

**КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, поселок Песочный, Ленинградская
улица, дом 81Б**

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

- 1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 29.08.2019;
- 1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 16.08.2019;
- 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА - право собственности.

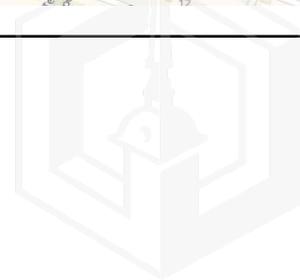
Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.



Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта



2.3. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Характеристики здания, входящего в состав объекта оценки		
Кадастровый номер	78:38:0021378:2	согласно приложению 1 к заданию на оценку
Адрес	Санкт-Петербург, поселок Песочный, Ленинградская улица, дом 81б	согласно приложению 1 к заданию на оценку
Назначение	канализационная насосная станция	согласно данным Технического паспорта от 05.09.2005 и выписки от ЕГРН от 01.07.2019 № 78/001/006/2019-23088
Общая площадь здания, кв. м	14,7	согласно данным Технического паспорта от 05.09.2005
Этажность существующих улучшений	1, подвал	
Год постройки здания / Год капитального ремонта	1954 / н/д	
Строительный объем, куб. м	79	
Техническое состояние здания	неудовлетворительное	согласно акту технического обследования
Кадастровая стоимость, руб.	419 254,03	выписки от ЕГРН от 01.07.2019 № 78/001/006/2019-23088
Первоначальная балансовая стоимость здания, руб.	479 412,4	согласно выписке из реестра СПб
Остаточная балансовая стоимость здания, руб.	0	
Физический износ	48%	

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Характеристика	Описание / значение	Примечание
Описание локального местоположения		
Административный район	Курортный	
Квартал местоположения объекта	квартал, в котором располагается Объект оценки, ограничивают: Ленинградская улица, проспект Телевидения, улицей Новостроек и ж/д пути	
Расположение в квартале	внутри квартала	
Характеристика застройки квартала	большую долю квартала составляет жилая застройка	
Доступность автомобильным транспортом		
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Ленинградская улица	
Значимость магистрали	активное автомобильное движение	
Возможность подъезда к Объекту оценки	со стороны Ленинградской улицы	
Вывод	доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную» ¹	
Доступность общественным транспортом		
Расстояние до ближайшей станции метро и ж/д станции	до станции метрополитена «Парнас» более 14 км. Ближайшая ж/д станция «Песочная» расположена на расстоянии около 1,6 км.	по данным сайта yandex.ru/maps

¹ Оценщик использует следующую градацию при определении доступности объекта оценки **автомобильным транспортом**:
«Отличная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту осуществляется по заасфальтированным дорогам без ограничений.

«Хорошая» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту осуществляется по заасфальтированным дорогам. Подъезд непосредственно к объекту ограничен (объект находится на территории, проезд на автомобиле по которой ограничен: контрольно-пропускным пунктом, кассой и т.д.) и/или осуществляется по дороге без покрытия.

«Удовлетворительная» - объект находится в пригороде Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту может осуществляться как по заасфальтированным дорогам, так и по дорогам без покрытия. Подъезд непосредственно к объекту свободный или ограниченный.

Маршруты общественных видов транспорта	маршруты общественного транспорта проходят по Ленинградской улице. (автобусы №№ 109, 109Б, 109А, 497, 671 и 679 и маршрутные такси №№ К-259, К-680).	
Вывод	доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную» ²	
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ		
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта со стороны Ленинградской улицы	по данным сайта yandex.ru/maps
Условия парковки	достаточные	по данным визуального осмотра

² Оценщик использует следующую градацию при определении доступности Объекта оценки **общественным транспортом**:

«**Отличная**» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта расположены в непосредственной близости от объекта, на расстоянии менее 1000 метров от станции метро.

«**Хорошая**» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта расположены в незначительном отдалении от объекта, на расстоянии более 1000 метров от станции метро.

«**Удовлетворительная**» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга на расстоянии более 1000 метров от станции метро. Местоположение объекта не обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

В соответствии с Выпиской из ЕГРН на нежилое здание от 01.07.2019 № 78/001/006/2019-23088, ограничений (обременений) прав на оцениваемое здание не зарегистрировано.

По данным Справки ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу от 15.07.2019 № 8386-5-1-2 объект оценки не является объектом гражданской обороны.

Согласно письму КГИОП от 11.07.2019 № 01-25-14500/19-0-1, оцениваемое нежилое здание не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия

2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Вид на объект оценки.



Фото 2. Вид на объект оценки.



Фото 3. Вход в объект оценки.



Фото 4. Вид на объект оценки.



Фото 5. Вид на объект оценки.



Фото 6. Окружение объекта оценки.





Фото 7. Окружение объекта оценки.



Фото 8. Окружение объекта оценки.



Фото 9. Окружение объекта оценки.



Фото 10. Окружение объекта оценки.



Фото 11. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 12. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 13. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 14. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 15. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 16. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 17. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 18. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 19. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 20 . Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 21. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 22. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 23. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 24. Состояние внутренней отделки помещений.

2.6. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

Наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование по прямому функциональному назначению в качестве канализационной насосной станции.

2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Показатель	Значение
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	382 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	458 400

