

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ):

- нежилое здание, площадью 19,7 кв. м, кадастровый номер 78:34:0431202:14, по адресу: Санкт-Петербург, п. Ольгино, ул. Вокзальная, дом 2, литера А;

- земельный участок, площадью 273 кв. м, кадастровый номер 78:34:0431202:1, по адресу: Санкт-Петербург, п. Ольгино, ул. Вокзальная, дом 2, литера А

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 01.11.2019;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 06.11.2019;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

- на земельный участок – право собственности;
- на нежилое здание – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.



Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта



Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта



Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, входящего в состав объекта оценки, по адресу: г. Санкт-Петербург, Ольгино, Вокзальная улица, дом 2, литера А		
Площадь земельного участка	273 кв. м	согласно заданию на оценку и сведениям Росреестра ¹
Кадастровый номер земельного участка	78:34:0431202:1	согласно заданию на оценку и данным выписки из ЕГРН № 78/001/013/2018-175227 от 14.12.2018
Категория земель	Земли населенных пунктов	по данным РГИС ² , Росреестра и данным выписки из ЕГРН № 78/001/013/2018-175227 от 14.12.2018
Разрешенное использование	Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства	по данным РГИС, Росреестра и данным выписки из ЕГРН № 78/001/013/2018-175227 от 14.12.2018
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	763 952,61	по данным Росреестра
Текущее использование	Не используется	по данным выписки из ЕГРН № 78/001/013/2018-175227 от 14.12.2018
Подъезд к участку	Без ограничений. До самого земельного участка подъезда автотранспортом нет.	по данным визуального осмотра
Форма земельного участка	Неправильный многоугольник	и данным выписки из ЕГРН № 78/001/013/2018-175227 от 14.12.2018
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов. Озеленен	по данным визуального осмотра

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ

Характеристики нежилого здания по адресу: Санкт-Петербург, п. Ольгино, ул. Вокзальная, дом 2, литера А		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	19,7	Согласно заданию на оценку и данным выписки из ЕГРН от 14.12.2018 № 78/001/013/2018-175224
Наименование	Павильон над артезианской скважиной 2, артезианская скважина 2	Согласно заданию на оценку и данным выписки из ЕГРН от 14.12.2018 № 78/001/013/2018-175224
Кадастровый номер	78:34:0431202:14	Согласно заданию на оценку и данным выписки из ЕГРН от 14.12.2018 № 78/001/013/2018-175224
Кадастровая стоимость ОКС, руб.	1 180 367,53	по данным Росреестра
Тип недвижимости	Объект капитального строительства	по данным выписки из ЕГРН от 14.12.2018 № 78/001/013/2018-175224
Год постройки улучшения	1963	по данным выписки из ЕГРН от 14.12.2018 № 78/001/013/2018-175224
Год капитального ремонта /реконструкции	нет данных	
Этажность	1	по данным выписки из ЕГРН от 14.12.2018 № 78/001/013/2018-175224
Назначение	нежилое	по данным выписки из ЕГРН от 14.12.2018 № 78/001/013/2018-175224

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружающей типа землепользования

Объект оценки расположен в глубине застройки. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами образовательного и общественно-делового назначения с включением жилой застройки.

Транспортная доступность

Объект оценки удален от оживленной транспортной магистрали – Приморское шоссе на расстояние около 100 м. Транспортная доступность личным и грузовым транспортом без ограничений, состояние дорожного покрытия – хорошее.

Объект оценки удален от станции метрополитена «Беговая» расстояние около 3,5 км по транспортно-дорожной сети.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая остановка общественного транспорта «Ключевой проспект», расположена на расстоянии около 100 м, проходящие маршруты общественного транспорта: автобус № 112. Объект оценки удален на расстояние около 300 м от железнодорожной станции «Лакhta».

Градостроительное зонирование

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

Функциональная(ые) зона(ы) в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" (в редакции Закона СПб от 19.12.2018 № 763-161):

1ЖД - 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 зоны.

Территориальная(ые) зона(ы) 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):

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.

Градостроительная документация по планировке территории - проект детальной планировки (далее - ПДП), проект планировки и межевания (далее - ППТ и ПМ):

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 20.06.2016 № 505 "Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной проектируемой магистралью № 49, проектируемой магистралью № 32, полосой отвода железной дороги, в Приморском районе".

Согласно утвержденной документации по планировке территории испрашиваемый участок расположен вне зоны размещения объектов капитального строительства.





2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

В соответствии с Выписками из ЕГРН ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

Наличие объектов и территорий культурного наследия:

В границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ЗРЗ(34)01). Объекты культурного наследия не выявлены.

Закон СПб от 08.10.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования» (с изменениями на 27.04.2018):

Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования городского значения и в Перечне зеленых насаждений общего пользования местного значения, указанных в приложении 1 и приложении 4 к Закону.

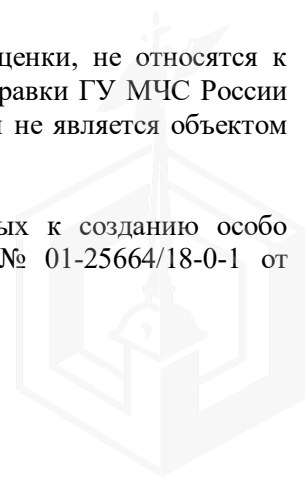
В соответствии с данными КГА СПб земельный участок расположен в границах:

- 1 поясе санитарной охраны подземного источника водоснабжения;
- Охранной зоне водопроводных сетей;

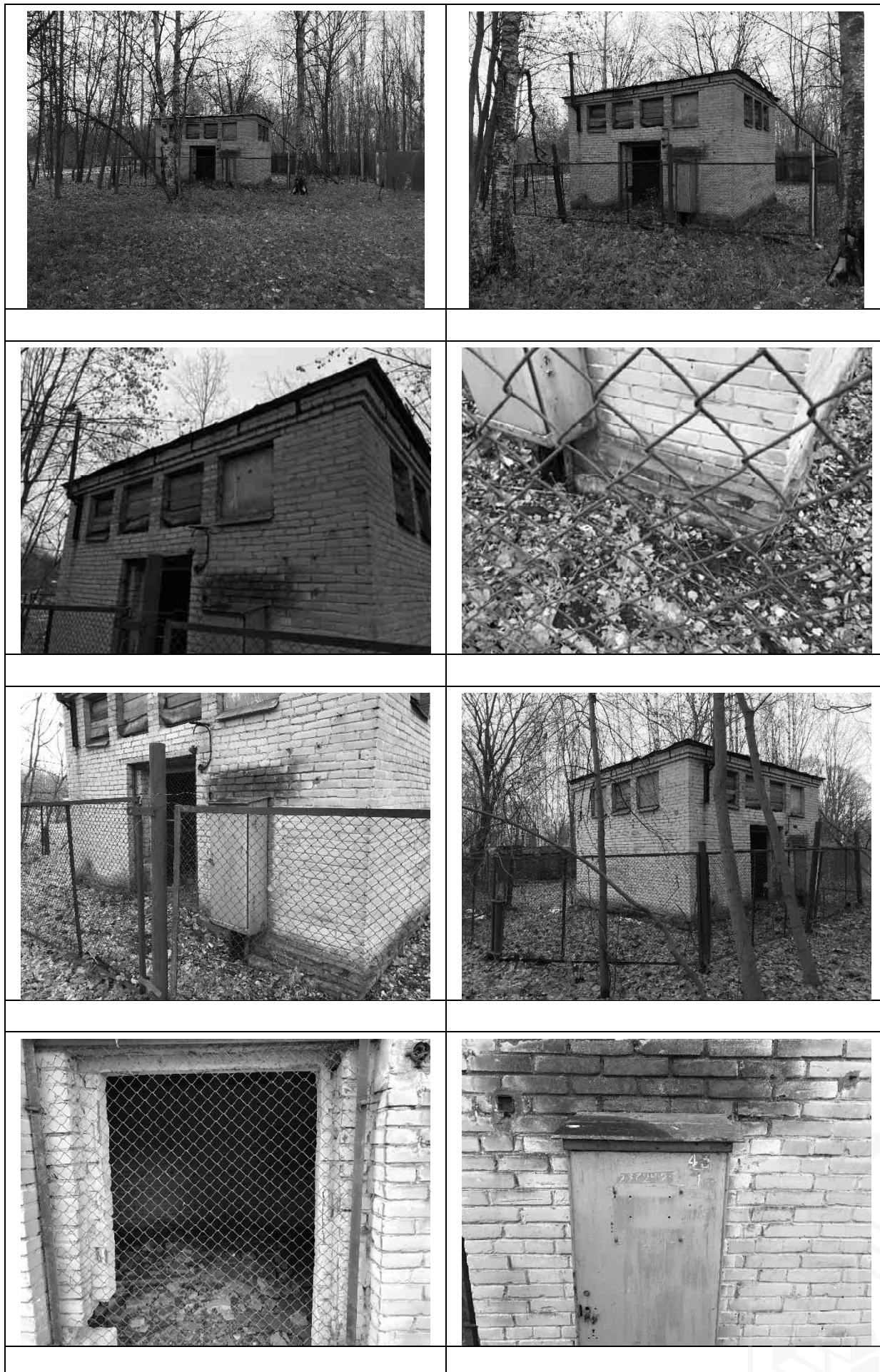
Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования, указанном в приложении №1 и приложении №4 к Закону СПб от 08.10.2007 г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования».

Объекты капитального строительства. Входящие в состав объекта оценки, не относятся к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. По данным Справки ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу №78-5-1-1 на №9460/19 от 14.12.2018 объект оценки не является объектом гражданской обороны.

Объект оценки не входит в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий в соответствии с данными КПООС № 01-25664/18-0-1 от 26.12.2018.



2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



2.6. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что *наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является снос существующих ОКС и строительство на земельном участке объекта коммерческого назначения.*

2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Показатель	Значение
Рыночная стоимость Объекта оценки, с НДС, руб.	1 205 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, без НДС, руб.	1 200 000
Доля объекта капитального строительства в стоимости Объекта оценки, без НДС, руб.	25 000
Доля земельного участка в стоимости Объекта оценки (НДС не облагается), руб.	1 175 000

