

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу: Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, Ржевская ул., дом № 4, литера А

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 06.09.2017 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 12.10.2017 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта:

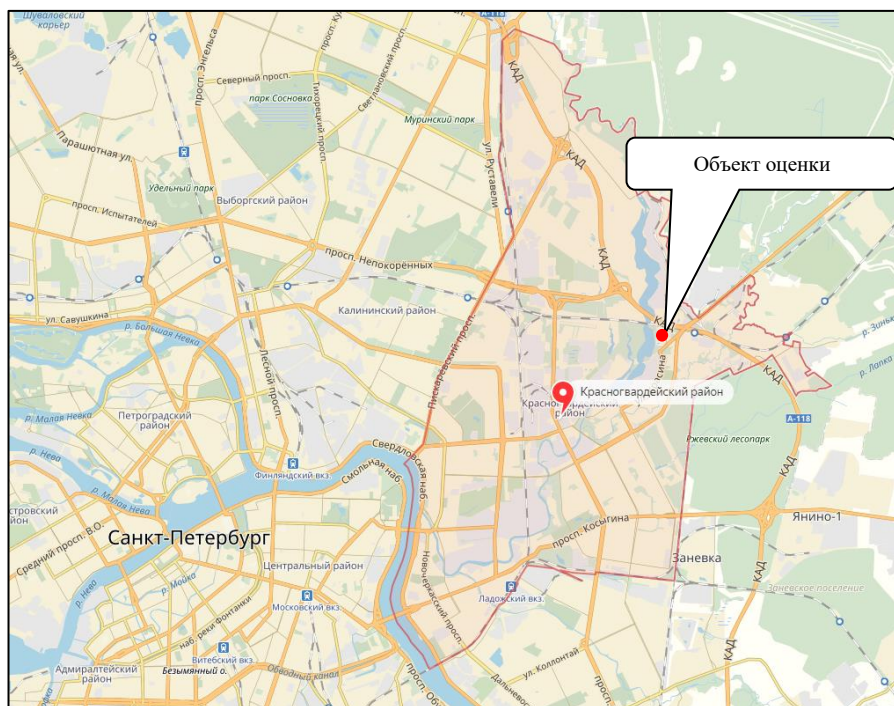


Рисунок 1 Схема местоположения объекта оценки

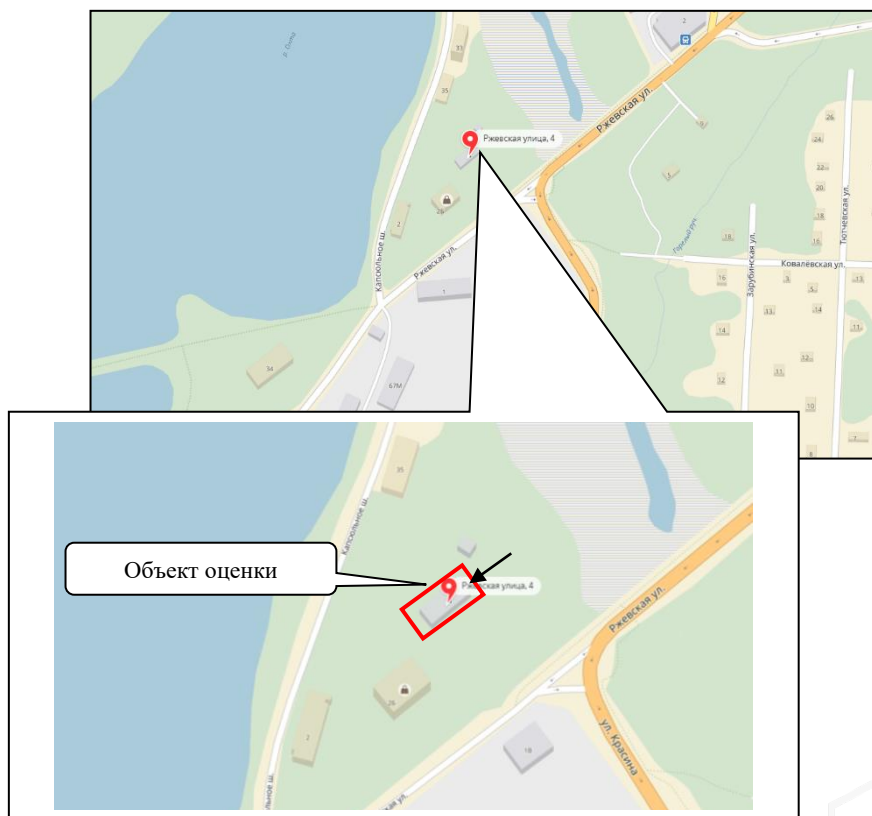


Рисунок 2 Схема местоположения объекта оценки



— вход в здание



2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	606 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:11:0612701:3112
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Постановлением Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (с изменениями на 4 июля 2017 года) объект оценки расположен в пределах территориальной зоны ТР5-2 – зона рекреационного назначения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции на территории санитарно-защитных зон, с размещением объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимых в соответствии с санитарно-гигиеническими правилами и нормами с включением объектов инженерной инфраструктуры.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой ¹	Водопровод: присутствует Канализация: присутствует; Отопление: отсутствует; Горячее водоснабжение: присутствует; Газоснабжение: отсутствует; Энергоснабжение: присутствует.
Ближайшее окружение	1-2-этажные нежилые здания, естественные насаждения
Подъезд к участку	Подъезд к участку осуществляется с Ржевской ул. и Капсюльного ш.
Форма участка, рельеф	Участок близкий к прямоугольной форме, рельеф участка ровный

2.3 Описание улучшений.

2.3.1 Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:11:0612701:3018
Площадь застройки, кв.м.	165,5
Общая площадь здания, кв.м.	119,5
Полезная/жилая площадь здания, кв.м.	н/д
Объем здания, куб.м.	642
Группа капитальности	I
Тип здания	Кирпичное
Материал стен	Кирпич
Год постройки	1960
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Двор
Окна (количество, направленность)	двор
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Утрачено
Водоснабжение	Утрачено

¹ Согласно данным технического паспорта на здание котельной от 09.12.2003 г.

Канализация	Утрачено
Отопление (централизованное/печное)	От собственной котельной - утрачено
Газовая магистраль	Отсутствует
Лифт	Отсутствует
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы утрачены, техническое состояние инженерных систем не проводилось.
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное: массовое отпадение штукатурки, массовое выпадение кирпичей, утрачены дверные и оконные проемы, внутренняя отделка отсутствует

2.3.2 Описание локального окружения;

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Рядом с объектом оценки расположены 1-2-этажные отдельно стоящие здания производственно-складского назначения, находящиеся в нормальном состоянии, с включением домов индивидуальной жилой застройки и пустующих земельных участков
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект расположен в квартале, ограниченном с северо-запада – Капсьюльным шоссе, с юго-востока – Ржевской улицей.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Окружающая территория представлена смешанной застройкой
Наличие парковки	Стихийная
Транспортная доступность, в т.ч. удобство подъезда к объекту	Удовлетворительная Грунтовая дорога
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции/ станции метро, м.	1,2 км до ж/д станции «Ржевка»
ближайшие остановки общественного транспорта	260 м до остановки общественного транспорта «Ржевская ул.»

2.3.3 Обременения объекта:

Согласно письму КГА № 221-5-52455/16 от 15.11.2016 г. в границах земельного участка находятся следующие ограничения (обременения) в использовании данного земельного участка: охранный зона канализационных сетей, водоохранная зона водного объекта.

2.3.4 Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Вид улицы, с которой осуществляется въезд на территорию объекта оценки	Вид улицы, с которой осуществляется въезд на территорию объекта оценки



Фото 3

Вид улицы, с которой осуществляется въезд на территорию объекта оценки



Фото 4

Вид улицы, с которой осуществляется въезд на территорию объекта оценки



Фото 5

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 6

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 7

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 8

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 9

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 10

Вид фасада здания



Фото 11

Вид фасада здания



Фото 12

Вид фасада здания



Фото 13

Вид фасада здания

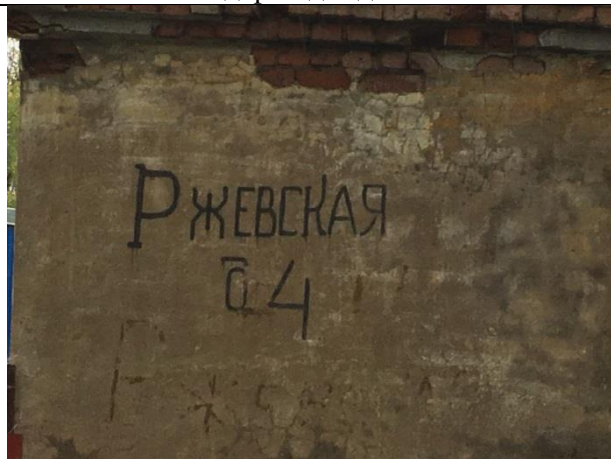


Фото 14

Адресный указатель



Фото 15

Вид входа в объект оценки (снаружи)



Фото 16

Общий вид помещений



Фото 17

Общий вид окна



Фото 18

Состояние земельного участка

2.3.5 Акт осмотра помещения:

А К Т
контрольного осмотра здания от 06 «сентября» 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Ржевская ул., дом № 4, 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	606	119,5	1	Отдельный со двора	Есть	Кирпичное	утрачено	утрачено	утрачено	утрачено	неудовлетворительное	Не используется

Примечания:

Здание не используется. Все ранее имеющиеся в здании коммуникации утрачены. Здание находится в неудовлетворительном состоянии: массовое отпадение штукатурки, массовое выпадение кирпичей, утрачены дверные и оконные проемы, внутренняя отделка отсутствует.

В результате осмотра выявлено, что в южной части оцениваемого земельного участка расположен забор соседнего земельного участка.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Старший специалист отдела оценки недвижимости
Ф. И. О.	Куликова А.Н.
Подпись	



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Объект оценки расположен на окраине города, на удалении от основных пешеходных и транспортных потоков. Ближайшее окружение объекта смешанная застройка: жилая, производственно-складская.

В соответствии с Постановлением Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (с изменениями на 4 июля 2017 г.) рассматриваемый земельный участок расположен в пределах территориальной зоны «ТР5-2» – зона рекреационного назначения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции на территории санитарно-защитных зон, с размещением объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимых в соответствии с санитарно-гигиеническими правилами и нормами с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Коммунальное обслуживание;
- Обслуживание автотранспорта;
- Обеспечение внутреннего правопорядка;
- Охрана природных территорий;

На рассматриваемом земельном участке расположено отдельно стоящее здание котельной площадью 119,5 кв.м. В результате осмотра, было установлено, что здание не используется, находится в неудовлетворительном состоянии, все ранее имеющиеся коммуникации утрачены. Использовать здание в текущем состоянии невозможно. Затраты на ремонт здания превышают стоимость строительства нового объекта.

Согласно п. 13 ФСО № 7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Из перечисленных основных и условно разрешенных видов использования земельного участка, юридически правомочно, физически возможно и финансово оправдано использование объекта недвижимости в качестве «обслуживание автотранспорта»², в частности размещение автостоянки с твердым покрытием.

Таким образом наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос существующей котельной и строительство автостоянки с твердым покрытием.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос существующей котельной и строительство автостоянки с твердым покрытием.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	1 100 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	1 815

²Согласно Приложению № 7 к Постановлению Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (с изменениями на 4 июля 2017 г.) «обслуживание автотранспорта» - размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1

