Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, д. 169, лит. А

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 02.12.2019 г.

1.2. Дата составления отчета: 05.12.2019 г.

1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объектов оценки:

Описание объекта оценки по адресу: Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, д. 169, лит. А.

2.1. Карта местоположения объекта:

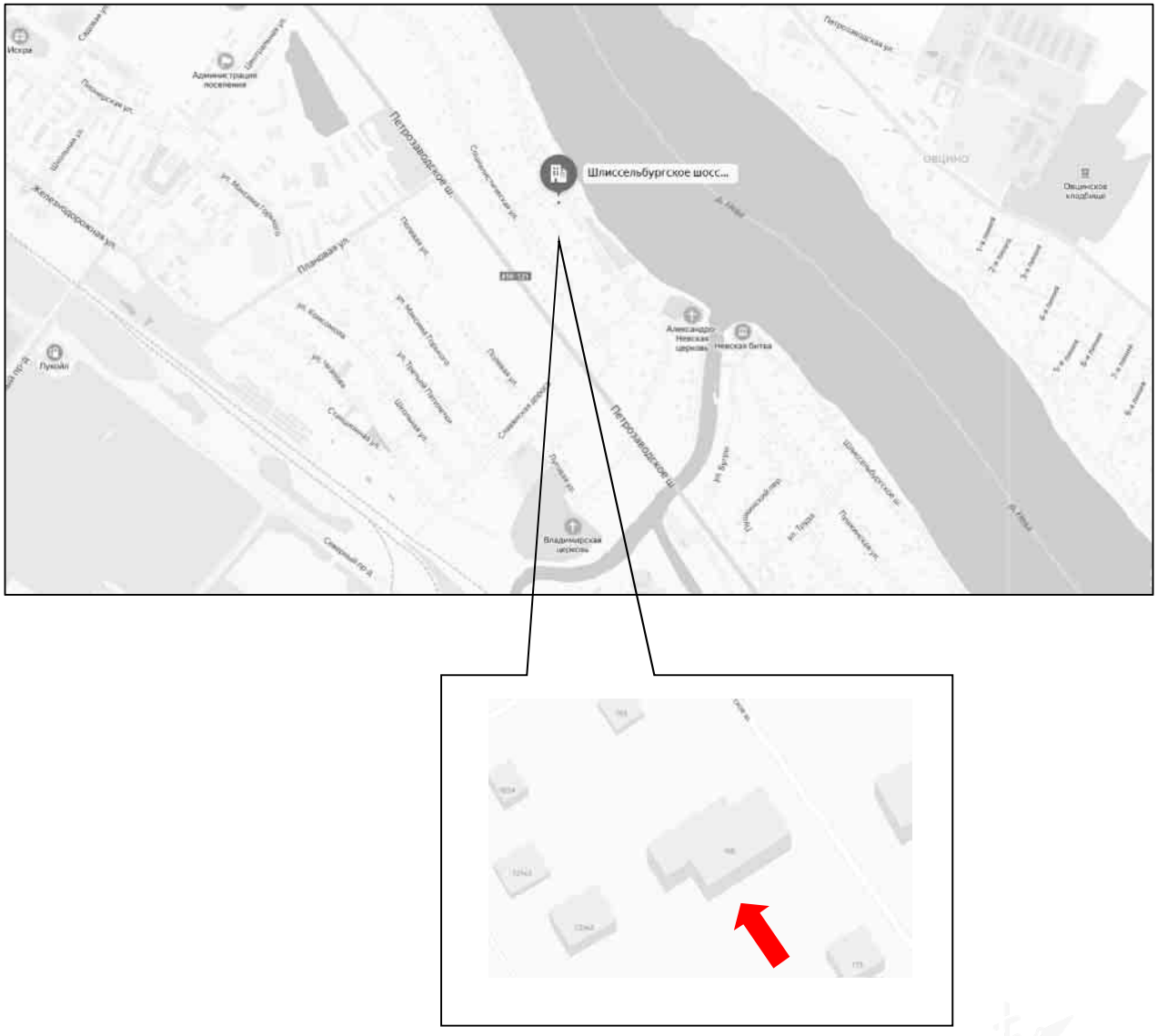

Рисунок 1 Локальное местоположение

– вход в здание со двора

2.2. Описание земельного участка:

Площадь земельного участка	2 535
Кадастровый номер земельного участка	78:37:0017314:37
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 г. № 550 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» объект оценки расположен в пределах территориальной зоны 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
Обеспеченность инженерной инфраструктурой[1]	Водопровод: нет; Канализация: нет; Горячее водоснабжение: нет; Газоснабжение: есть; Энергоснабжение: нет.
Ближайшее окружение	Объект оценки расположен на первой линии Шлиссельбургского шоссе. Ближайшее окружение объекта оценки представлено преимущественно жилой застройкой.
Подъезд к участку	Подъезд к участку осуществляется со стороны Шлиссельбургского шоссе
Форма участка, рельеф	Форма – многоугольник, рельеф без значительных перепадов высот

2.3. Описание объекта капитального строительства.

2.3.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:37:0017314:1017
Площадь застройки, кв. м	н/д
Общая площадь здания, кв. м	684,4
Площадь здания с подвалом, кв. м	Подвал – отсутствует
Полезная площадь здания, кв. м	н/д
Объем здания, куб. м	н/д
Группа капитальности	н/д
Тип здания	Отдельно стоящее нежилое здание
Материал стен	Кирпич
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Двор
Окна (количество, направленность)	Есть 37 окон / на 4 стороны
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Нет
Водоснабжение	Нет

[1] Согласно данным осмотра

Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Нет
Газовая магистраль	Есть
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Информация о степени обеспечения инженерными коммуникациями в предоставленных документах отсутствует
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	В результат осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в неудовлетворительном состоянии

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Объект оценки расположен на красной линии Шлиссельбургского шоссе. Ближайшее окружение объекта оценки представлено преимущественно жилой застройкой
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: Шлиссельбургским шоссе, ул. Социалистической, Савянской дорогой пос. Усть-Ижора, Колпинского района, г. Санкт-Петербург
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении объекта оценки расположены жилые дома, отделение почтовой связи № 196645
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная во дворе здания
Транспортная доступность, в т.ч.	
Удобство подъезда к объекту	Транспортная доступность легковым транспортом нормальная. Состояние дорожного покрытия удовлетворительное
Удаленность относительно крупных транспортных магистралей	Расположение относительно КАД составляет 8,6 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	Транспортная доступность общественным транспортном удовлетворительная. Ближайшая остановка общественного транспорта – «Плановая дорога», расположена на расстоянии около 0,6 км, проходящие маршруты общественного транспорта: – автобусы №№ 189, 327, 328, 335, 335А, 337, 337А, 440, 682 – маршрутные такси №№ 440А, К-220А, К-220Б, К-268
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Подъезд среднегабаритного грузового транспорта возможен со стороны Шлиссельбургского шоссе. Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузочно-разгрузочных работ.

2.3.3. Обременения объекта:

- В соответствии с Письмом КГИОП Санкт-Петербурга № 01-25-3573/18-0-1 от 13.03.2018 г. объект по адресу: Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, д. 169, лит. А на основании «Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001» относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Захаровых».

  Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правилами и актами.

- В соответствии с Письмом КГИОП Санкт-Петербурга № 01-25-3574/18-0-1 от 15.03.2018 г. объект по адресу: Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, д. 169, лит. А расположен в границах:
  - выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» (основание: Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001, адрес НПА: пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, д. 169, лит. А);
  - единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗР3 (37)02 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Колпинский район).

- В соответствии с Письмом КГА Санкт-Петербурга от 20.03.2018 г. № 1983/19 имеются следующие градостроительные ограничения:
  - часть земельного участка находится в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ЗР3(37)02);
  - в границах участка отсутствует территория зеленых насаждений общего пользования местного значения;
  - земельный участок расположен в границах водоохранной зоны водного объекта.

- В соответствии с Распоряжением КИО Санкт-Петербурга от 28.03.2018 г. № 20415-16 части земельного участка расположены в границах:
  - участок расположен в охранной зоне водопроводных сетей;
  - участок расположен в водоохранной зоне водного объекта;
  - участок расположен в охранной зоне газораспределительной сети.

  В отношении участка часть с особым режимом использования «зона градостроительных ограничений» не установлена.

- В соответствии с Письмом МЧС по Санкт-Петербургу № 3158-5-1-1 от 26.03.2018 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, д. 169, лит. А на является объектом гражданской обороны.

2.3.4. Фотографии объекта:

Фото 1	Фото 2
Подъездные пути	Подъездыне пути
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение	Ближайшее окуржение
Фото 5	Фото 6
Вид фасада здания	Дворовая территория

Фото 7	Фото 8
Дворовая территория	Дворовая территория
Фото 9	Фото 10
Дворовая территория	Вид фасада здания
Фото 11	Фото 12
Вид фасада здания	Вид фасада здания
Фото 13	Фото 14
Адресный указатель	Состояние помещений

Фото 15	Фото 16
Состояние помещений	Состояние помещений
Фото 17	Фото 18
Состояние помещений	Состояние помещений
Фото 19	Фото 20
Состояние помещений	Состояние помещений
Фото 21	Фото 22

Состояние помещений	Состояние помещений
Фото 23	Фото 24
Состояние помещений	Состояние помещений
Фото 25	Фото 26
Состояние помещений	Состояние помещений
Фото 27	Фото 28
Состояние помещений	Состояние помещений

Фото 29	Фото 30
Состояние помещений	Состояние помещений
Фото 31	Фото 32
Состояние помещений	Состояние помещений
Фото 33	Фото 34
Состояние помещений	Состояние помещений

Фото 35	Фото 36
Состояние помещений	Состояние помещений

2.3.5. Акт осмотра недвижимости:

АКТ

осмотра объекта недвижимости – земельного участка с расположенным на нем зданием от 02 «декабря» 2019 г.

Адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, дом 169, литера А

Характеристика земельного участка

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	78:37:0017314:37
Площадь, кв. м	2 535
Форма и основная протяженность	многоугольная
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов)
Текущее использование	Не используется
Дополнительные сведения	Неблагоустроен, в границах участка расположено нежилое здание
Обеспеченность инженерной инфраструктурой[1], в том числе:	
электроснабжение	нет
теплоснабжение	нет
водоснабжение	нет
канализация	нет
газоснабжение	да

Характеристика здания

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	78:37:0017314:1017
Площадь, кв. м.	684,4
Строительный объем, куб.м	н/д
Тип здания	Нежилое
Материал стен	Кирпичные
Год постройки	1917
Год капитального ремонта	н/д
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Двор
Состояние по осмотру[2]	неудовлетворительное
Текущее использование	Не используется
Обеспеченность инженерной инфраструктурой, в том числе:	
электроснабжение	нет
теплоснабжение	нет
водоснабжение	нет
канализация	нет
газоснабжение	нет

[1]В связи с отсутствием возможности доступа в здание, описание инженерно-технического обеспечения составлено согласно предоставленному техническому паспорту

[2]Градация состояния зданий:

"Хорошее"- повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ (физический износ 0-20%).

"Удовлетворительное"- конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии (физический износ 21-40%).

"Неудовлетворительное"- эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта (физический износ 41-60%).

"Ветхое" - состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента (физический износ 61-80%).

"Негодное" - Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии (физический износ 81-100%). При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Карта локального местоположения объекта оценки

	Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Генеральный директор	
ФИО	Локтионов Андрей Александрович	Сафарян Арам Сократович
Подпись		
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru	(921) 168 6371

2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого земельного участка, с расположенным на нем зданием:

1. Объект расположен в Колпинском районе Санкт-Петербурга;
2. Ближайшее окружение объекта оценки представлено преимущественно жилой застройкой;
3. Доступность автомобильным транспортом – нормальная, общественным транспортом – удовлетворительная;
4. Согласно осмотру, состояние здания – неудовлетворительное.
5. Согласно данным, представленным в выписке из ЕГРН оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов).
6. Оцениваемый земельный участок в соответствии с Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 г. № 550 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» расположен в пределах территориальной зоны 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
7. Здание не обеспечено инженерными коммуникациями, к земельному участку подведено газоснабжение.

Вывод: наиболее эффективным использованием объектов оценки является проведение капитального ремонта в здании и в последующем использование его в качестве объекта офисно-торгового назначения, с использованием земельного участка под общественно-деловые цели.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки		
Показатель	**без учета НДС**	**с учетом НДС**
Рыночная стоимость объекта оценки, в том числе:	6 183 333,33	6 900 000
Рыночная стоимость здания, руб.	3 583 333,33	4 300 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	2 600 000	2 600 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади земельного участка, руб. с учетом НДС	1 026	
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб. с учетом НДС	6 283	