

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАСТРОЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ: Г. САНКТ- ПЕТЕРБУРГ, ПОСЕЛОК МОЛОДЕЖНОЕ, УЛИЦА ПРАВДЫ, ДОМ 6Б, ЛИТЕРА А

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 13.08.2018 г.;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 30.08.2018 г.;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

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

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

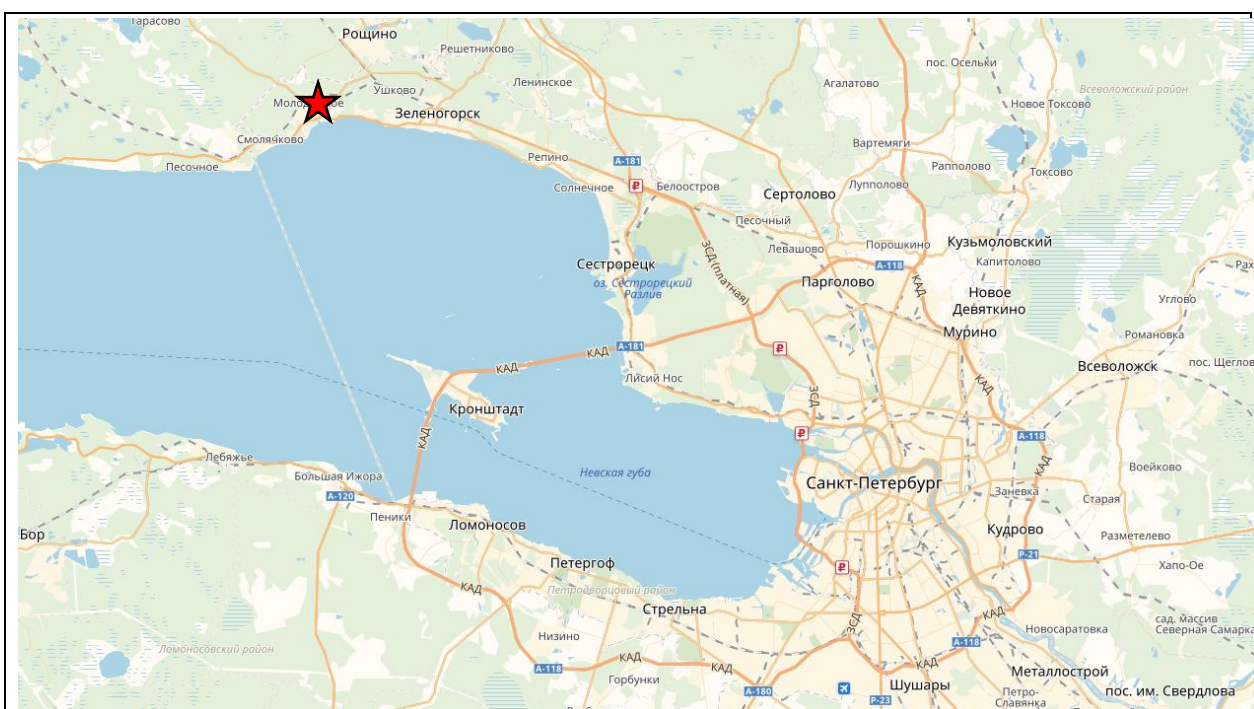


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в пределах г. Санкт-Петербург

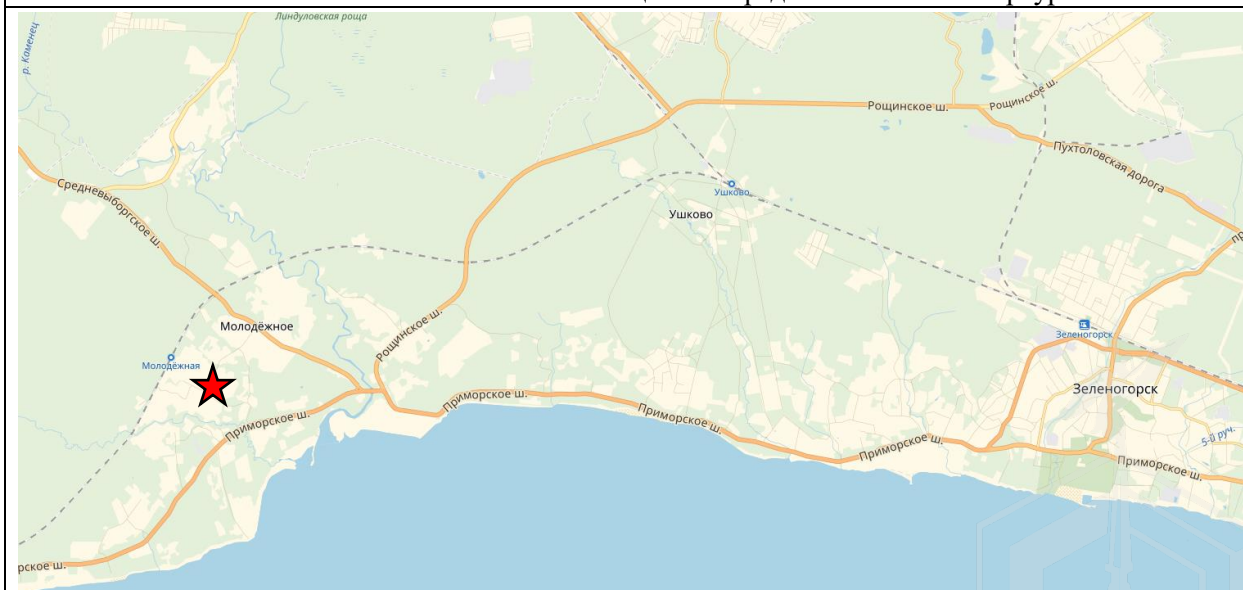


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

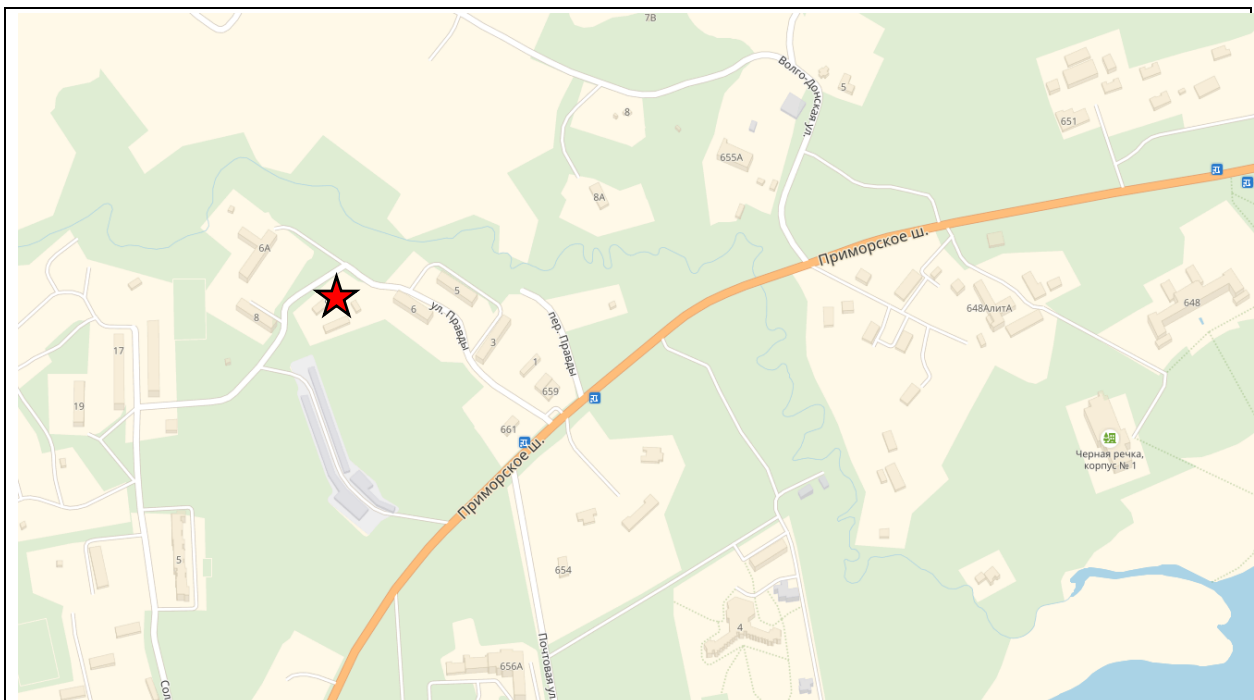


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	2 507,0 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022713:3150
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб - 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; ПЗЗ – зона ТЗЖ1 - 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
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	К участку подведены сети водоснабжения, канализации, отопления и электроснабжения.
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение объекта оценки среднеэтажная многоквартирная жилая застройка, с включением объектов социальной инфраструктуры. На участке расположены незарегистрированные строения.
Подъезд к участку	Со стороны улицы Правды
Форма участка, рельеф	Рельеф земельного участка ровный, форма участка неправильная

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЗДАНИЯ)

2.3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Кадастровый номер	78:38:0022713:3006
Площадь застройки, кв.м	н/д
Общая площадь здания, кв. м	364,3
Объем здания, куб. м	н/д
Группа капитальности	н/д
Назначение	Нежилое
Материал	Кирпич

Год постройки	1965
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1
Вход (улица/двор)	6 отдельных входа со двора
Окна (количество, направленность)	10 шт. (3 – восток, 5 – юг, 2 - север)
Техническое состояние инженерных систем	Неисправно. Требуется полная замена инженерных систем.
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное

2.3.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект расположен на территории поселка «Молодежное» Курортного района Санкт-Петербурга Ближайшее окружение объекта оценки среднеэтажная многоквартирная жилая застройка, с включением объектов социальной инфраструктуры.
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения объекта оценки неблагоустроен
Наличие парковки	Организованная парковка отсутствует. Стихийная парковка легкового автомобильного транспорта возможна на проезжей части улицы Правды
Транспортная доступность	Транспортная доступность объекта оценки оценивается как удовлетворительная в связи с близостью Приморского шоссе (автобусная остановка в 600 м). В тоже расстояние до ж/д станции «Молодежное» более 2 км. Общественный транспорт проходит по Приморскому шоссе - автобусы №№420, 420А, 420Б до ж/д вокзала г. Зеленогорска, откуда до СПб идут все виды транспорта или напрямую без пересадок маршрутное такси №305 идет по Приморскому шоссе до ст. м. «Старая Деревня». Среднее время езды до города составляет 50-60 мин. (на автомобиле – 40-50 мин.). Подъезд к объекту оценки осуществляется с Приморского шоссе далее по улице Правды.

2.3.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

1. В соответствии с Выписками из ЕГРН существующих ограничений (обременений) права на оцениваемый объект не зарегистрировано.
2. В соответствии с данными кадастрового паспорта, выписками из ЕГРН, информации, содержащейся в региональной информационной системе «Геоинформационная система Санкт-Петербурга, ограничения (обременения) прав на земельный участок в составе Объекта оценки:
 - ✓ охранные зоны: охранный зона тепловых сетей, площадью 113 кв.м;
 - ✓ водоохранная зона водного объекта площадью, площадью 753 кв.м;
 - ✓ на части земельного участка также расположена охранный зона водопроводных и канализационных сетей.
3. Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:
 - ✓ Согласно данным КГИОП оцениваемое здание не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия.
 - ✓ По данным Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу оцениваемое здание не является объектом гражданской обороны.
 - ✓ Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования, указанном в Приложении № 1 к Закону СПб от 08.10.2007 г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования».
 - ✓ Участок отсутствует в Адресном перечне территорий зеленых насаждений внутриквартального озеленения, подготовленном по результатам инвентаризации 2009 г., указанном в Приложении № 1 к Закону СПб от 28.06.2010 г. №396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге».

- ✓ Земельный участок относится к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием для размещения многоквартирного жилого дома.

2.3.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общий вид ул. Правды в месте расположения Объекта оценки



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.





Фото 7. Жилой дом по адресу ул. Правды, д. 8

Въезд на территорию, объекты ближайшего окружения



Фото 8. Здание школы № 447 на противоположной стороне ул. Правды



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.

Здания гаражей напротив Объекта оценки



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.





Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.

Общий вид оцениваемого здания



Фото 19.



Фото 20. Адресная табличка с номером дома



Фото 21.



Фото 22.





Φοτο 23.



Φοτο 24.



Φοτο 25.



Φοτο 26.



Φοτο 27.



Φοτο 28.



Φοτο 29.



Φοτο 30.



Состояние внутренних помещений в здании



Фото 31.



Фото 32.



Фото 33.



Фото 34.



Фото 35.

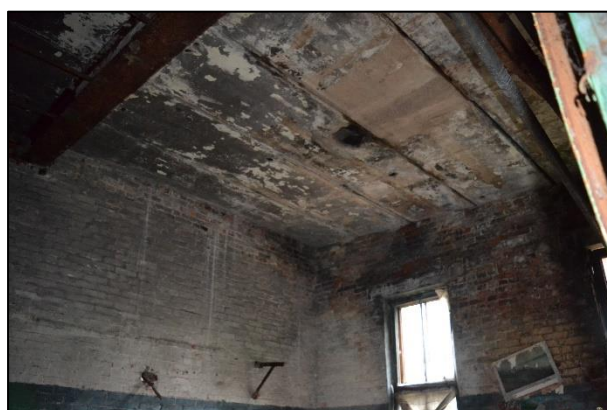


Фото 36.

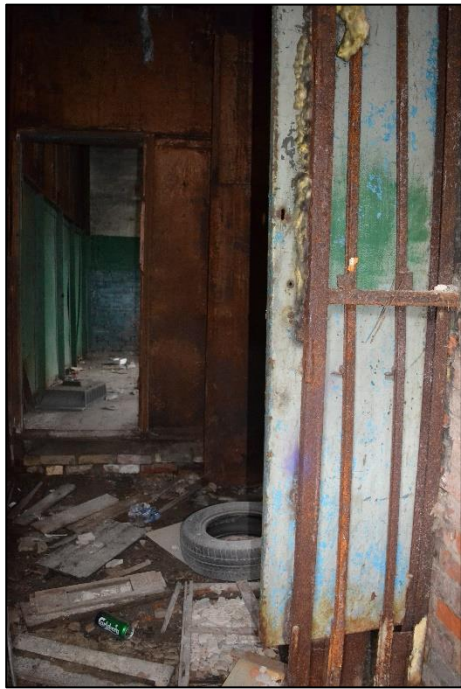


Фото 37.



Фото 38.





Φοτο 39.



Φοτο 40.



Φοτο 41.



Φοτο 42.



Φοτο 43.



Φοτο 44.



2.3.5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, поселок Молодежное, улица Правды, дом 66, литера А

13 августа 2018 г.

Объект оценки - земельный участок (кадастровый номер 78:38:0022713:3150), общей площадью 2 507 кв. м, с расположенным на нем капитальным зданием (кадастровый номер 78:38:0022713:3006), общей площадью 364,3 кв. м.
 Одноэтажное кирпичное здание 1965 года постройки находится в неудовлетворительном состоянии. Здание не эксплуатируется, не отапливается.


Техническое состояние конструктивных элементов

Наименование конструктивных элементов	Материал конструкции, Тип исполнения		Состояние
Фундаменты	Бетонные и железобетонные	Ленточные	Трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен, выпучивание и искривления линии цоколя, следы увлажнения
Стены, перегородки	Кирпичные	Без облицовки	Массовое отпадение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, перемычек с выпадением отдельных кирпичей, сквозные трещины
Перекрытия и покрытие	Железобетонные	Сборные и монолитные плиты	Трещины в местах примыканий к стенам
Кровля	Плоская	Рулонные	Одиночные мелкие повреждения и пробитины в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям, следы протечек
Полы	Бетонные		Массовые разрушения покрытия и основания
Проемы	Окна	Деревянные	Заполнение оконных проемов утрачено
	Двери	Металлические	Заполнение дверных проемов утрачено
Отделочные работы	Штукатурка	–	Массовые отслоения штукатурного слоя, следы протечек, сырые пятна, отслоение, вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой, загрязнение окрасочного слоя
Инженерные коммуникации	Система центрального отопления	–	Массовое повреждение трубопроводов (стояков и магистралей), сильное поражение ржавчиной, значительное нарушение теплоизоляции трубопроводов, отсутствие приборов



Наименование конструктивных элементов	Материал конструкции, Тип исполнения		Состояние
	Система холодного водоснабжения	–	Полное расстройство системы, выход из строя запорной арматуры, большая коррозия элементов системы, отсутствие приборов
	Система канализации и водостоков	–	Неисправность системы; Отсутствие приборов.
	Система электрооборудования	–	Неисправность системы: проводки, щитков, приборов, ВРУ. Отсутствие части приборов; оголение проводов.

Рельеф земельного участка с незначительным перепадом высот. На участке расположены незарегистрированные некапитальные строения.

Представитель (Оценщик ООО «Клиринг»)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Залесский Р.
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 землепользования в рамках установленных правил землепользования является снос существующего здания и строительство на участке многоквартирного жилого дома.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	5 200 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	14 274
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб.	2 074

