

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

Санкт-Петербург, шоссе Революции, д. 87, корп.2, лит. А

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 18 февраля 2019 г.;
- 1.2. Дата составления отчета: 28 февраля 2019 г.;
- 1.3. **Оцениваемые права:**
- на здание – право собственности;
 - на земельный участок – право собственности.

2. Описание объекта оценки

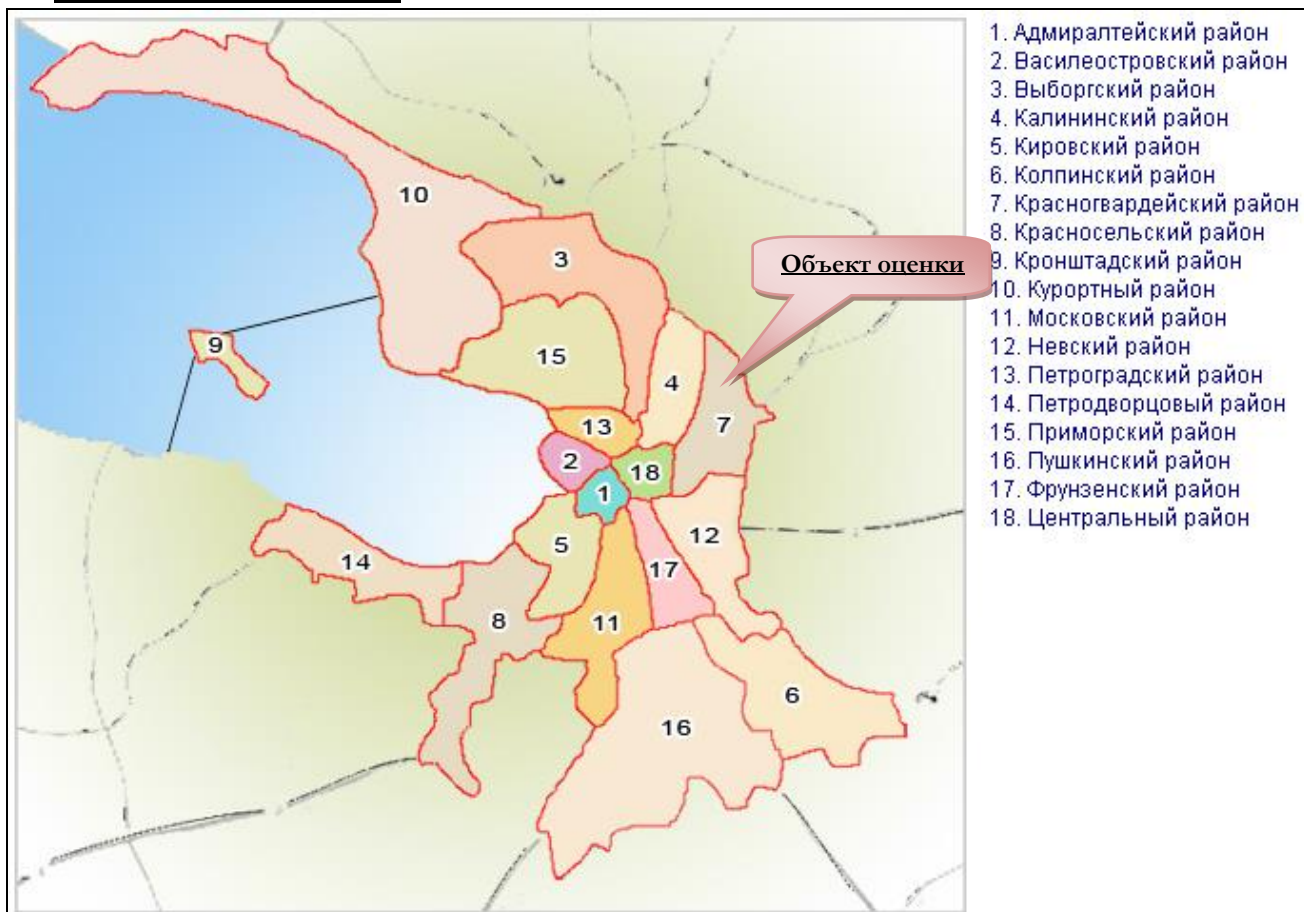


Рис. 2.1. Карта-схема местоположения оцениваемого объекта



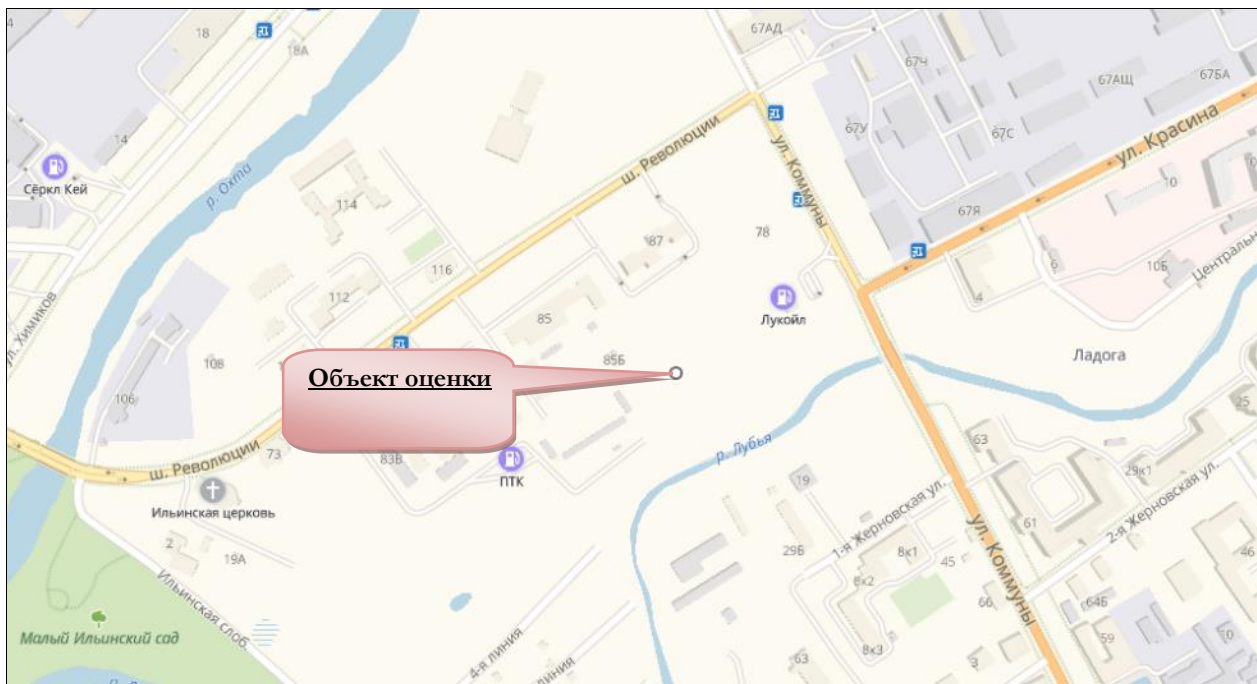


Рис. 2.2. Карта-схема локального местоположения оцениваемого объекта в районе

2.1. Описание земельного участка

Площадь земельного участка, кв. м	190,0
Кадастровый номер земельного участка	78:11:0611902:16
Кадастровая стоимость, руб.	648 806,98 (согласно данным Ростреестра)
Зонирование по градостроительной ценности	8
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), Объект находится в зоне Р2 – зоне зеленых насаждений общего пользования с включением объектов, допустимых в соответствии с законодательством об охране зеленых насаждений, включая плоскостные спортивные сооружения.
Территориальная зона	В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в ред. Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 №550): ТД1-2_2 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в пригородных районах Санкт-Петербурга расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры.



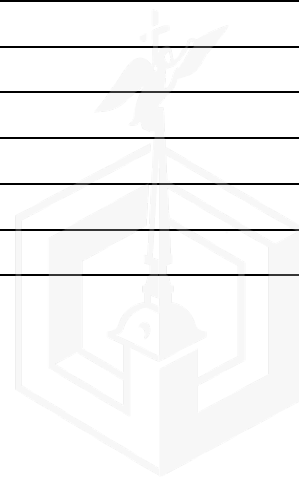
Ограничения/обременения	КГИОП - не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ (11)02) объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Красногвардейский район Санкт-Петербурга, «Церковь Пророка Илии на Пороховых»). Требования по сохранению исторических зданий и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установленном Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 (ред. от 07.07.2016) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон»; КЗР - нет данных; КПОСОЭБ - участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ; КГА - земельный участок расположен в водоохранной зоне водного объекта. Объекты культурного наследия не выявлены; КИО - на земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности; охранный зона канализационных сетей; охранный зона водного объекта; ГОЧС - объект не является объектом гражданской обороны.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Объект оценки обеспечен электроэнергией ¹ (сведения о выделенных мощностях отсутствуют).
Подъезд к участку	Подъезд к оцениваемому объекту осуществляется с шоссе Революции.
Форма участка, рельеф	Характер рельефа участка - неровный, участок имеет многоугольную форму.

2.2. Описание улучшений

2.2.1. Общие характеристики здания

Наименование	Очистные сооружения БИО-25
Кадастровый номер	78:11:0611902:1005
Кадастровая стоимость, руб.	2 261 680,99 (согласно данным Росреестра)
Площадь застройки, кв.м	161,4
Общая площадь здания, кв.м	19,3
Полезная площадь здания, кв.м	19,3
Объем здания, куб. м	419,0
Группа капитальности	II
Тип здания	Капитальное
Материал	Кирпич
Год постройки	1976
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	1

¹ Согласно Техническому паспорту и визуальному осмотру



Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	2 отдельных со двора (деревянные)
Окна (количество, направленность)	Объект оценки имеет 4 окна, выходящие во двор (окна забиты деревянными досками)
Инженерная инфраструктура²	
Электроснабжение	Есть (сведения о выделенных мощностях отсутствуют)
Водоснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Отопление (централизованное/печное)	Отсутствует
Газовая магистраль	Отсутствует
Лифт	Отсутствует
Техническое состояние инженерных систем	Неудовлетворительное
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное (В соответствии с визуальным осмотром Оценщиком установлено неудовлетворительное, ограниченно работоспособное, местами аварийное состояние основных несущих конструкций здания. Длительная эксплуатация, сырость, химические вещества привели к потере прочности и неудовлетворительному состоянию основных конструкций).
Физический износ согласно Техническому паспорту по состоянию на декабрь 2008 года	42%
Физический износ на дату оценку, согласно визуальному осмотру	52%

2.3. Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Ближайшее окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: социальной, промышленной с вкраплениями жилой. В непосредственной близости от объекта оценки расположено четырехэтажное здание МРЭО ГИБДД, общежитие и складские одноэтажные здания. В квартале есть две автозаправочные «ПТК» и «Лукойл», офисные здания и жилой дом, Ильинская церковь.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен внутри квартала, ограниченном: ш. Революции, ул. Коммуны, Ильинская слобода, р. Лубья.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Объект расположен в 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	Транспортную доступность общественным транспортом

² Согласно Техническому паспорту и визуальному осмотру. Сведения о подключении к инженерным сетям отсутствуют.

(удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	<p>Объекта оценки можно охарактеризовать как удовлетворительную: в 6 км располагается станция метро «Ладожская» и в 400 м расположена автобусная остановка автобусов №№102, 37, 103 и маршруток №№К-77, К102.</p> <p>Транспортную доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как отличная: расстояние до КАД около 4,0 км, расстояние до шоссе Революции – 200 м, подъезд: асфальтирован.</p>
---	---

Обременения объекта

Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты (отдельно на здание и на земельный участок (при наличии)):

- КГИОП - не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ (11)02) объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Красногвардейский район Санкт-Петербурга, «Церковь Пророка Илии на Пороховых»). Требования по сохранению исторических зданий и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установленном Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 (ред. от 07.07.2016) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон»;
- КЗР - нет данных;
- КПООСОЭБ - участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ;
- КГА - земельный участок расположен в водоохранной зоне водного объекта. Объекты культурного наследия не выявлены;
- КИО - на земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности; охранный зона канализационных сетей; охранный зона водного объекта;
- ГОЧС - объект не является объектом гражданской обороны.

2.4. Фотографии объекта





	
<p><i>Фото 1. Проезд к Объекту оценки.</i></p>	<p><i>Фото 2. Ближайшее окружение.</i></p>
	
<p><i>Фото 3. Ближайшее окружение.</i></p>	<p><i>Фото 4. Ближайшее окружение.</i></p>





Фото 5. Ближайшее окружение.



Фото 6. Ближайшее окружение.



Фото 7. Вид фасада здания.



Фото 8. Вид фасада здания.



Фото 9. Вид фасада здания.



Фото 10. Окно, выходящее на улицу.



Фото 11. Вид фасада здания.



2.5. Акт осмотра Объекта оценки

А К Т контрольного осмотра здания от «18 февраля» 2019 г.

1. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, шоссе Революции, д.87, корп.2, лит. 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	190,0	19,3	1	2 отдельных со двора	4 во двор	кирпич	+	-	-	-	Неудовлетворительное	Не используется

Примечание: сведения о выделенных мощностях по электричеству отсутствуют.

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



2.6. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

В соответствии с визуальным осмотром здание находится в неудовлетворительном 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 торгово-сервисного назначения.

Наиболее эффективным использованием участка с существующей застройкой является снос и строительство объекта торгово-сервисного назначения.

2.7. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	600 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	31 088

