

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
нежилых зданий с земельным участком,
расположенных по адресу:
Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Беловой, д. 16**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 02.07.2019.
- 1.2. Дата составления отчета – 03.07.2019.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карта местоположения объекта

Местоположение Объекта оценки на карте Санкт-Петербурга представлено на рисунках далее.

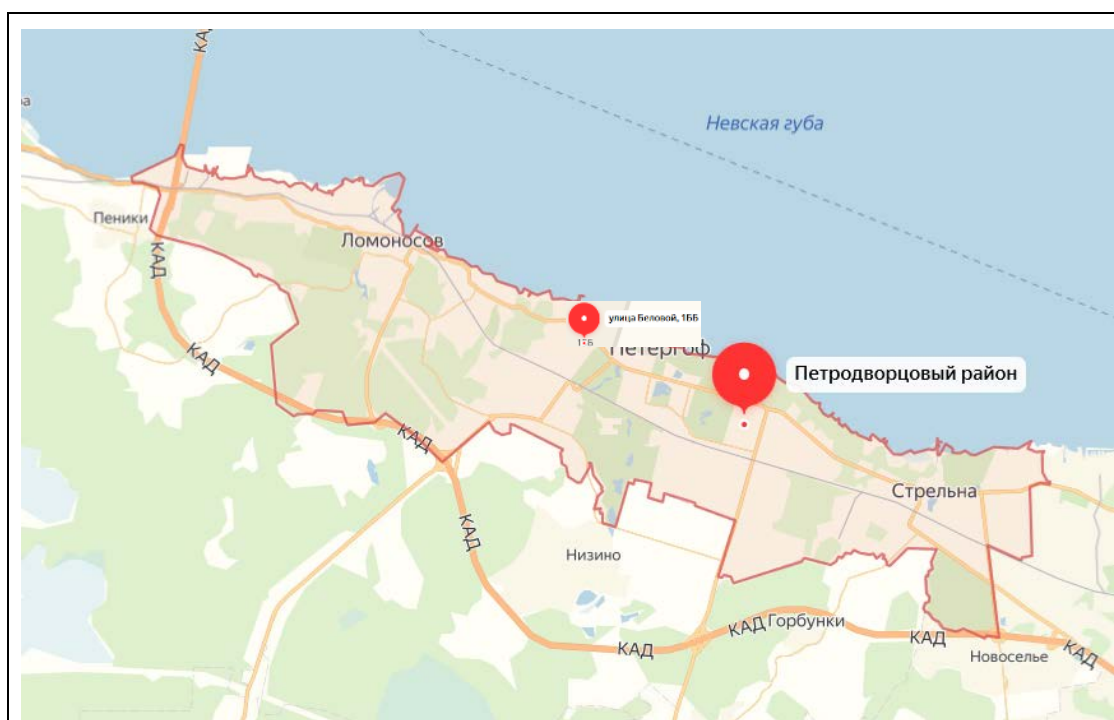


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района



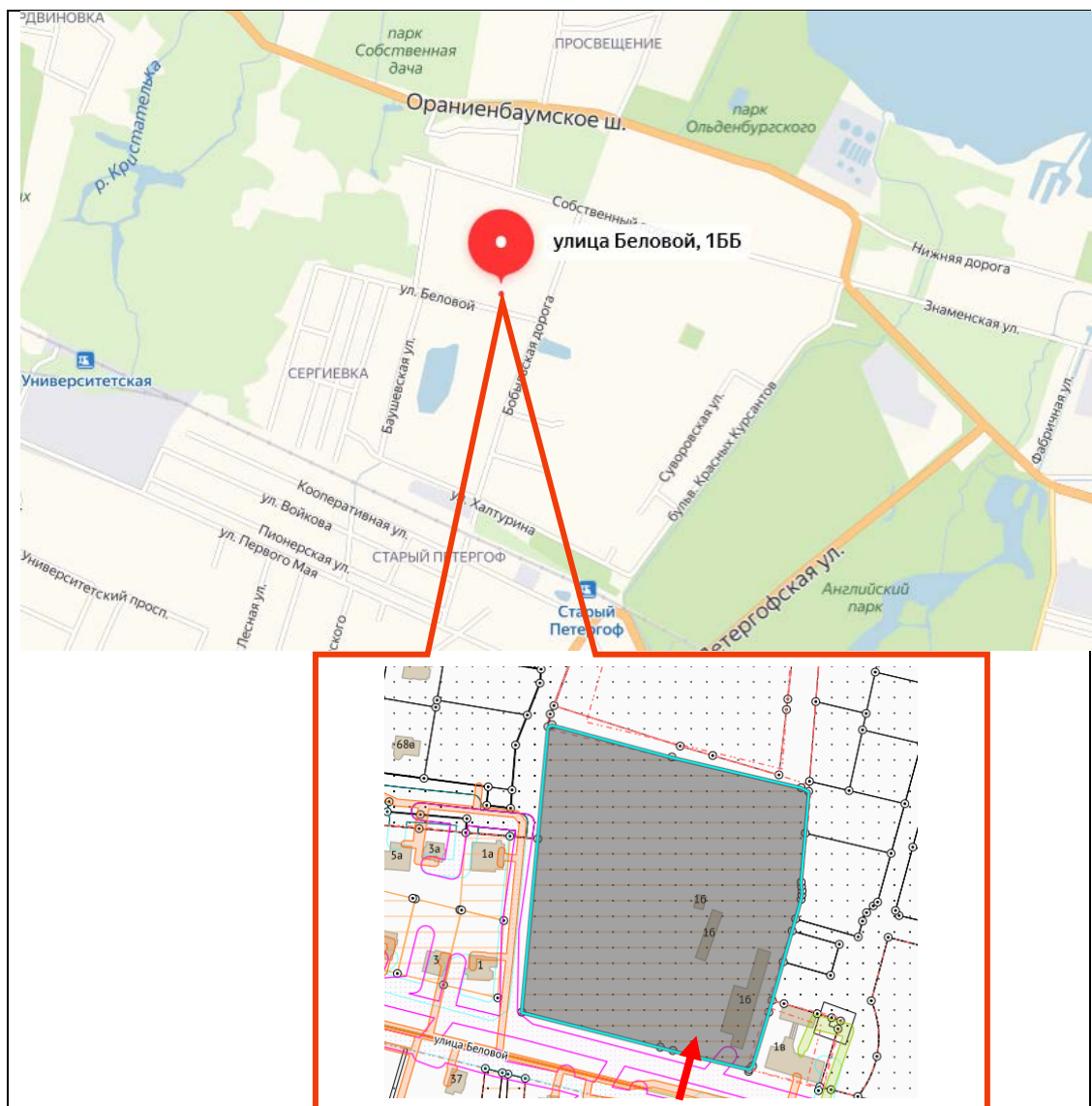


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки



2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	24 350 кв. м
Кадастровый номер земельного	78:40:1930402:19
Зонирование по градостроительной ценности	«Р2» – зона рекреационного назначения – зона зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов, допустимых в соответствии с законодательством об охране зеленых насаждений, включая плоскостные спортивные сооружения; «ТР2» зона рекреационного назначения – зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Территория смешенной застройки (ИЖС, многоквартирная среднеэтажная жилая застройка, общественно-деловая застройка). В ближайшем окружении Объекта находятся: Школа, индивидуальные жилые дома, Детский туберкулезный санаторий Петродворец, Садово-парковое предприятие «Флора», Дворцово-парковый ансамбль «Собственная Дача», конный клуб Сказка, пруд Бауш, Серафимовская церковь, парк Ольденбургского и пр.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Ораниенбаумского шоссе по внутриквартальным проездам
Форма участка, рельеф	Форма сложная, преимущественно – круглая, участок без существенных перепадов высот

2.3 Описание улучшений

2.3.1 Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:40:1930402:1015
Площадь застройки, кв.м.	176,7
Общая площадь здания, кв.м.	136,6
Объем здания, куб.м.	433,0
Группа капитальности	II
Тип здания	Нежилое
Материал	Наружные стены – кирпичные
Год постройки	1985
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака,	Нет
Вход (улица/двор)	4 входа с улицы

Окна (количество, направленность)	6 оконных проемов (равномерно по периметру здания)
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Есть (от электричества)
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы находятся в неудовлетворительном состоянии. На дату оценки оцениваемое здание не используется
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	Здание находится в неудовлетворительном состоянии. Здание заброшено, нарушена целостность проемов, сквозные осадочные трещины в перемычках и под оконными проемами; локальное выпадение кирпичей в

2.3.2 Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:40:1930402:1016
Площадь застройки, кв.м.	408,4
Общая площадь здания, кв.м.	354,7
Объем здания, куб.м.	1 323,0
Группа капитальности	II
Тип здания	Нежилое
Материал	Наружные стены – кирпичные
Год постройки	1990
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака,	Нет
Вход (улица/двор)	5 входов с улицы
Окна (количество, направленность)	14 оконных проемов (равномерно по периметру здания)
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Есть (от электричества)
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы находятся в неудовлетворительном состоянии. На дату оценки оцениваемое здание не используется
Общее техническое состояние здание	

Состояние по осмотру	Здание находится в неудовлетворительном состоянии. Здание заброшено, нарушена целостность проемов, сквозные осадочные трещины в перемычках и под оконными проемами; локальное выпадение кирпичей в перемычках, карнизах. Существенных деформаций стен не выявлено.
----------------------	--

2.3.3 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Ближайшее окружение здания представлено: ИЖС, среднеэтажной жилой застройкой, объектами коммунального обслуживания, общественно-деловой застройкой. Объекты ближайшего окружения находятся в удовлетворительном техническом состоянии и используются по своему целевому назначению.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал образован Собственным просп., ул. Беловой, Бобыльской дорогой и внутриквартальными проездами. В квартале расположены преимущественно объекты коммунальной и производственно-складской застройки
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Вблизи от объекта оценки расположены обширные рекреационные территории с включением парковых зон, детская площадка, конный клуб
Наличие парковки	Парковка возможна по обочине ул. Беловой
Транспортная доступность, удобство подъезда к объекту	Здание расположено на первой линии улицы Беловой. Подъезд возможен с ул. Беловой
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Проспект Ветеранов» — более 10 км от объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Остановка Улица Беловой» — в 250 метрах от объекта оценки; ж/д станция «Старый Петергоф» — около 1 км

2.3.3 Обременения объекта

КГИОП – земельный участок расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга. Объект оценки не относится к числу объектов (выявленные объекты) культурного наследия.

Ограничения в использовании земельного участка (в соответствии с заключением КГИОП № 01-25-7885/19-0-0/1 от 17.04.2019): Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(21)35);

Зоны особого режима использования (данные РГИС): Охранная зона канализационных сетей.

МЧС – объект оценки не является объектом гражданской обороны.

2.3.4 Фотографии объекта

Вид территории Объекта оценки	
	
Фото 1. Въезд на территорию Объекта оценки	Фото 2. Вид на территорию Объекта оценки
	
Фото 3. Грунтовая дорога на территории Объекта оценки	Фото 4. Мусор на территории Объекта оценки
	
Фото 5. Кустарниковая и древесная растительность на территории Объекта оценки	Фото 6. Кустарниковая и древесная растительность на территории Объекта оценки



	
Фото 7. Сухой валежник на территории Объекта оценки	Фото 8. Кустарниковая и древесная растительность на территории Объекта оценки
	
Фото 9. Сухой валежник на территории Объекта оценки	Фото 10. Строительный мусор на территории Объекта оценки
	
Фото 11. Кустарниковая и древесная растительность на территории Объекта оценки	Фото 12. Кустарниковая и древесная растительность на территории Объекта оценки



	
Фото 13. Состояние бетонного ограждения территории	Фото 14. Состояние бетонного ограждения территории
	
Фото 15. Состояние бетонного ограждения территории	
Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение	
	
Фото 16. Подъезд к Объекту – Ораниенбаумское шоссе в сторону Собственного пр.	Фото 17. Подъезд к Объекту – Собственный пр.





Фото 18. Территория огородничества по
Собственному пр.



Фото 19. Гаражный комплекс «Звезда-2»
по Собственному пр.



Фото 20. Среднеэтажная многоквартирная
жилая застройка по Бобыльской дороге
(8 квартал – Старый Петергоф)



Фото 21. Подъезд к Объекту – ул.
Беловой; ближайшее окружение (вид на
школу № 319 и многоквартирную жилую
застройку)



Фото 22. Коттеджный поселок «Сад
времени» по ул. Беловой



Фото 23. Соседнее землепользование
(Котельная 7-47)



Состояние нежилого здания в составе Объекта оценки (литера А)



Фото 24.



Фото 25.

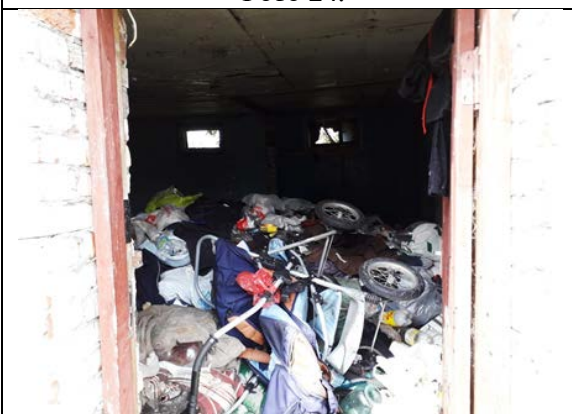


Фото 26.



Фото 27.



Фото 28.



Фото 29.



Фото 30.



Фото 31.



Фото 32.



Фото 33.

Состояние нежилого здания в составе Объекта оценки (литера Б)



Фото 34.



Фото 35.



Фото 36.



Фото 37.



Фото 38.



Фото 39.

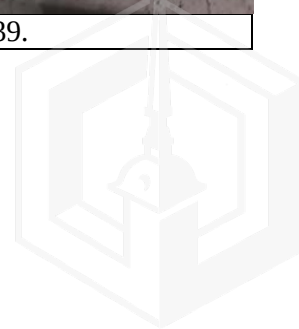




Фото 40.



Фото 41.



Фото 42.



Фото 43.



Фото 44.



Фото 45.



Фото 46.



Фото 47.

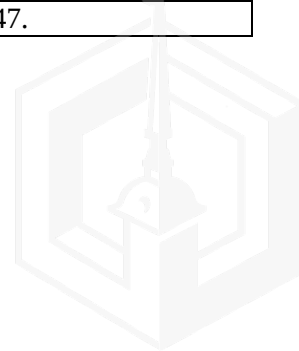




Фото 48.



Фото 49.



Фото 50.



Фото 51.



Фото 52.



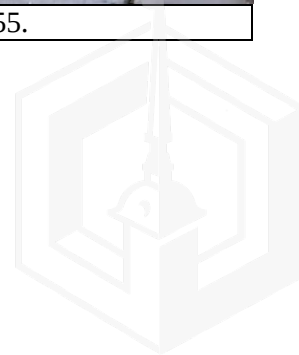
Фото 53.



Фото 54.



Фото 55.



2.3.5 Акт осмотра здания

А К Т контрольного осмотра здания от «02» июля 2019 г.

1. Объект оценки:

Нежилые здания с земельным участком:

- Нежилое здание, площадью 136,6 кв. м, кадастровый номер 78:40:1930402:1015 по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Беловой, д. 16, литера А;

- Нежилое здание, площадью 354,7 кв. м, кадастровый номер 78:40:1930402:1016 по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Беловой, д. 16, литера Б;

- Земельный участок, площадью 24 350 кв. м, кадастровый номер 78:40:1930402:19 по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Беловой, д. 16, литера Б.

2. Адрес объекта оценки: Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Беловой, д. 16.

3. Данные по объектам капитального строительства – нежилым зданиям:

№	Площадь земельного участка	Площадь ОКС по КП, кв. м	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1		136,6	1	4 входа с улицы	6 окон	кирпич	+	.	+	(от эл-ва)	Неудовлетворительное	Не используется
2	24 350	354,7	1	5 входов с улицы	14 окон	.	+	.	+	(от эл-ва)	Неудовлетворительное	Не используется

Примечания:

Представитель (ГУП «ГУИОН»)	
Ф. И. О.	Лыкова Н.А.
Подпись	
Представитель пользователя	
Ф. И. О.	Бегинф от Петергофского АФ
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 снос существующих зданий и строительство на земельном участке объекта спорта, в предположении возможности реализации условно разрешенного вида использования для функциональной зоны ТР2, с учетом соблюдения всех требований Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

2.5 Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	47 900 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	97 496
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб.	1 967
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения, (руб.) округленно	Договором аренды не обременен
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, (руб./кв. м)	-

