

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ (НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ), РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, П. СРЕЛЬНА, САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ШОССЕ, ДОМ 47А, ЛИТЕРА Р

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 07.06.2019;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 13.06.2019;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

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

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

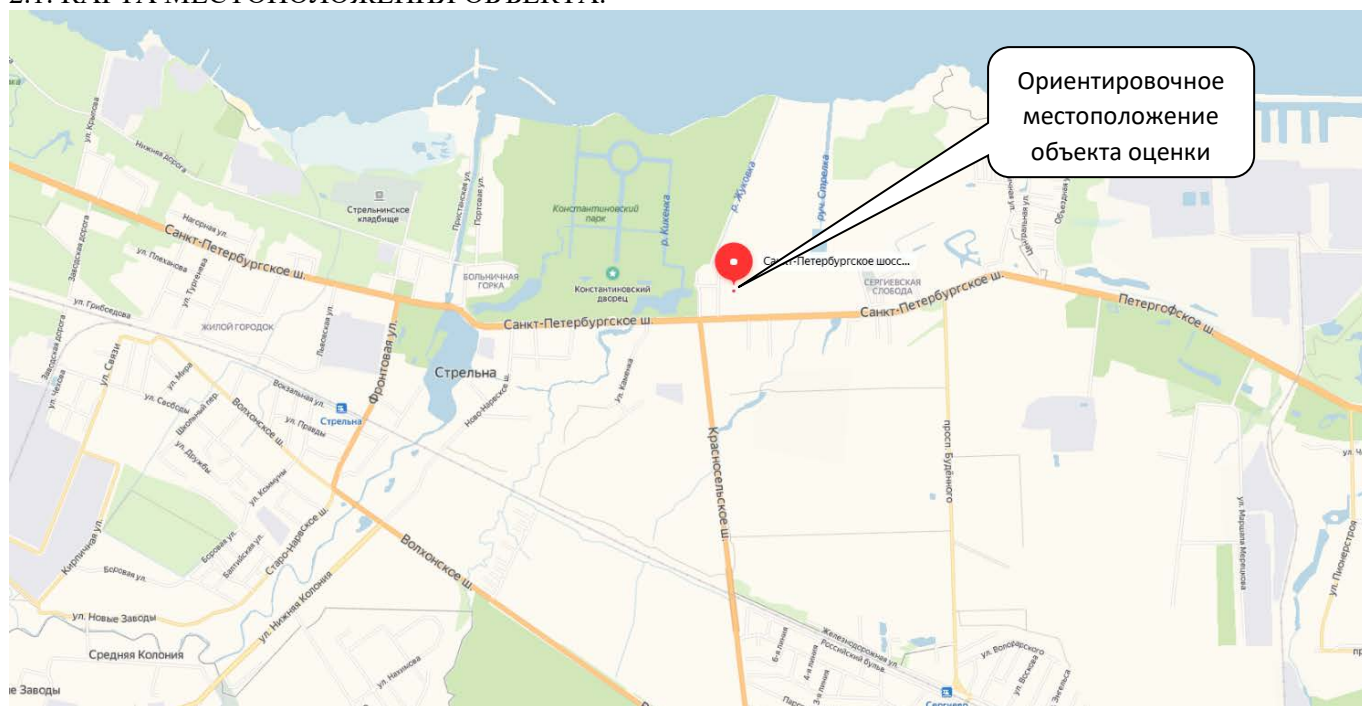


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта

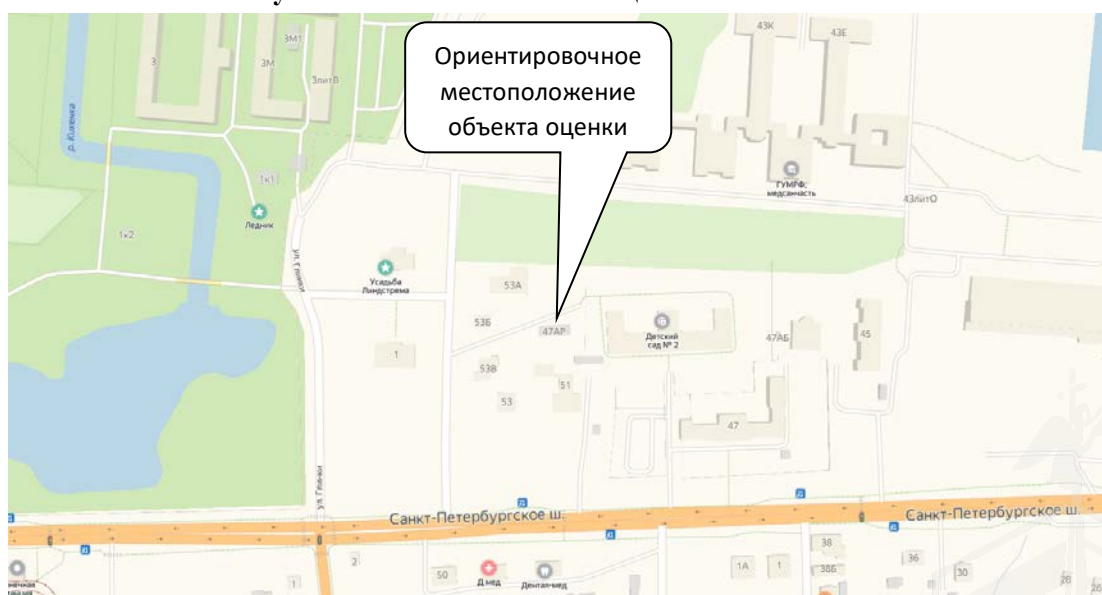
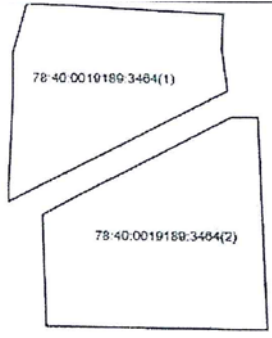


Рисунок 2. Локальное местоположение объекта оценки

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, входящего в состав объекта оценки		
Площадь земельного участка	2 670 кв. м	по данным выписки из ЕГРН № 78/001/030/2017-44765 от 16.11.2017
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0019189:3464	по данным выписки из ЕГРН № 78/001/030/2017-44765 от 16.11.2017
Адрес	Санкт-Петербург, п. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, участок 47	по данным выписки из ЕГРН № 78/001/030/2017-44765 от 16.11.2017
Категория земель	земли населенных пунктов	по данным выписки из ЕГРН № 78/001/030/2017-44765 от 16.11.2017
Вид разрешенного использования	гостиничное обслуживание	по данным выписки из ЕГРН № 78/001/030/2017-44765 от 16.11.2017
Ограничения в использовании земельного участка	Объединенная зона охраны объектов культурного наследия (ЗРЗ(21)04), охранная зона тепловых сетей	в соответствии с письмом КГА № 3059/19 от 11.04.2019
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	16 084 040,75	по данным выписки из ЕГРН № 78/001/030/2017-44765 от 16.11.2017
Подъезд к участку	со стороны Санкт-Петербургского шоссе по внутриквартальным проездам. земельный участок расположен в глубине квартала	по данным визуального осмотра
Форма земельного участка	земельный участок представляет собой 2 многоугольника, разделенных между собой дорогой	 <p>по данным выписки из ЕГРН № 78/001/030/2017-44765 от 16.11.2017</p>
Рельеф участка	относительно ровный, без видимых перепадов высот	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	по данным визуального осмотра
Улучшения земельного участка	на земельном участке расположено ветхое, руинированное здание	по данным визуального осмотра

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Характеристики здания, входящего в состав объекта оценки		
Общая площадь здания, кв. м	405,4	по данным выписки из ЕГРН № 78/001/002/2019-47461 от 15.04.2019
Кадастровый номер	78:40:0019189:3021	согласно заданию на оценку и данным выписки из ЕГРН № 78/001/002/2019-47461 от 15.04.2019
Строительный объем, куб. м	2 775,8	по данным технического паспорта от 09.09.1993
Год постройки улучшения	1959	по данным технического паспорта от 09.09.1993
Год капитального ремонта / реконструкции	нет данных	

Этажность	1	по данным технического паспорта от 09.09.1993
Физический износ здания	нет данных, здание находится в разрушенном состоянии	по данным визуального осмотра
Назначение	мастерские	по данным выписки из ЕГРН № 78/001/002/2019-47461 от 15.04.2019
Текущее использование	не используется	по данным визуального осмотра

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Петродворцовом районе г. Санкт-Петербурга.

Характер окружающего типа землепользования

Квартал местоположения Объекта оценки застроен объектами малоэтажной жилой застройки и общественно-деловыми объектами. В ближайшем окружении объекта расположены: детский сад, индивидуальные жилые дома, ресторан, Константиновский дворец, университет морского и речного флота им. адм. Макарова, медсанчасть и пр.

Транспортная доступность

Подъезд к объекту осуществляется со стороны Санкт-Петербургское шоссе по внутриквартальным проездам.

Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на Санкт-Петербургское шоссе на расстоянии около 150 м от объекта оценки. Ближайшая станции метро «Проспект Ветеранов» расположена на расстоянии более 10 км от Объекта оценки, Ближайшая ж/д станция «Стрельна» расположена на расстоянии около 2,3 км от Объекта оценки. В целом, транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом характеризуется как удовлетворительная.

Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая.

Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в ближайшем окружении Объекта оценки проходят по Санкт-Петербургскому шоссе.

Градостроительное зонирование

Согласно данным Росреестра, земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – для размещения гостиниц.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 (в действующей редакции) «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», Объект оценки располагается в границах зоны «Д» - *зоны всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.*

Согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции) Объект оценки расположен в границах зоны «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.*

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

- В соответствии с письмом КГА № 3059/19 от 11.04.2019 Объект оценки расположен в объединенной зоне охраны объектов культурного наследия (ЗРЗ(21)04) и охранной зоне тепловых сетей.
- Требования по сохранению исторических зданий и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлены Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в действующей редакции) «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». Оцениваемое здание не относится к историческим (год постройки 1959).

- В соответствии с п. 1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Общий вид оцениваемого здания



Фото 2. Общий вид оцениваемого здания



Фото 3. Общий вид оцениваемого здания



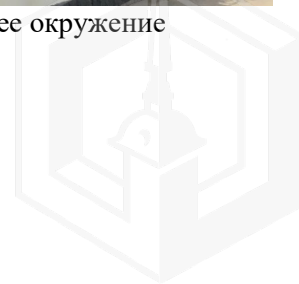
Фото 4. Общий вид оцениваемого здания



Фото 5. Ближайшее окружение



Фото 6. Ближайшее окружение



2.6. 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 снос существующего здания и строительство на земельном участке ресторана в параметрах существующего здания.

2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Показатель	Значение
Доля земельного участка в стоимости Объекта оценки (НДС не облагается), руб.	4 700 000
Доля объекта капитального строительства в стоимости Объекта оценки, без НДС, руб.	300 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, без НДС, руб.	5 000 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	12 333

