

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАСТРОЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ) ПО АДРЕСУ: Г. ПЕТЕРГОФ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ПРОСПЕКТ, Д.8/9А, ЛИТ. Б

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Дата проведения оценки 12.12.2019;

1.2. Дата составления отчета 20.01.2020;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

- на земельный участок – право собственности;
- на объект капитального строительства – право собственности.

Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.



Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района



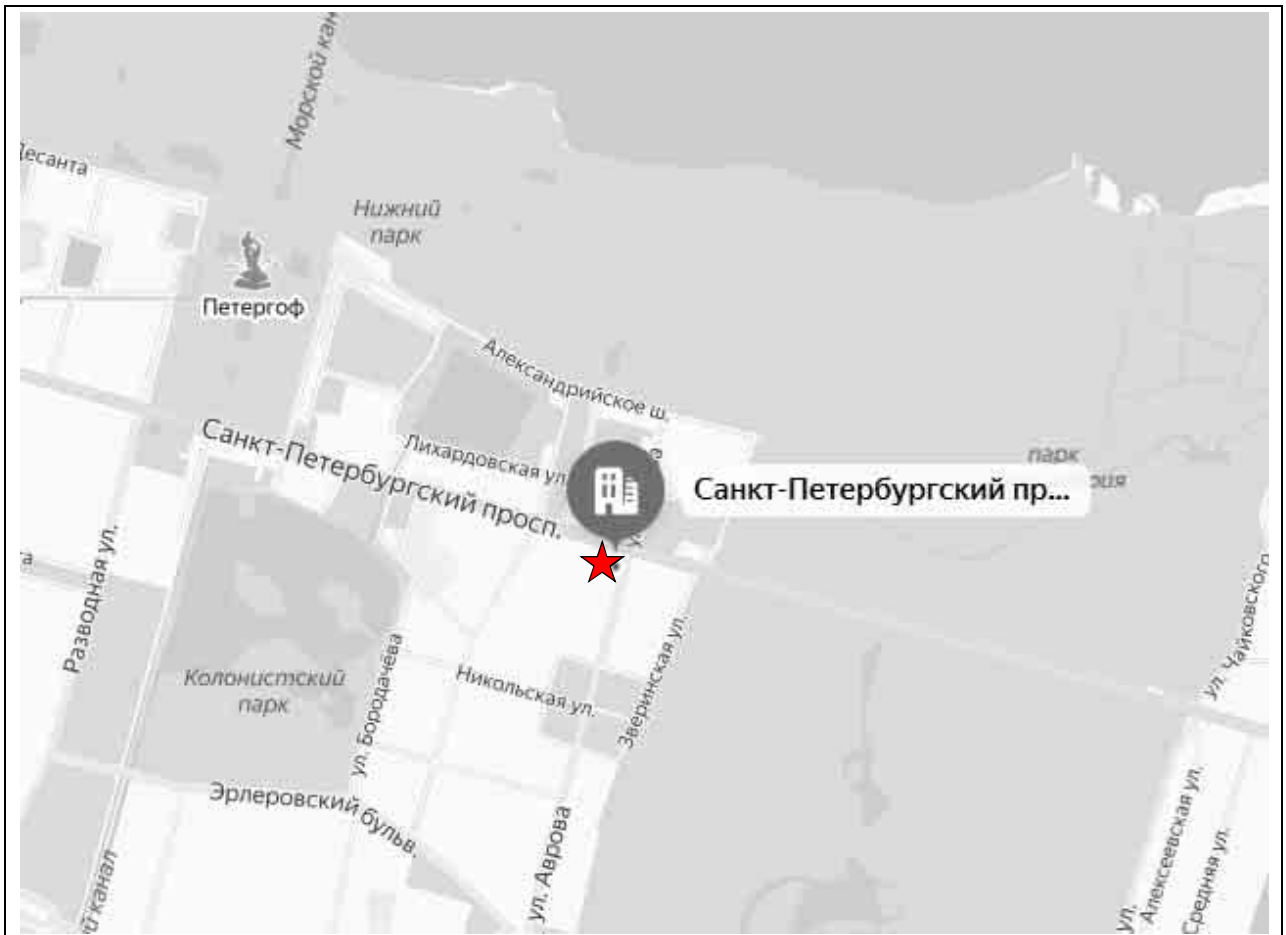


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

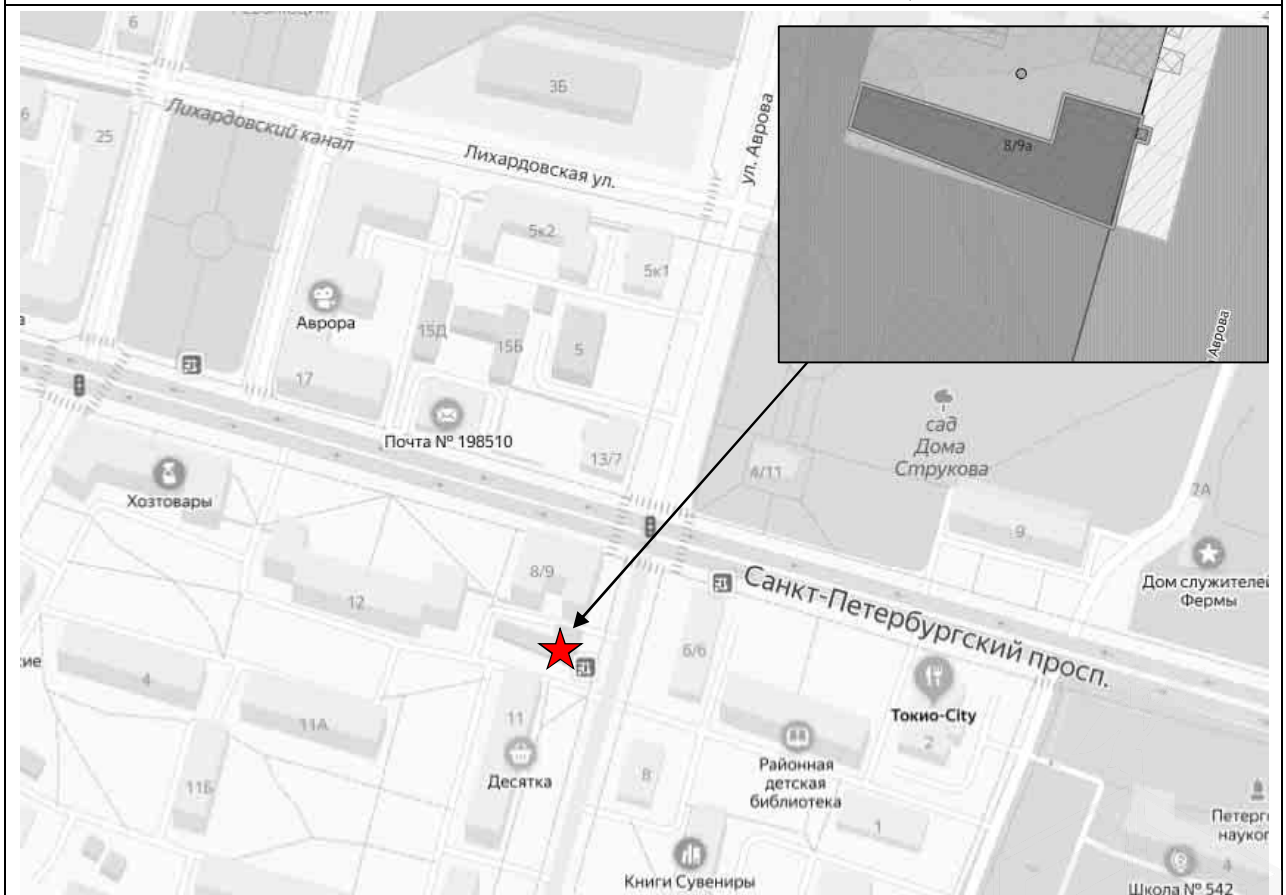
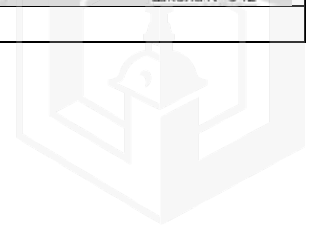


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки



2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	249 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0019249:1661
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб. Зона 2ЖД – зона жилой застройки; ПЗЗ – зона Т2ЖД2 – многофункциональная зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных в границах исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал 78:40:0019249, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными сетями водоснабжения, канализации, отопления.
Ближайшее окружение	Административные объекты, объекты образования, жилая застройка, объекты рекреации (ближайшие – Александрийский парк, парк Александрия), достопримечательности – памятники архитектуры (Государственный музей-заповедник Петергоф, Особняк Струкова и т.д.). Ближайшая жилая застройка расположена непосредственно рядом с Объектом и представлена малоэтажной жилой застройкой.
Подъезд к участку	Со стороны улицы Аврова

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЗДАНИЯ)

2.3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Кадастровый номер	78:40:0019249:1015
Площадь застройки, кв.м	251,6, в т.ч., крыльца 1,8 кв. м
Общая площадь здания, кв. м	315,7
Объем здания, куб. м	1 461
Группа капитальности	II
Назначение	Нежилое
Материал стен	Кирпичные
Год постройки	1916
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Тип входа	Отдельный вход с улицы (количество входов: 1); Отдельный вход со двора (количество входов: 3)
Наличие оконных проемов	Есть, по периметру здания, ориентация – на улицу и во двор, на 3 стороны
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть
Отопление (централизованное/печное)	От групповой котельной на газе
Газоснабжение	Центральное
Техническое состояние инженерных систем	Неудовлетворительное
Состояние по осмотру	Здание находится в неудовлетворительном состоянии. Доступ в здание ограничен, здание находится на консервации.

2.3.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Петродворцовом административном районе Санкт-Петербурга. Объект оценки расположен в северной части квартала, в пределах
---	--

	зоны малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных в границах исторической застройки г. Петергофа с включением объектов инженерной инфраструктуры. В непосредственной близости от Объекта оценки расположен парковый ансамбль Петергофа, включая парк Александрия, а также Государственный музей-заповедник Петергоф. Объекты торговли и сферы услуг представлены встроенными помещениями, расположенными на первых этажах жилых домов
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Условия парковки удовлетворительные
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны ул. Аврова. Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – средняя. Объект оценки расположен в непосредственной близости от основной магистрали Петродворцового района – Санкт-Петербургского проспекта, вдоль которого расположены центры притяжения пешеходных потоков.
Удаленность от ближайших станций метро	Расстояние до ближайшей ж/д станции «Новый Петергоф» составляет около 1,5 км.
Ближайшие остановки общественного транспорта	Непосредственно возле Объекта оценки расположены ближайшие остановки коммерческого (маршрутные такси) и общественного транспорта. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная.

2.3.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

Ограничения КГИОП

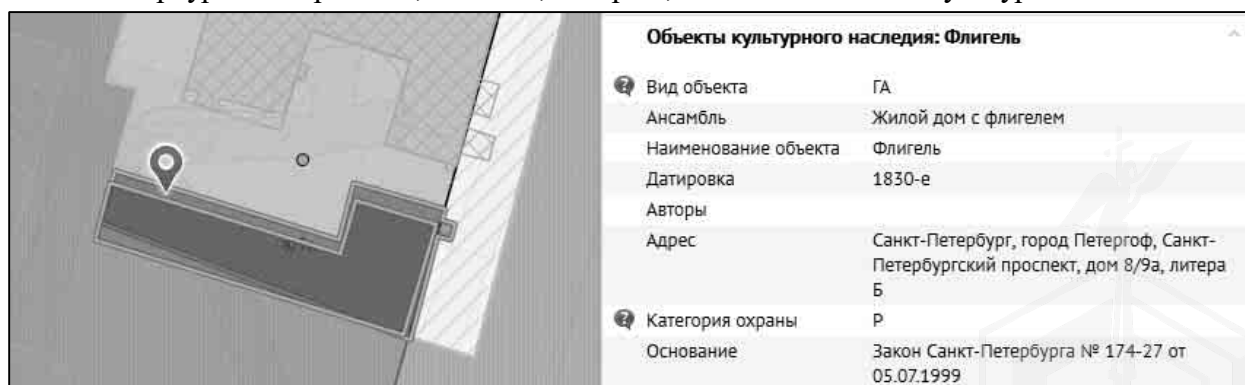
Согласно письму КГИОП № 01-25-28677/18-0-1 от 11.01.2019, земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 8/9а, лит. Б, кадастровый номер 78:40:0019249:1661, расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения: «Жилой дом с флигелем» (основание: Закон Санкт-Петербурга № 174-27 от 05.09.1999 г.; адрес НПА: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 8; ул. Аврова, д. 9).

Здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 8/9а, лит. Б, является объектом культурного наследия регионального значения: «Жилой дом с флигелем» (основание: Закон Санкт-Петербурга № 174-27 от 05.09.1999; адрес НПА: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 8; ул. Аврова, д. 9).

Согласно данным РГИС, (<http://new.rgis.spb.ru/>), в отношении Объекта оценки зарегистрированы также следующие ограничения (обременения):

Объект культурного наследия

Здание в составе Объекта оценки по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 8/9а, литера Б; является объектом культурного наследия:



Объекты культурного наследия: Флигель

Вид объекта	ГА
Ансамбль	Жилой дом с флигелем
Наименование объекта	Флигель
Датировка	1830-е
Авторы	
Адрес	Санкт-Петербург, город Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, дом 8/9а, литера Б
Категория охраны	Р
Основание	Закон Санкт-Петербурга № 174-27 от 05.07.1999

Зоны особого режима использования:

1. Объект оценки частично расположен в охранной зоне водопроводных сетей:

	Охранная зона водопроводных сетей: Охранная зона водопроводных сетей
Наименование	Охранная зона водопроводных сетей
Разработчик	ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"
Нормативный документ	СНиП от 27.7.1984 N 2.04.02-84* "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения"; утв. пост. Госстроя СССР от 27.7.1984 N 123. СНиП от 30.12.1980 N II-89-80* "Генеральные планы промышленных предприятий"; утв. пост. Госстроя СССР от 30.12.1980 N 213.
Дата изменения	19.08.2019
Код по классификатору	114

2. Объект оценки частично расположен в охранной зоне канализационных сетей:

	Охранная зона канализационных сетей: Охранная зона канализационных сетей
Наименование	Охранная зона канализационных сетей
Разработчик	ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"
Нормативный документ	Пост. Правительства РФ от 12.02.1999 №167. Правила польз. системами коммунальн. канализации СПб (п.9.2.). Утв. расп. Ком. по энергетике и инж. обесп. от 01.06.2000 №11.
Дата изменения	19.08.2019
Код по классификатору	116

3. Объект оценки частично расположен в охранной зоне сетей связи и сооружений связи:

	Зоны сетей и сооружений связи: Охранная зона сетей связи и сооружений связи
Наименование	Охранная зона сетей связи и сооружений связи
Разработчик	
Нормативный документ	ФЗ от 07.07.2003 N 126-ФЗ "О связи". Правила охраны линий и сооружений связи РФ. Утв. пост. Правительства РФ от 09.06.1995 №578.
Дата изменения	
Код по классификатору	121

Ограничения ГО и ЧС

Согласно справке ГУ МЧС № 13812-5-1-2 от 10.10.2019, Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

Ограничения КПООС

Согласно справке № 01-21759/19-0-1 от 15.10.2019, оцениваемый земельный участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.



2.3.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Вид Объекта оценки



Фото 2. Вид Объекта оценки



Фото 3. Вид Объекта оценки



Фото 4. Вид Объекта оценки



Фото 5. Вид Объекта оценки



Фото 6. Вид Объекта оценки





Фото 7. Табличка с номером дома



Фото 8. Вид Объекта оценки



Фото 9. Вид Объекта оценки



Фото 10. Вид Объекта оценки



Фото 11. Вид Объекта оценки



Фото 12. Вид Объекта оценки





Фото 13. Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото 14. Ближайшее окружение и подъездные пути

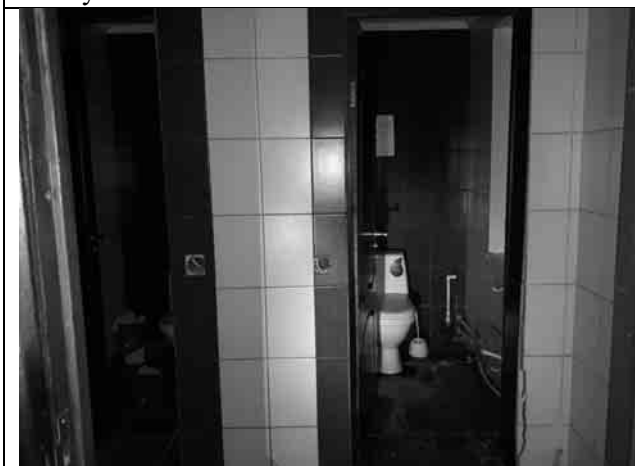


Фото 15. Внутреннее состояние



Фото 16. Внутреннее состояние



Фото 17. Внутреннее состояние



Фото 18. Внутреннее состояние





Фото 19. Внутреннее состояние



Фото 20. Внутреннее состояние



Фото 21. Внутреннее состояние



Фото 22. Внутреннее состояние



Фото 23. Внутреннее состояние



Фото 24. Внутреннее состояние



Фото 25. Внутреннее состояние



Фото 26. Внутреннее состояние



Фото 27. Внутреннее состояние



Фото 28. Внутреннее состояние



Фото 29. Внутреннее состояние



Фото 30. Внутреннее состояние



Фото 31. Внутреннее состояние

Фото 32. Внутреннее состояние





Фото 33. Внутреннее состояние



Фото 34. Внутреннее состояние



Фото 35. Внутреннее состояние



Фото 36. Внутреннее состояние



Фото 37. Внутреннее состояние



Фото 38. Внутреннее состояние



Фото 39. Внутреннее состояние



Фото 40. Внутреннее состояние



Фото 41. Внутреннее состояние



Фото 42. Внутреннее состояние



Фото 43. Внутреннее состояние

Фото 44. Внутреннее состояние





2.3.5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

А К Т
контрольного осмотра Объекта оценки от 12 декабря 2019 г.

1. Адрес:
 г. Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, д.8/9а, лит. Б.
 2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь ОКС, кв. м	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	249	315,7	2	Отдельный с улицы (1); отдельный со двора (3)	Есть, по всему периметру здания, ориентация: во двор и на улицу, на 3 стороны	Кирпичные	+	+	+	+	<i>неуровнефицирован</i>	Не используется

Примечания:

Представитель ООО «Клиринг»	
Ф. И. О.	Григорьев Алексей Викторович
Подпись	
Представитель СПб ГКУ «ЖА Петродворцового района СПб»	
Должность	Инженер ОТК 1-ой категории
Ф. И. О.	Лучиц Сергей Иванович
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, Оценщики считают, что наиболее эффективным вариантом использования является использование существующего здания по назначению (административное) после проведения ремонта.

2.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	7 900 000
земельный участок (НДС не облагается)	900 000
здание	7 000 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	9 300 000
земельный участок (НДС не облагается)	900 000
здание	8 400 000

