

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАСТРОЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ) ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ГОРОД ПАВЛОВСК, ДИНАМО, ПИОНЕРСКАЯ УЛИЦА, ДОМ 1А, ЛИТЕРА А

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Дата проведения оценки 05.10.2018 г.;

1.2. Дата составления отчета 23.10.2018 г.;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

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

Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

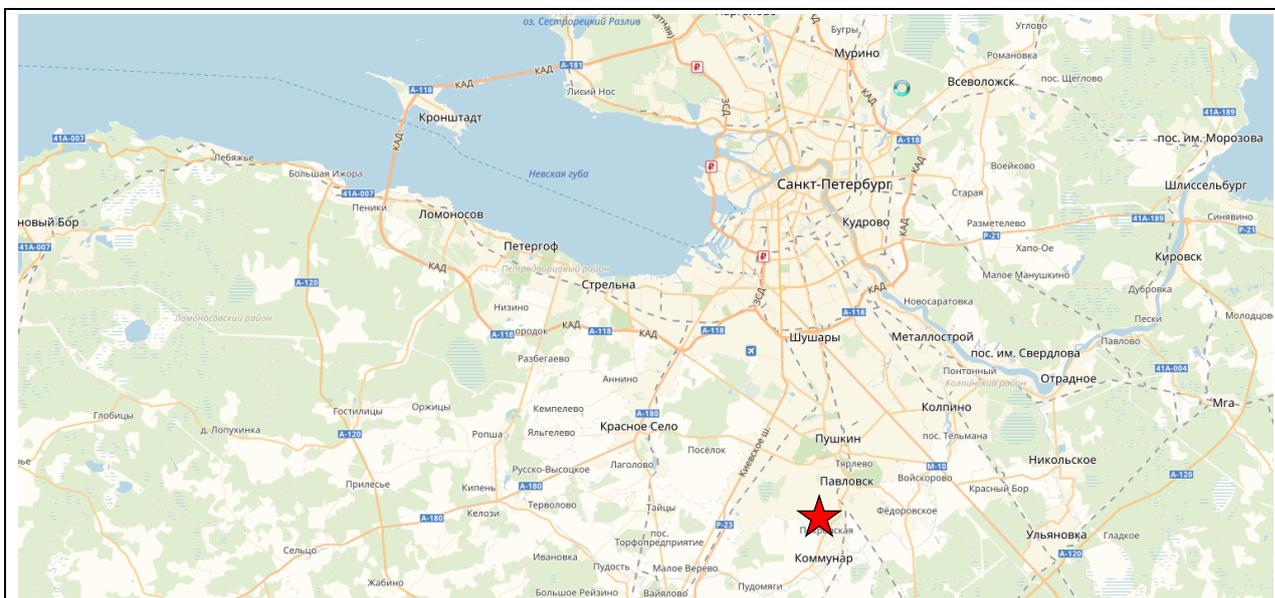


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в пределах г. Санкт-Петербург

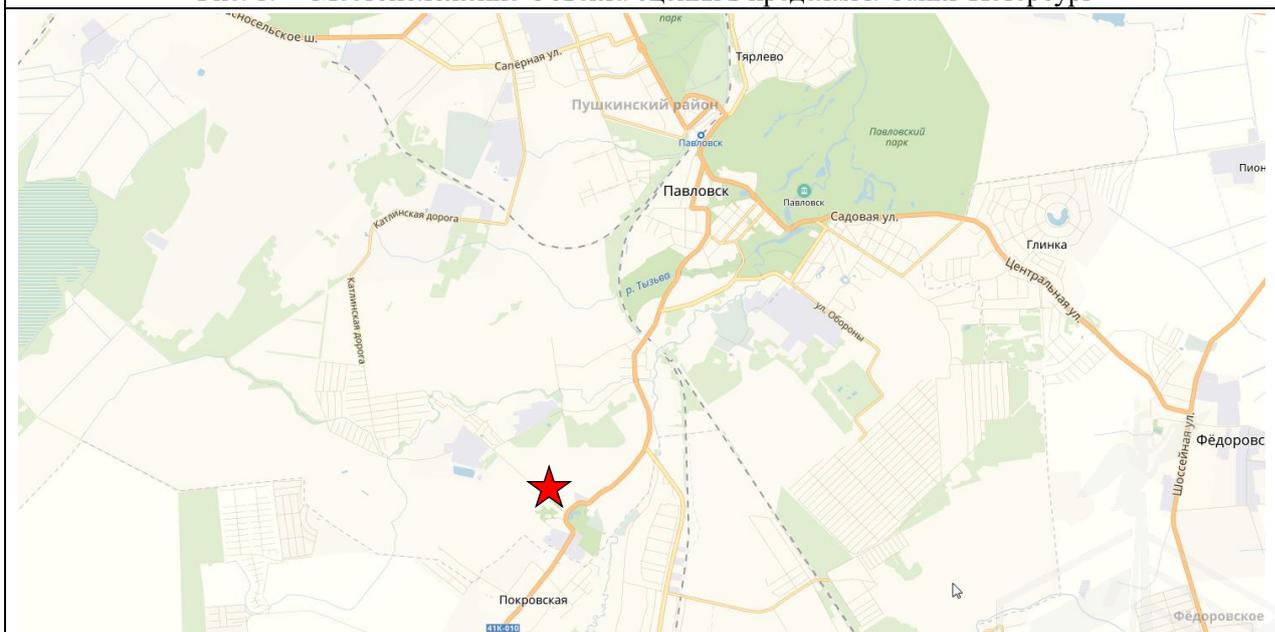


Рис. 2. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

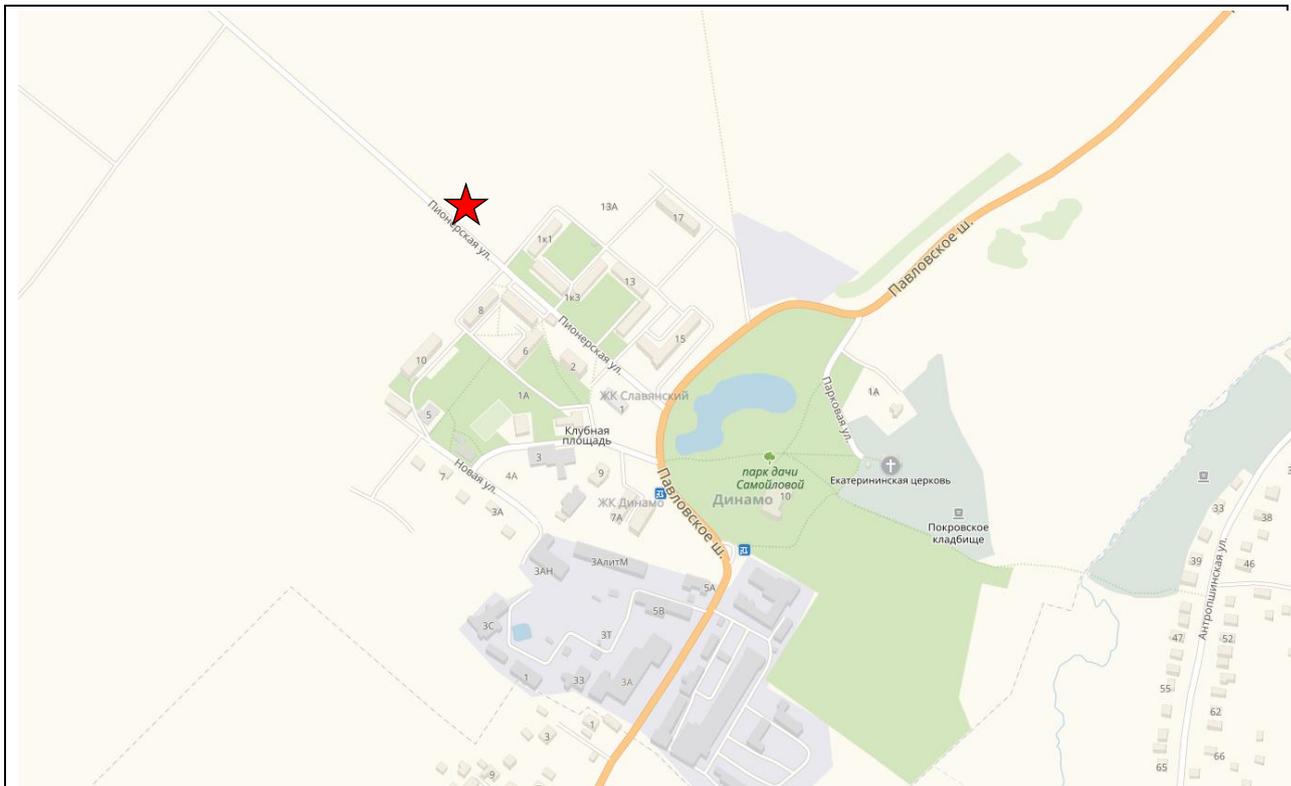


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	74,0 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:42:0016417:1
Зонирование по градостроительной ценности	<p>Ген. план СПб. Зона ЖИР – зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанной с обслуживанием данной зоны. Ранее (до 2018 года) зона С – зона сельскохозяйственных угодий и объектов сельскохозяйственного назначения с включением объектов инженерной инфраструктуры, связанной с обслуживанием данной зоны;</p> <p>ПЗЗ – зона Т1Ж2-2 – жилая зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры. Ранее (до 2018 года) зона ТС1 – зона сельскохозяйственных угодий с включением объектов инженерной инфраструктуры</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал 78:42:0016417:1, в котором расположен земельный участок, не обеспечен централизованными сетями водоснабжения, канализации, отопления. Вдоль Пионерской ул. проходит низковольтная линия электропередачи, от которой запитано расположенное на участке нежилое здание
Ближайшее окружение	Незастроенные территории, бывшие сельхоз угодья Павловской опытной станции Всероссийского института растениеводства им. Н.И. Вавилова. Ближайшая застройка расположена на расстоянии около 150 м от Объекта и представлена среднеэтажной жилой застройкой поселка Динамо.
Подъезд к участку	Со стороны Пионерской ул.
Форма участка, рельеф	Рельеф земельного участка ровный, форма участка приближена к круглой



2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЗДАНИЯ)

2.3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Кадастровый номер	78:42:0016417:1016
Площадь застройки, кв.м	Нет данных
Общая площадь здания, кв. м	73,9
Объем здания, куб. м	Нет данных
Группа капитальности	Нет данных
Назначение	Нежилое
Материал	Кирпич
Год постройки	1971
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1, подвал
Наличие подвала	Есть
Тип входа	Отдельный вход со стороны Пионерской ул.
Наличие оконных проемов	Два оконных проема, заложены кирпичом. Заполнение оконных проемов утрачено
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Нет
Газоснабжение	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Доступ в здание ограничен. На дату оценки оцениваемое здание не используется
Состояние по осмотру	Здание находится в удовлетворительном состоянии. Здание не эксплуатируется, доступ в здание ограничен. Существенных деформаций стен не выявлено

2.3.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в городе Павловск Пушкинского административного района Санкт-Петербурга. Непосредственное окружение Объекта представлено незастроенными территориями и бывшими сельхоз угодьями Павловской опытной станции Всероссийского института растениеводства им. Н.И. Вавилова. Ближайшие объекты жилой застройки представлены среднеэтажными многоквартирными домами поселка Динамо (150 м юго-восточнее Объекта) и объектами индивидуальной жилой и дачной застройки СНТ «Славяночка» (700 м северо-западнее Объекта)
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения объекта оценки неблагоустроен
Наличие парковки	Условия парковки неудовлетворительные
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки осуществляется по Пионерской ул. Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как удовлетворительная. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – практически отсутствуют. Центры притяжения пешеходных потоков в ближайшем окружении Объекта оценки отсутствуют.
Удаленность от ближайших железнодорожных станции и станций метро	Расстояние до ближайшей ж/д станции «Антропшино» составляет около 3,1 км.
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 650-700 м (10-15 мин пешего хода) от Объекта оценки расположена остановка коммерческого (маршрутные такси) и общественного транспорта.

Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная.
--

2.3.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

КГИОП – не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, не является историческим зданием, расположен вне зон охраны объектов культурного наследия.

КИО – зона градостроительных ограничений, зона регулирования застройки.

2.3.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Оцениваемый объект недвижимости. Состояние стен. Проемы заложены кирпичом.



Фото 2. Оцениваемый объект недвижимости. Состояние стен. Проемы заложены кирпичом.





Фото 3. Оцениваемый объект недвижимости



Фото 4. Оцениваемый объект недвижимости



Фото 5. Вход в оцениваемое здание



Фото 6. Смотровые колодцы водопровода
возле оцениваемого объекта





Фото 7. Ближайшее окружение



2.3.5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

А К Т
контрольного осмотра здания от «05» «октября» 2018 г.

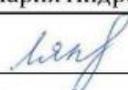
1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, город Павловск, Динамо, Пионерская улица, дом 1а, литера А

2. Данные по зданию:

№	Площадь зем. участка	Площадь здания, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	74,0	73,9	1, подвал	Один, отдельный со стороны Пионерской улицы	Есть, заполнение проемов утрачено, проемы заложены кирпичом	кирпич	+	-	-	-	Удовлетворительное	Не используется

Примечания:

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Ляпина Мария Андреевна
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 использования является использование существующего объекта под нежилые цели в составе объектов коммунального хозяйства.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	6 766
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб.	6 757

