

**КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПОСЕЛОК ПЕСОЧНЫЙ, УЛИЦА
КАРЛА МАРКСА, ДОМ 60А, ЛИТЕРА А**

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 05.06.2019;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 14.06.2019;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

- на земельный участок – право собственности;
- на сооружение – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

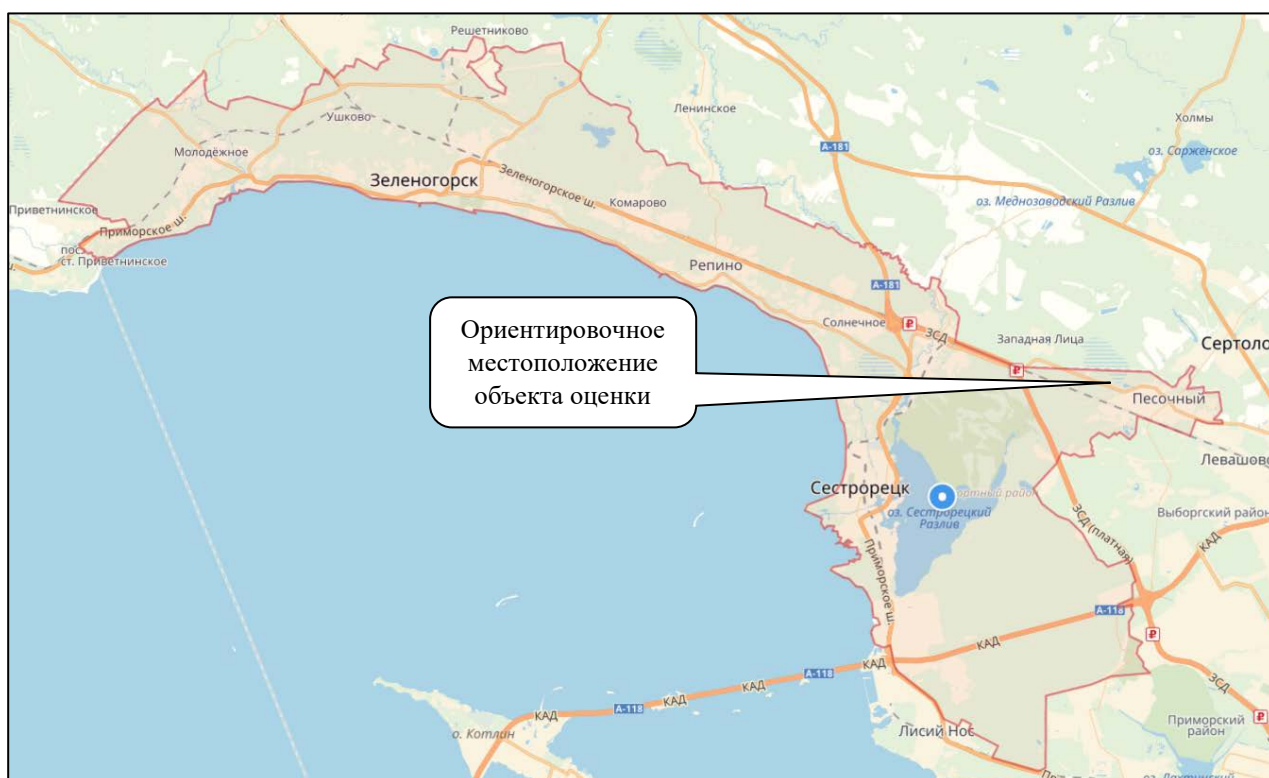


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта



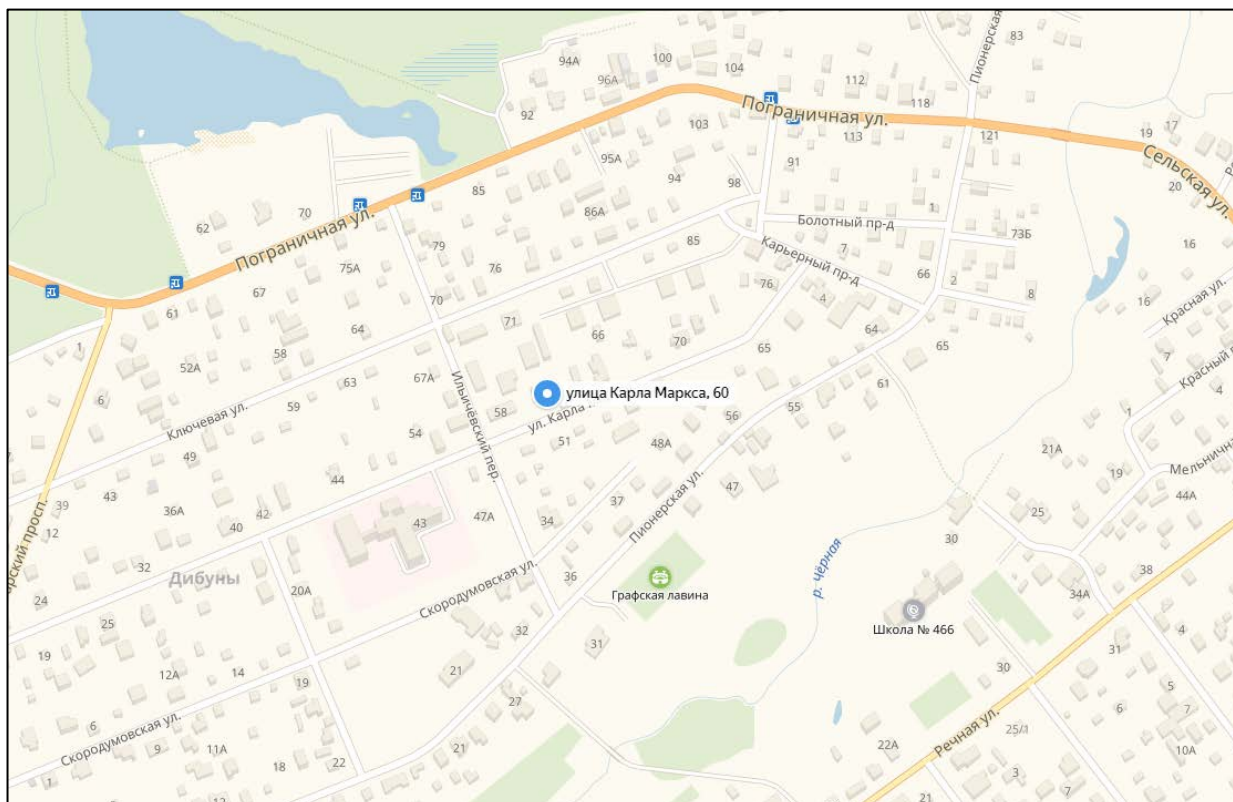


Рисунок 2. Локальное местоположение объекта оценки

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, входящего в состав объекта оценки		
Площадь земельного участка	183 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра ¹
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0021307:19	согласно Заданию на оценку и данным выписки из ЕГРН от 06.09.2018 №78/001/013/2018-100369
Категория земель	Земли населенных пунктов	по данным РГИС ² , Росреестра и выписки из ЕГРН от 06.09.2018 №78/001/013/2018-100369
Разрешенное использование	для размещения объектов коммунального хозяйства	по данным РГИС, Росреестра и выписки из ЕГРН от 06.09.2018 №78/001/013/2018-100369
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	129 044,21	по данным Росреестра
Текущее использование	На земельном участке расположена фильтровальная насосная станция-павильон бывшей скважины. сооружение не эксплуатируется. участок покрыт травой, не благоустроен	по данным визуального осмотра
Подъезд к участку	без ограничений	по данным визуального осмотра
Форма земельного участка	многоугольная, близкая к прямоугольной	по данным выписки из ЕГРН от 06.09.2018 №78/001/013/2018-100369
Рельеф и озелененность	ровный, без видимых перепадов. Озеленен	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, водоснабжение	по данным Технического паспорта на здание от 06.08.2012

¹ <http://pkk5.rosreestr.ru>

² <http://www.rgis.spb.ru/map/promomappage.aspx>

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Характеристики сооружения, входящего в состав объекта оценки		
Площадь улучшения (сооружения), кв. м	52,9	Согласно Заданию на оценку и данным выписки из ЕГРН от 06.09.2018 №78/001/013/2018-100367
Кадастровый номер	78:38:0021307:2127	Согласно Заданию на оценку и данным выписки из ЕГРН от 06.09.2018 №78/001/013/2018-100367
Строительный объем, куб. м	316	согласно данным Технического паспорта от 06.08.2012
Площадь застройки, кв. м	74,1	согласно данным Технического паспорта от 06.08.2012
Год постройки улучшения	1965	по данным выписки из ЕГРН от 06.09.2018 №78/001/013/2018-100367
Год капитального ремонта / реконструкции	нет данных	
Этажность	1	по данным выписки из ЕГРН от 06.09.2018 №78/001/013/2018-100367
Назначение	Фильтровальная насосная станция-павильон бывшей скважины, общей площадью 52,9 кв. м	по данным выписки из ЕГРН от 06.09.2018 №78/001/013/2018-100367 и Технического паспорта от 06.08.2012
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, водоснабжение	по данным Технического паспорта на здание от 06.08.2012

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружающего типа землепользования

Объект оценки расположен в западной части Курортного района в поселке Песочный, где ближайшее окружение представлено в основном малоэтажной жилой застройкой (ИЖС, дачи). В непосредственной близости от объекта находятся 1-2-этажные индивидуальные жилые дома, малоэтажные многоквартирные дома, гаражи.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 9 км от КАД Санкт-Петербурга и около 0,9 км до ж/д станции «Дибунь».

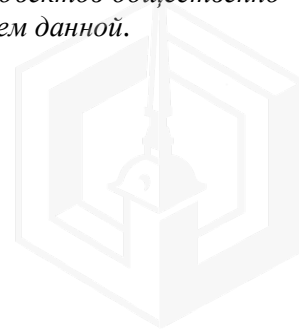
Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная. Подъезд к объекту оценки асфальтирован, осуществляется с ул. Карла Маркса.

Доступность общественным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная. По Пограничной ул. в 420 м от объекта оценки осуществляется движение общественного транспорта (автобусов №№ 109Б, 315 и маршрутного такси №680).

Градостроительное зонирование

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

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в зоне «ИЖД» - зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной.



В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.06.2018 №526 с изменениями от 06.11.2018), рассматриваемая территория входит в зону «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.*

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

- В соответствии с Выпиской из ЕГРН на сооружение № 78/001/013/2018-100367 от 06.09.2018, ограничений (обременений) прав на оцениваемое сооружение не зарегистрировано.
- Согласно выписки из ЕГРН № 78/001/013/2018-100369 от 06.09.2018, на земельный участок зарегистрированы следующие ограничения (обременения) в использовании:
 - охранный зона водопроводных сетей площадью 160 кв. м;
 - единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 183 кв. м.
- Согласно письмам КГИОП № 01-25-7756/18-0-1 от 28.04.2018 и №04-23-295/17-0-1 от 09.02.2017, оцениваемый земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)01 объектов культурного наследия, расположенных за пределами зон охраны исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга. Оцениваемое сооружение не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.
- Оцениваемый участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ (особо охраняемых природных территорий). Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования, указанном в приложении №1 к Закону СПб от 08.10.2007 г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования» и в Адресном перечне территорий зеленых насаждений внутриквартального озеленения, указанном в приложении №1 к Закону СПб от 28.06.2010 №396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге».
- Объект капитального строительства не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. По данным Справки ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу №5017-5-1-1 от 08.05.2018 объект оценки не является объектом гражданской обороны.



2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Вид на объект оценки



Фото 2. Вид на объект оценки



Фото 3. Вид на объект оценки



Фото 4. Вид на объект оценки



Фото 5. Вид на объект оценки



Фото 6. Вид на объект оценки





Фото 7. Вид на объект оценки



Фото 8. Вид на объект оценки



Фото 9. Вид на объект оценки



Фото 10. Вид на объект оценки



Фото 11. Ближайшее окружение объекта оценки, подъездные пути



Фото 12. Ближайшее окружение объекта оценки, подъездные пути



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, Оценщики считают, что наиболее эффективным вариантом использования является снос существующего объекта капитального строительства (сооружение котельной) существующего сооружения и строительство торгового объекта (магазина).

2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Показатель	Значение
Доля земельного участка в стоимости Объекта оценки (НДС не облагается), руб.	860 000
Доля объекта капитального строительства в стоимости Объекта оценки, без НДС, руб.	270 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, без НДС, руб.	1 130 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	21 361
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади земельного участка, руб.	6 175

