

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, улица Восстановления, дом 7, литера А

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 12.07.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 18.07.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1

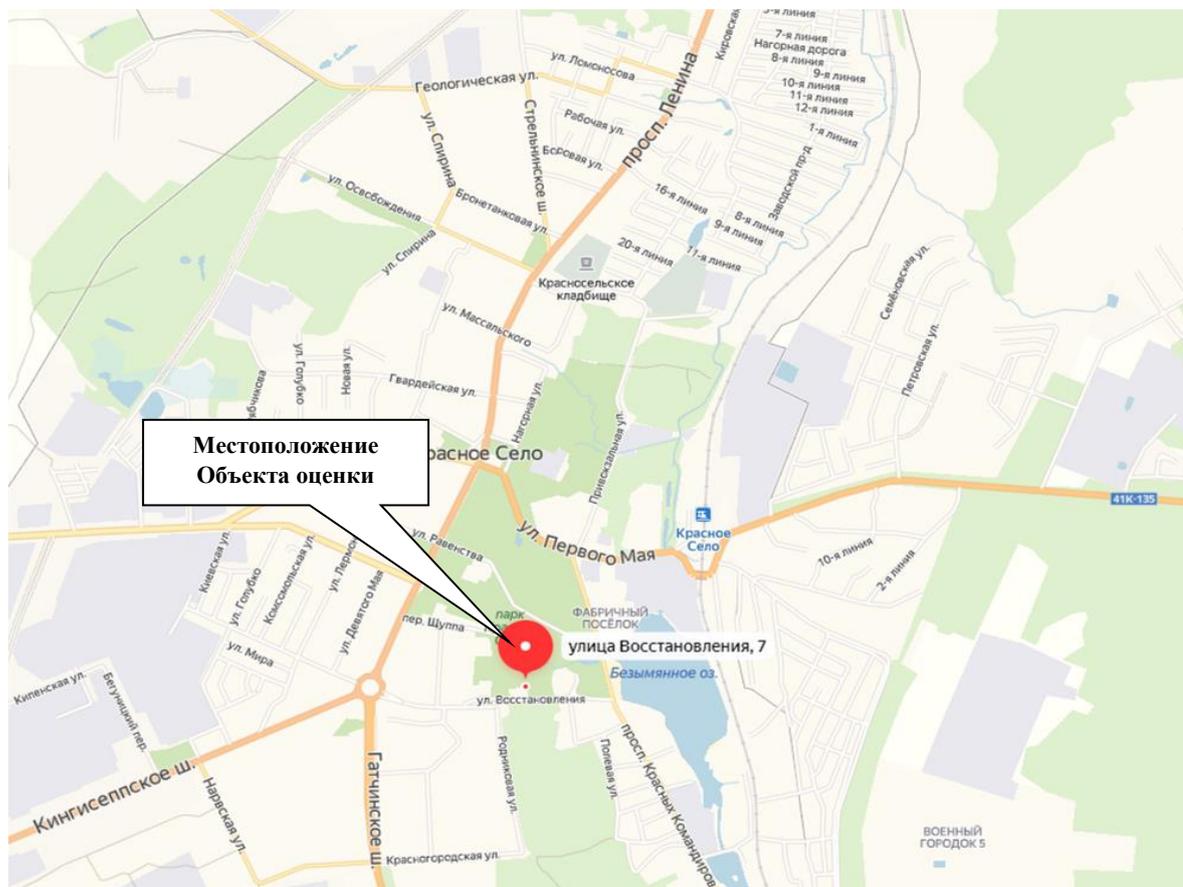


Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



2.2. Описание местоположения Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки, улица Восстановления, д. 9



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки, улица Восстановления, д. 9



2.3. Краткая характеристика земельного участка, входящего в состав Объекта оценки

Показатели	Значения
Площадь земельного участка	419,0 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0009042:2045
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Красное Село, ул. Восстановления, участок 51
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Бытовое обслуживание
Ограничения в использовании земельного участка	В соответствии с копией Письма Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 27.12.2017 г №04-23-5595/17-0-1, земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, расположен в границах объекта культурного наследия регионального значения «соответствии Сад бывшего Красносельского театра». Объект расположен в границах зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории Санкт-Петербурга.
Функциональная зона в соответствии с законом Санкт-Петербурга №728-99 от 22.12.2005 г. «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции)	«Р2» - 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
Территориальная зона в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции)	«ТР-2» - зона рекреационного назначения – зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов инженерной инфраструктуры
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 405 615.74
Подъезд к участку	Со стороны улицы Восстановления. Доступ - свободный



Показатели	Значения
Форма земельного участка	Многоугольная 
Рельеф участка	Относительно ровный, без видимых перепадов высот
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (утрачены)
Расположение в квартале	На первой линии застройки улицы Восстановления. В 40 м от дорожного полотна вдоль улицы Восстановления 
Улучшения земельного участка	На земельном участке расположено капитальное здание в неудовлетворительном состоянии

2.4. Описание нежилого здания, входящего в состав Объекта оценки

Показатели	Значения
Общая характеристика	Нежилое здание
Наименование	Отдел вневедомственной охраны
Назначение	Нежилое
Использование	По данным технического паспорта - административное (учрежденческое)
Кадастровый номер	78:40:0009042:2011
Адрес	Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Восстановления, дом 7, литера А
Кадастровая стоимость здания, руб.	8 259 330,29
Год постройки	1917
Год реконструкции / капитального ремонта	1977

Показатели	Значения
Группа капитальности	II
Литера	A
Этажность	2
Общая площадь здания, кв. м	503,7
Площадь застройки зданием, кв. м	349,5
Строительный объем, куб. м	2 586,0
Высота по наружному обмеру, м	7,4
Состояние здания	Непригодное к эксплуатации, ветхое
Износ Объекта оценки в соответствии с технической документацией, %	44%
Система доступа	Свободная
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • Электроосвещение • Отопление • Водоснабжение По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены)
Лифт	Нет
Фактическое использование	Не эксплуатируется
Количество и типы входов	2 входа со стороны основной протяженности здания
Ориентация окон	Трехсторонняя
Внутренняя высота потолков, м	3,3 / 3,7
Тип планировки	Преимущественно коридорная ¹
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	Условно соответствует: по состоянию на дату осмотра, Объект оценки отключен от инженерных коммуникаций, доступ во внутрь не предоставлен; на полу помещений объекта недвижимости находится строительный мусор (утраченные элементы отделки, заполнения проемов), затрудняющий доступ.

Описание конструктивных элементов здания, входящего в состав оцениваемого Объекта, согласно предоставленного Технического паспорта от 25.09.2012 г.

Наименование конструктивного элемента	Описание (материал, конструкция отделки)	Удельные веса конструктивных элементов, %
Фундаменты	Бутовый ленточный	7%
Стены и их наружная отделка	Кирпичные, толщиной в 2,5 кирпича	24%
Перекрытия междуэтажные	По железобетонным балкам	7%
Крыша	Из оцинкованного железа по деревянной обрешетке	7%
Полы	Цементные, подготовка бетонная;	4%

¹ В соответствии с п. 1.8. Приложения №3 Инструкции по проведению осмотра объектов недвижимости ГУП «ГУИОН»:

«Зальная» - осматриваемый объект состоит из комнат количеством от одной до трех, соединенных по анфиладному принципу или объект состоит из комнат большой площади, а площадь подсобных помещений составляет не более 30% площади больших комнат.

«Коридорная» - в составе осматриваемого объекта присутствует ярко выраженное помещение, используемое для доступа в остальные комнаты объекта и по своим характеристикам не способное служить другим целям.

«Смешанная» - все остальные помещения, не подходящие под определения, указанные выше.

Наименование конструктивного элемента	Описание (материал, конструкция отделки)	Удельные веса конструктивных элементов, %
Проемы дверные	Филенчатые, окрашены	10%
Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление, водопровод, электроосвещение, естественная вентиляция	9%
Прочие работы	Лестницы сборные железобетонные	17%
Вид внутренней отделки	Простой	14%



2.5. Описание локального окружения

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Красносельский
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения Объекта оценки, ограничен улицами Восстановления, Юрия Пасторова, Равенства и проспектом Красных Командиров.
Расположение в квартале	В глубине квартальной застройки
Характеристика застройки квартала	Ближайшая застройка микрорайона расположения Объекта оценки представлена преимущественно индивидуальным жилым строительством (ИЖС) г. Красное Село, многоэтажной жилой застройкой, удаленной на расстояние ~ 450 м, а также земельными участками рекреационного назначения (территория оцениваемого Объекта примыкает к парку Красное Село.
Объекты окружения	В ближайшем окружении расположены: гипермаркет «Лента» (ул. Восстановления, д. 17), дом инвалидов и престарелых (ул. Восстановления, д. 15, корп. 2), Александро-Невская церковь, универсам «Дикси» (ул. Театральная, д. 6), торговый комплекс (ул. Театральная, д. 10), СТО (ул. Восстановления, д. 12). По состоянию на дату оценки завершается строительство здания детской поликлиники на 420 посещений в смену по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, улица Восстановления, участок 1). Безымянное озеро удалено на расстоянии ~ 450 м.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Проспект Ленина, Гатчинское и Кингисепское шоссе, соединяющиеся в разных направлениях на площади Воинской Славы
Значимость магистрали	Движение высокой активности автомобильного и грузового наземного транспорта
Возможность подъезда к зданию	Со стороны улицы Восстановления
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую»
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
Уровень транспортных потоков по магистрали	Низкий
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Практически отсутствуют
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Практически отсутствуют
Характер и состав пешеходных потоков	Жители микрорайона
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Проспект Ветеранов» удалена от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 200 км.

Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Площадь Ленина» расположена на удалении от оцениваемого объекта на расстоянии ~ 680 м. Общественный наземный транспорт представлен следующими маршрутами: автобус №№144, 145, 165, 477, 481, 482, 484, 547, 632, 636; маршрутное такси №№650В, К-245, К-402, К-403, К-445А, К-445В. Железнодорожная станция «Красно Село» удалена от оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 1,5 км.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «нормальную».
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда грузового транспорта	Возможен подъезд грузового транспорта со стороны улицы Восстановления
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет хорошие условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ: свободная от застройки территория земельного участка, входящего в состав оцениваемого Объекта, имеет достаточно места для осуществления погрузо-разгрузочных работ и маневрирования грузового транспорта, Погрузо-разгрузочные механизмы на Объекте оценки отсутствуют.
Условия парковки	Состояние покрытия подъездных путей можно охарактеризовать как «нормальное», парковка возможна на свободной от застройки территории оцениваемого Объекта, тип парковки – стихийная. В целом, условия парковки можно оценить как «хорошие».

2.6. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, расположен в границах объекта культурного наследия регионального значения «Сад бывшего Красносельского театра». Объект расположен в границах зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории Санкт-Петербург.



2.7. Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Вид на фасад здания со стороны улицы Восстановления



Фото 2. Вид на фасад (восточное крыло) здания в глубине территории расположения Объекта оценки



Фото 3. Состояние незастроенной части земельного участка, входящего в состав Объекта оценки



Фото 4. Выбоина и трещина в стене 1-го этажа здания, фасадом ориентированного на улицу Восстановления





Фото 5. Внутреннее состояние помещений Объекта оценки: строительный мусор в результате разрушения (утраты) проемов, полов, внутренней отделки



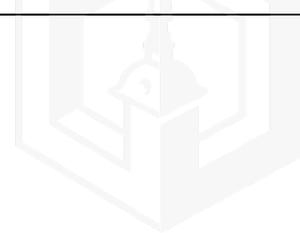
Фото 6. Внутреннее состояние помещений Объекта оценки: строительный мусор в результате разрушения полов, сырость стен и перекрытий, отсутствие дверных проемов



Фото 7. Состояние оконных проемов, отсутствие остекления



Фото 8. Состояние оконных проемов (утрата) и отсутствие остекления, пробоины в кровле



2.8. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного

Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка как условно свободного является размещение на нем объекта коммунального обслуживания.

Анализ участка как застроенного

В соответствии с п. 17 ФСО№7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки является жилое со встроенными нежилыми коммерческими помещениями, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения (в т. ч. помещения сферы услуг).

Наиболее эффективным вариантом использования участка с расположенным на нем объектом капитального строительства может быть признан вариант эксплуатации существующего здания после проведения его капитального ремонта под нежилые цели.

2.9. Результаты проведения оценки

Итоговая величина стоимости Объекта оценки			
Рыночная стоимость Объекта округленно, руб. без учета НДС	5 987 000, в том числе:		
	Состав объекта оценки	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
	Земельный участок	78:40:0009042:2045	717 000
	Нежилое здание	78:40:0009042:2011	5 270 000
Рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб./кв. м без учета НДС	1 711		
Рыночная стоимость объекта капитального строительства, входящего в состав Объекта оценки, руб./кв. м без учета НДС	10 463		

