

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу: Санкт-Петербург, поселок Песочный, улица Карла Маркса, дом 60а, литера А

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 10.10.2018 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 23.10.2018 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта:

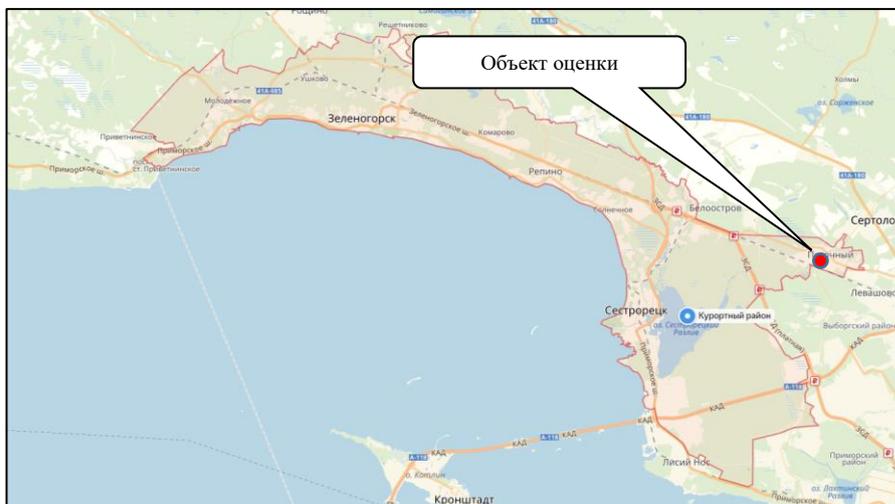


Рисунок 1 Карта района и схема местоположения объекта оценки в районе



Рисунок 2 Схема местоположения объекта оценки

 – вход в здание



2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	183 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0021307:19
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 28 июня 2018 года) объект оценки расположен в пределах территориальной зоны 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
Обеспеченность инженерной инфраструктурой ¹	Водоснабжение: утрачено; Канализация: утрачено; Отопление: утрачено; Энергоснабжение: утрачено
Ближайшее окружение	1-2-этажные индивидуальные жилые дома, малоэтажные многоквартирные дома, гаражи, естественные насаждения
Подъезд к участку	Подъезд к участку осуществляется с ул. Карла Маркса
Форма участка, рельеф	Участок близкий к прямоугольной форме, рельеф участка ровный

2.3 Описание улучшений.

2.3.1 Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:38:0021307:2127
Площадь застройки, кв.м.	75,4 ²
Общая площадь здания, кв.м.	52,9
Полезная площадь здания, кв.м.	52,9
Объем здания, куб.м.	263,9 ³
Группа капитальности	I
Тип здания	Кирпичное
Материал стен	Кирпич
Год постройки	1965
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	1 отдельный с улицы, 1 отдельный со двора
Окна (количество, направленность)	6 окон, направленность -двор
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Утрачено
Водоснабжение	Утрачено

¹ Согласно данным визуального осмотра

² Площадь застройки определена при помощи портала РГИС <http://www.rgis.spb.ru/map/>

³ Объем здания равен произведению площади застройки здания и высоты. Данные о высоте здания были взяты согласно справочника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания.2016»

Канализация	Утрачено
Отопление (централизованное/печное)	Централизованное - 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 выпадение кирпичей, внутренняя отделка отсутствует, частичное разрушение крыши

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 индивидуальные жилые дома, малоэтажные многоквартирные дома, гаражи, находящиеся в нормальном и удовлетворительном состоянии
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект расположен в квартале, ограниченном Ключевой ул., ул. Карла Маркса, Карьерным пр-м, Ильичевским пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Окружающая территория представлена жилой застройкой, вблизи расположена детская площадка, естественные насаждения
Наличие парковки	Стихийная
Транспортная доступность, в т.ч.	Удовлетворительная
Удобство подъезда к объекту	Асфальтированная дорога
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции/ станции метро, м.	0,9 км до ж/д станции «Дибунь»
Ближайшие остановки общественного транспорта	420 м до остановки общественного транспорта «Ильичевский пер.»

2.3.3 Обременения объекта:

Согласно письму КГИОП № 01-25-7756/18-0-1 от 28.04.2018 г. в границах земельного участка находятся следующие ограничения (обременения) в использовании данного земельного участка: зона ЗРЗ (38)01 - единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Согласно письму КГА № 3084/19 от 10.04.2018 г. в границах земельного участка находятся следующие ограничения (обременения) в использовании данного земельного участка: охранный зона водопроводных сетей.



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	Фото 4
Вид улицы, с которой осуществляется въезд на территорию объекта оценки	Вид улицы, с которой осуществляется въезд на территорию объекта оценки
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки





Фото 7

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 8

Вид фасада здания



Фото 9

Вид фасада здания



Фото 10

Вид фасада здания



Фото 11

Вид фасада здания



Фото 12

Вид фасада здания



Фото 13

Вид входа в объект оценки (снаружи)



Фото 14

Общий вид помещений



Фото 15

Общий вид помещений



Фото 16

Общий вид помещений



Фото 17

Общий вид помещений



Фото 18

Общий вид помещений



Фото 19

Общий вид помещений



Фото 20

Общий вид окна



Фото 21

Состояние земельного участка



Фото 22

Состояние земельного участка



Фото 23

Состояние земельного участка



Фото 24

Состояние земельного участка



Фото 25

Состояние инженерных систем



Фото 26

Состояние инженерных систем



2.3.5 Акт осмотра помещения:

А К Т контрольного осмотра здания от 10 «октября» 2018 г.

1. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, поселок Песочный, улица Карла Маркса, дом 60а, литера А
2. Данные по зданию:

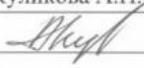
№	Площадь земельного участка	Площадь здания по тех. паспорту, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	183	52.9	1	1 отдельный с улицы, 1 отдельный со двора	6 окон, направленность - двор	Кирпичное	Утрачено	Утрачено	Утрачено	Утрачено	Неудовлетворительное	Не используется

Примечания:

Здание не используется. Все ранее имеющиеся в здании коммуникации утрачены. Здание находится в неудовлетворительном состоянии: массовое выпадение кирпичей, внутренняя отделка отсутствует, частичное обрушение крыши.

В результате визуального осмотра установлено, что на земельном участке расположены некапитальные сооружения: сарай, бытовой мусор (стол, стулья, холодильник и пр.), два гаража.

Вблизи участка расположен забор, относящийся к соседнему земельному участку. Во время осмотра границы оцениваемого участка установить не удалось.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Руководитель проектов по оценке недвижимости департамента оценки
Ф. И. О.	Куликова А.Н.
Подпись	



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Объект оценки расположен центре поселка Песочный, на незначительном удалении от ж/д станции и остановок общественного транспорта. Пешеходные и транспортные потоки на низком уровне. Ближайшее окружение объектов жилая застройка.

В соответствии с Постановлением Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (с изменениями на 28 июня 2018 г.) рассматриваемый земельный участок расположен в пределах территориальной зоны 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.

Площадь оцениваемого земельного участка составляет 183 кв. м. Согласно Постановлению Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (с изменениями на 28 июня 2018 г.) площадь земельных участков для ведения дачного хозяйства и индивидуального жилищного строительства должна составлять не менее 1 200 кв. м. Таким образом, оцениваемый земельный участок не пригоден для вышеперечисленных вариантов использования.

Оценщиком, были подобраны приносящие доход основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Бытовое обслуживание;
- Магазины;
- Банковская и страховая деятельность;
- Общественное питание;
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- Объекты придорожного сервиса.

На рассматриваемом земельном участке расположено отдельно стоящее здание - фильтровальная насосная станция-павильон бывшей скважины площадью 52,9 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.

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 объекта торгового назначения, в частности размещение магазина.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является капитальный ремонт здания под размещение магазина.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является капитальный ремонт здания под размещение магазина.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	1 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади здания объекта оценки, руб.	28 355