

# КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАСТРОЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ) ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ГОРОД ПАВЛОВСК, УЛИЦА КРАСНОГО КУРСАНТА, ДОМ 1/2, ЛИТЕРА А

## 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Дата проведения оценки 21.02.2019 г.;

1.2. Дата составления отчета 26.02.2019 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.

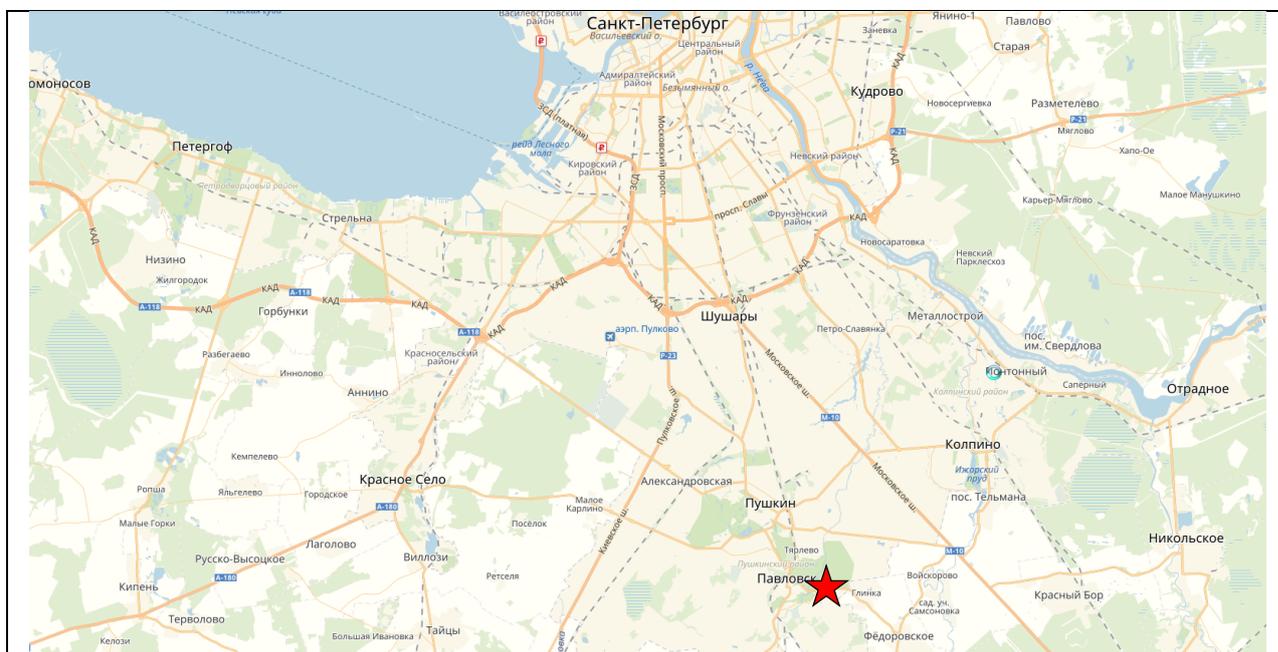


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в пределах г. Санкт-Петербург



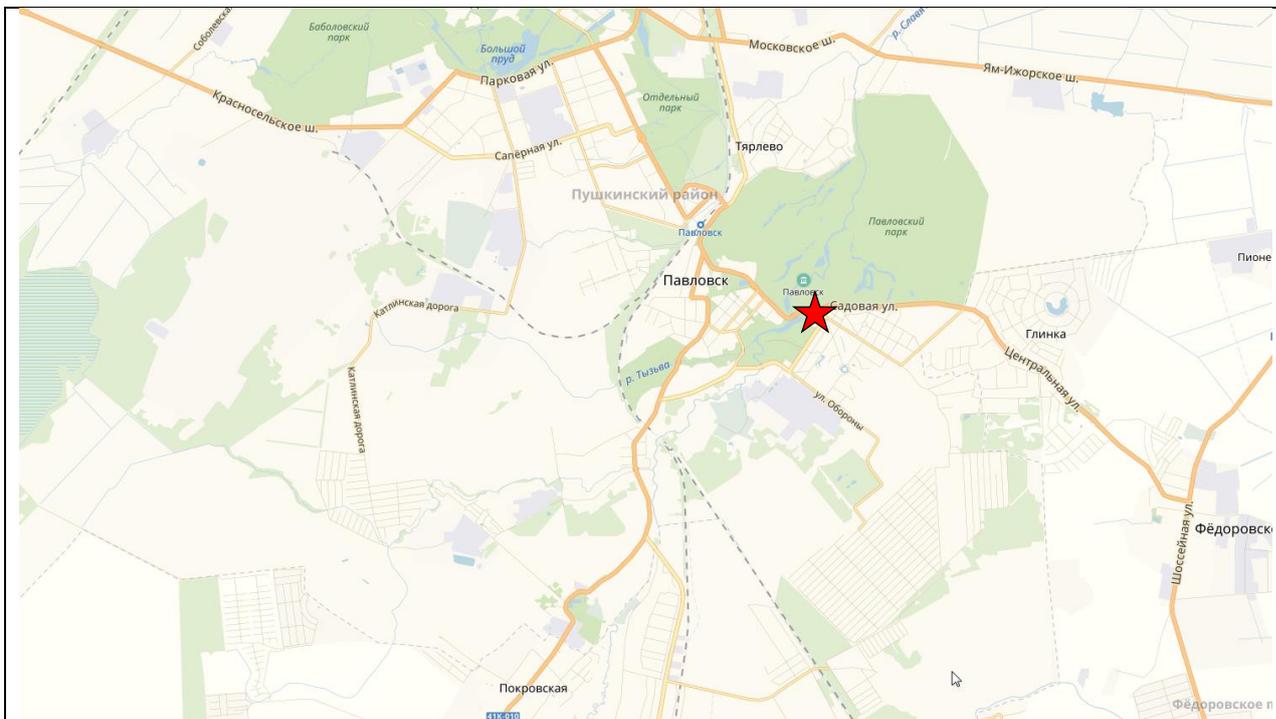


Рис. 2. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

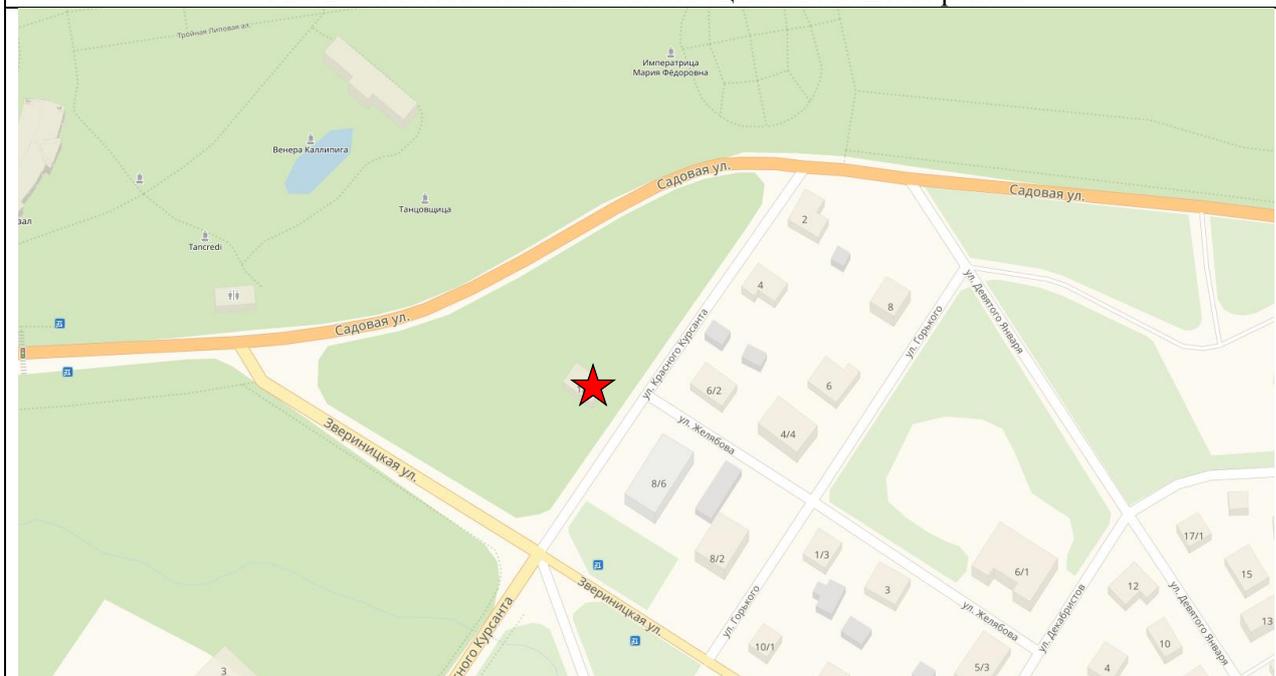


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	211,0 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:42:0016254:1
Зонирование градостроительной ценности по	Ген. план СПб. Зона Р4 – зона дворцово-парковых комплексов и исторических парков; ПЗЗ – ТР4 – зона рекреационного назначения – дворцово-парковых комплексов и исторических парков с включением объектов инженерной инфраструктуры.



Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Район местоположения оцениваемого объекта обеспечен централизованными сетями водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения. Расположенное на участке нежилое здание обеспечены централизованным электроснабжением, водоснабжением, канализацией и отоплением
Ближайшее окружение	Павловский дворцово-парковый ансамбль, парк «Мариенталь», зона среднеэтажной многоквартирной застройки
Подъезд к участку	По ул. Красных Курсантов со стороны Садовой ул.
Форма участка, рельеф	Рельеф земельного участка ровный, форма участка прямоугольная

### 2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЗДАНИЯ)

#### 2.3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Кадастровый номер	78:42:0016254:2
Площадь застройки, кв.м	128,8
Общая площадь здания, кв. м	85,2
Объем здания, куб. м	431,0
Группа капитальности	I
Назначение	Нежилое, туалет
Материал	Кирпич
Год постройки	1958
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Тип входа	Три отдельных
Оконные проемы	Один оконный проем, зарешечен
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная инфраструктура <sup>1</sup>	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть
Отопление (централизованное/печное)	Есть
Газоснабжение	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Доступ в здание ограничен. На дату оценки оцениваемое здание не используется
Состояние по осмотру	Здание находится в неудовлетворительном состоянии. Здание не эксплуатируется, доступ в здание ограничен

#### 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 территорией Павловского дворцово-паркового ансамбля и парком «Мариенталь» (западнее и севернее местоположения объекта оценки), к востоку и югу от оцениваемого объекта расположена зона среднеэтажной многоквартирной застройки.
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения объекта оценки благоустроен

<sup>1</sup> Информация о наличии инженерных коммуникаций приведена по данным технического паспорта на здание туалета



Наличие парковки	Стихийная парковка вдоль улиц формирующей дорожную сеть в районе местоположения объекта оценки. Организованная парковка для посетителя Павловского парка (расположена восточнее объекта, заезды на парковку организованы с Садовой ул. и ул. Девятого Января).
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки осуществляется по ул. Красного Курсанта со стороны Садовой ул. Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая. Интенсивность пешеходных потоков непосредственно вблизи Объекта оценки – низкая. В непосредственной близости от оцениваемого объекта расположен центр притяжения пешеходных потоков – два входа на территорию Павловского дворцово-паркового ансамбля. Удаленность объекта от входов в парк составляет 150-250 м.
Удаленность от ближайших железнодорожных станции и станций метро	Расстояние до ближайшей ж/д станции «Павловск» составляет около 2,2 км (через территорию Павловского парка) или 2,7 км по улично-дорожной сети.
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 100-250 м от Объекта оценки расположены остановки коммерческого (маршрутные такси) и общественного транспорта. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом по меркам пригородных районов Санкт-Петербурга может быть охарактеризована как хорошая.

### 2.3.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

**КГИОП** – не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, не является историческим зданием, расположен на территории объекта культурного наследия федерального значения «Парк «Мариенталь».

**КИО** – территория объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

### 2.3.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Оцениваемый объект недвижимости и его ближайшее окружение





Фото 2. Оцениваемый объект недвижимости. Состояние стен. Следы увлажнения цоколя



Фото 3. Оцениваемый объект недвижимости. Табличка с номером дома. Состояние стен и оконных проемов. Следы увлажнения цоколя

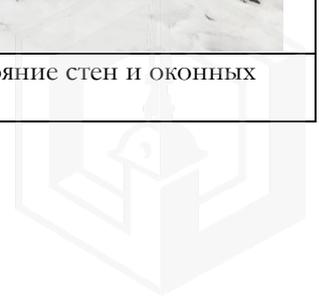




Фото 4. Оцениваемый объект недвижимости.



Фото 5. Оцениваемый объект недвижимости. Вход в здание со стороны ул. Красных Курсантов





Фото 6. Оцениваемый объект недвижимости.



## 2.3.5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### А К Т контрольного осмотра здания от «21» «февраля» 2019 г.

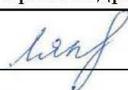
1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, город Павловск, улица Красного Курсанта, дом 1/2, литер 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	211,0	85,2	1	Три отдельных	Один оконный проем, зарешечен	кирпич	+	+	+	+	Неудовлетворительное	Не используется

Примечания: информация о наличии инженерных коммуникаций приведена по данным технического паспорта на здание туалета.

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, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является использование существующего объекта в сегменте коммерческой недвижимости торгового назначения после проведения капитального ремонта.

#### 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	4 600 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	53 991
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб.	21 801

