

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**

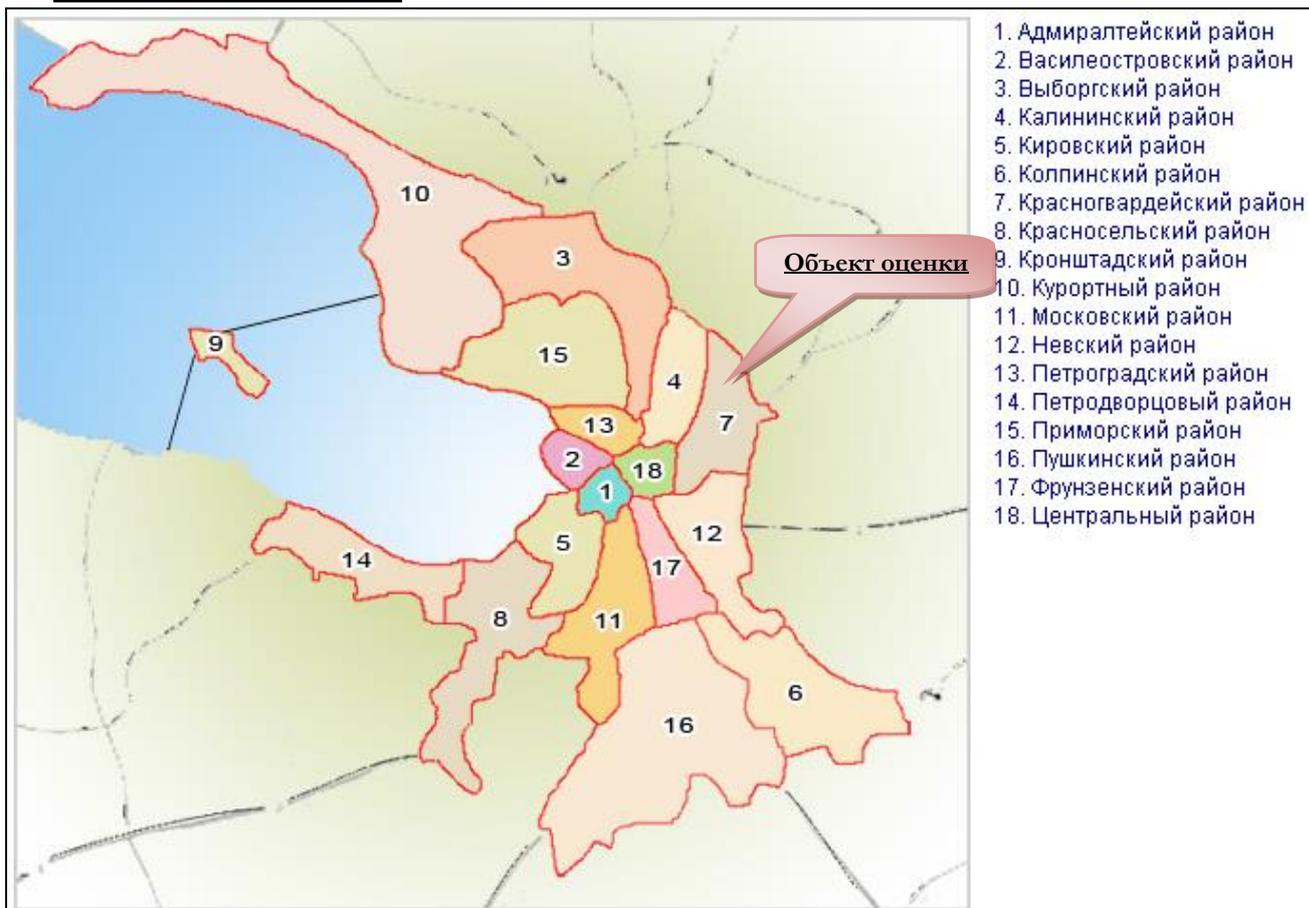


Рис. 2.1. Карта-схема местоположения оцениваемого объекта



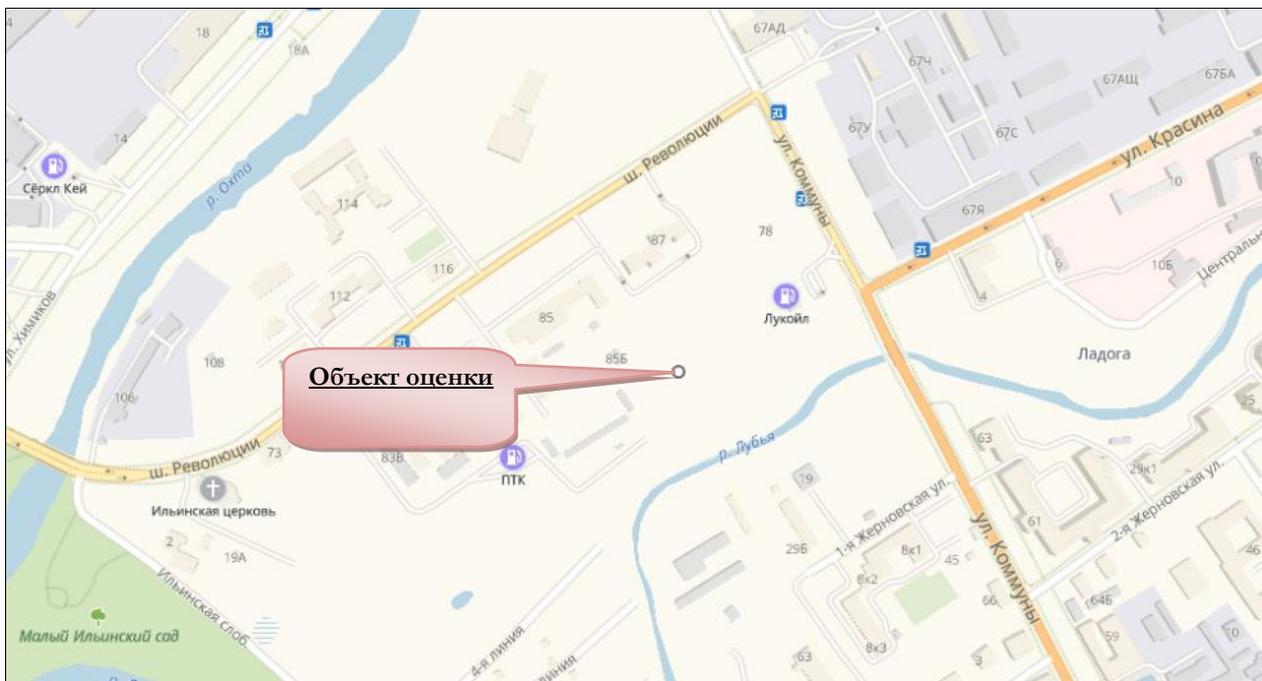


Рис. 2.2. Карта-схема локального местоположения оцениваемого объекта в районе

### 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 периферийных и 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; охранная зона канализационных сетей; охранная зона водного объекта; ГОЧС - объект не является объектом гражданской обороны.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Объект оценки обеспечен электроэнергией <sup>1</sup> (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

<sup>1</sup> 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)
<b>Инженерная инфраструктура<sup>2</sup></b>	
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
<b>Общее техническое состояние здание</b>	
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

<sup>2</sup> Согласно Техническому паспорту и визуальному осмотру. Сведения о подключении к инженерным сетям отсутствуют.

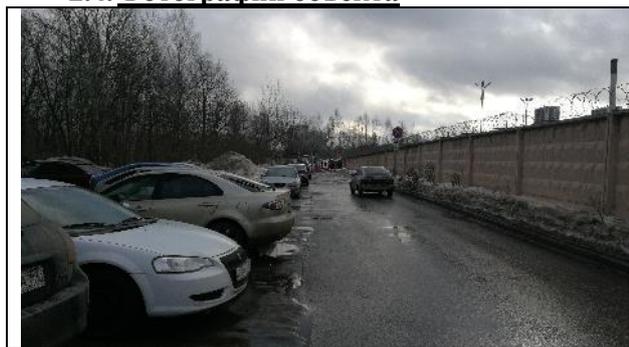
(удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	<p>Объекта оценки можно охарактеризовать как удовлетворительную: в 6 км располагается станция метро «Ладожская» и в 400 м расположена автобусная остановка автобусов №№102, 37, 103 и маршруток №№К-77, К102.</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>
---	---

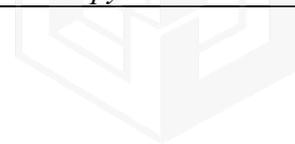
**Обременения объекта**

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**

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

