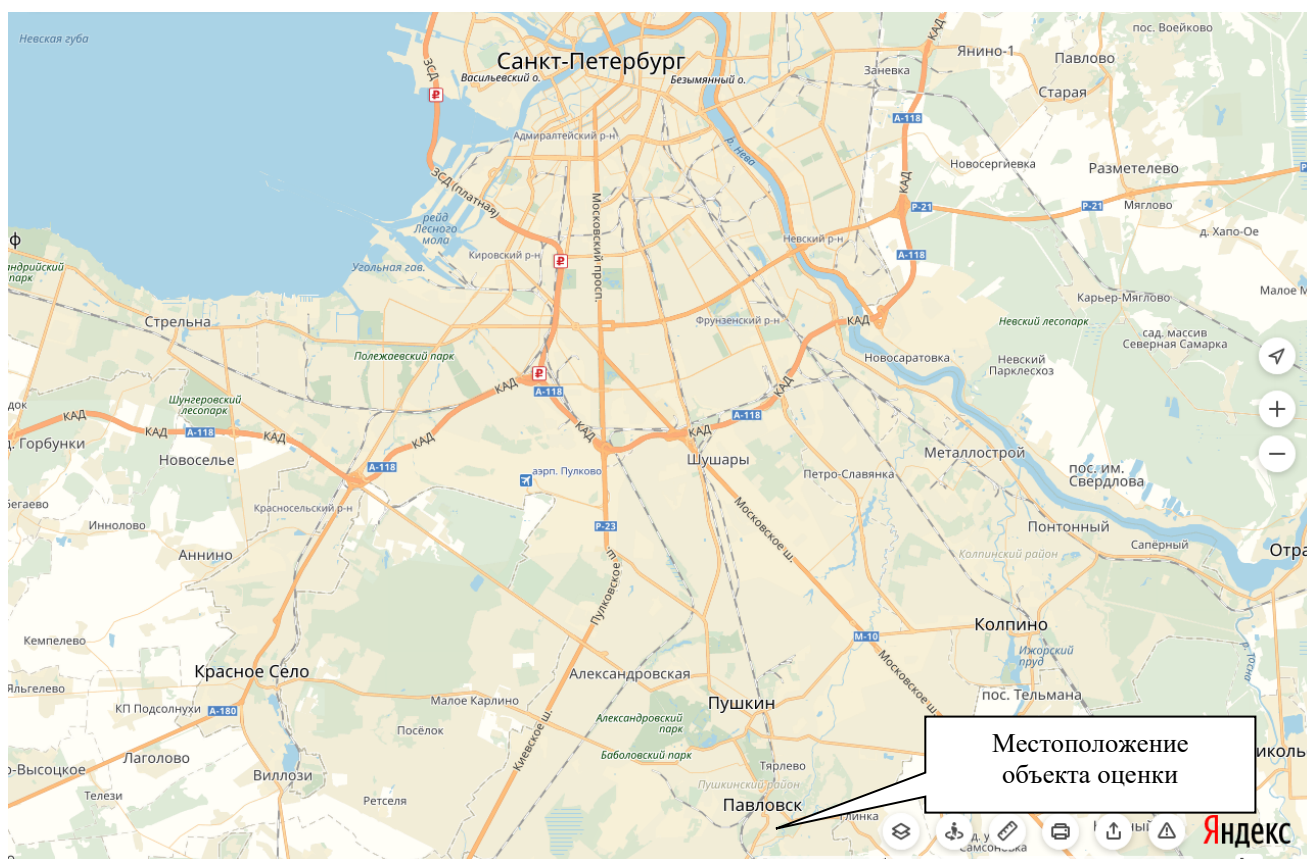
30.11.2017 г.

1.3. Оцениваемые права:

- земельный участок – право собственности;
- объект капитального строительства – право собственности

2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта



Карта местоположения объекта оценки





Карта местоположения объекта оценки в границах Санкт-Петербурга г. Павловск

2.1. Описание земельного участка

Площадь земельного участка, кв. м	69
Кадастровый номер	78:42:0016228:2002
Зонирование по градостроительной ценности	7
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Нет данных
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение объекта оценки представлено малоэтажными многоквартирными жилыми домами с включением объектов общественно-делового назначения. Объект расположен в глубине застройки и примыкает к внутриквартальному проезду
Подъезд к участку	Подъезд осуществляется со стороны ул. Госпитальной и ул. Конюшенной по внутриквартальному проезду
Форма участка, рельеф	Представляет собой многоугольник, рельеф ровный без значительных перепадов высот

2.3. Описание объекта капитального строительства (ОКС)

2.3.1. Общие характеристики здания

Кадастровый (условный) номер	78:42:0016228:2008
Площадь застройки, кв. м	Нет данных
Общая площадь ОКС, кв. м	42,2
Полезная площадь ОКС, кв. м	Нет данных
Объем ОКС, куб. м	Нет данных

Группа капитальности здания	I
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Материал стен	Кирпич
Год постройки	1961
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход	1 со двора
Окна	Несколько (выходят во двор)
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Нет данных
Водоснабжение	Нет данных
Канализация	Нет данных
Отопление	Нет данных
Газовая магистраль	Нет данных
Лифт	Нет
Техническое состояние систем	В предположении, что инженерные системы находятся в непригодном состоянии и отключены (утрачены)
Общее техническое состояние здания	Нет данных
Состояние по осмотру	В результате осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в неудовлетворительном (непригодном для эксплуатации) состоянии

2.4.1 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Объект оценки расположен в глубине застройки (внутриквартальная дворовая территория), примыкает к внутриквартальному проезду. Ближайшее окружение объекта оценки представлено малоэтажными многоквартирными жилыми домами (этажность 2-3) с включением объектов общественно-делового назначения. К объекту оценки примыкают спортивная и детская площадки и внутриквартальное озеленение
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: Госпитальной, Конюшенной улицами и переулками Медвежий и Песчаный
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Объект оценки расположен в окружении внутриквартального озеленения; детские и спортивные площадки и мусорные баки расположены на дворовых территориях близстоящих многоквартирных жилых домов

Наличие парковки	Стоянка автотранспорта осуществляется на специальных местах для парковки, отведенных при многоквартирном жилом доме, а также на прилегающих улицах (произвольная)
Транспортная доступность, в т.ч.	
удобство подъезда непосредственно к объекту	Транспортная доступность личным и грузовым транспортом без ограничений, состояние дорожного покрытия – удовлетворительное
удаленность от ближайшего метро, м	Объект оценки удален от станции метрополитена «Купчино» на расстояние около 18 км. Расстояние до железнодорожной станции «Павловск» – 1,6 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	Транспортная доступность объекта оценки общественным характеризуется как «хорошая». Ближайшая остановка общественного транспорта «пер. Медвежий», расположена на расстоянии около 250 м, проходящие маршруты общественного транспорта: автобусов №№ 179, 370, 372, 375а, 379, 379а, 383, 493 и маршрутных такси №№ 286, 299, 521

2.4.2 Обременения объекта

А) Основные условия договора аренды

- нет

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

- В соответствии со Справкой КГИОП СПб от 26.01.2017 № 04-22-218-С объект оценки (здание с земельным участком) по адресу: Санкт-Петербург, г. Павловск, ул. Госпитальная, д. 15а не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: **единая охранная зона 2** (участок ОЗ-2 (42) 09).



2.4.3. Фотографии объекта

г. Санкт-Петербург, г. Павловск, ул. Госпитальная, д. 15а



Фото 1

Вид на объект (со двора)



Фото 2

Вид на объект (со двора)



Фото 3

Вид на объект (со двора))



Фото 4

Вид на объект (со двора)



Фото 5

Вид на состояние внешних стен



Фото 6

Вид на состояние внешних стен





Фото 7

Вид на окна



Фото 8

Вид на окна и вход



Фото 9



Фото 10

Состояние помещений



Окружение объекта оценки

(источник информации: <https://n.maps.yandex.ru>, <https://yandex.ru/maps>)



Фото 1

Госпитальная ул., 17 (здание полиции)



Фото 2

Госпитальная ул., 15-17



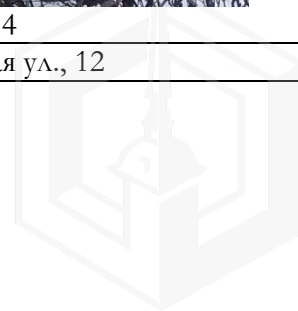
Фото 3

Медвежий пер., 14 (здание полиции)



Фото 4

Конюшенная ул., 12



2.4.4. Акт осмотра

А К Т контрольного осмотра здания от « 22 » ноября 2017 года

1. Адрес объекта (включая литер):

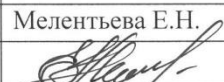
г. Санкт-Петербург, г. Павловск, ул. Госпитальная, д. 15а

2. Данные по объекту:

Площадь земельного участка, кв.м	Площадь здания, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен	Инженерные коммуникации				Состояние	Текущее использование
						Эл.	Вод.	От.	Кан.		
69	42,2	1	Доступ свободный. отдельный вход/ выход со двора	Есть	кирпич	н/д	н/д	н/д	н/д	Состояние непригодное к использованию	Не используется

Примечания:

Объект капитального строительства находится в непригодном для использования состоянии (аварийное /неудовлетворительном), несущие конструкции имеют повреждения (стены, фундамент, кровля имеют разрушения, трещины и т.п.). Информации о степени обеспеченности зданий инженерными системами отсутствует. Оценщик полагает, что объект капитального строительства были обеспечены инженерными коммуникация необходимыми для эксплуатации (электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализации), на момент осмотра отключено и/или частично утрачено. Территория объекта оценки заасфальтирована, состояние покрытия неудовлетворительное.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Мелентьева Е.Н.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

- **Анализ наиболее эффективного использования условно незастроенного земельного участка**

Наиболее эффективным вариантом использования условно незастроенного земельного участка признается вариант строительства объекта торгового назначения.

- **Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка**

Наиболее эффективным вариантом использования застроенного земельного участка признается вариант использования в качестве торгового назначения после проведения капитального ремонта.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС с учетом округления	1 500 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади здания объекта оценки, руб. без учета НДС	35 545

