

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАСТРОЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ) ПО АДРЕСУ: Г. ПЕТЕРГОФ, УЛИЦА ЮТЫ БОНДАРОВСКОЙ, Д. 13, КОРП. 1, ЛИТ. А

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



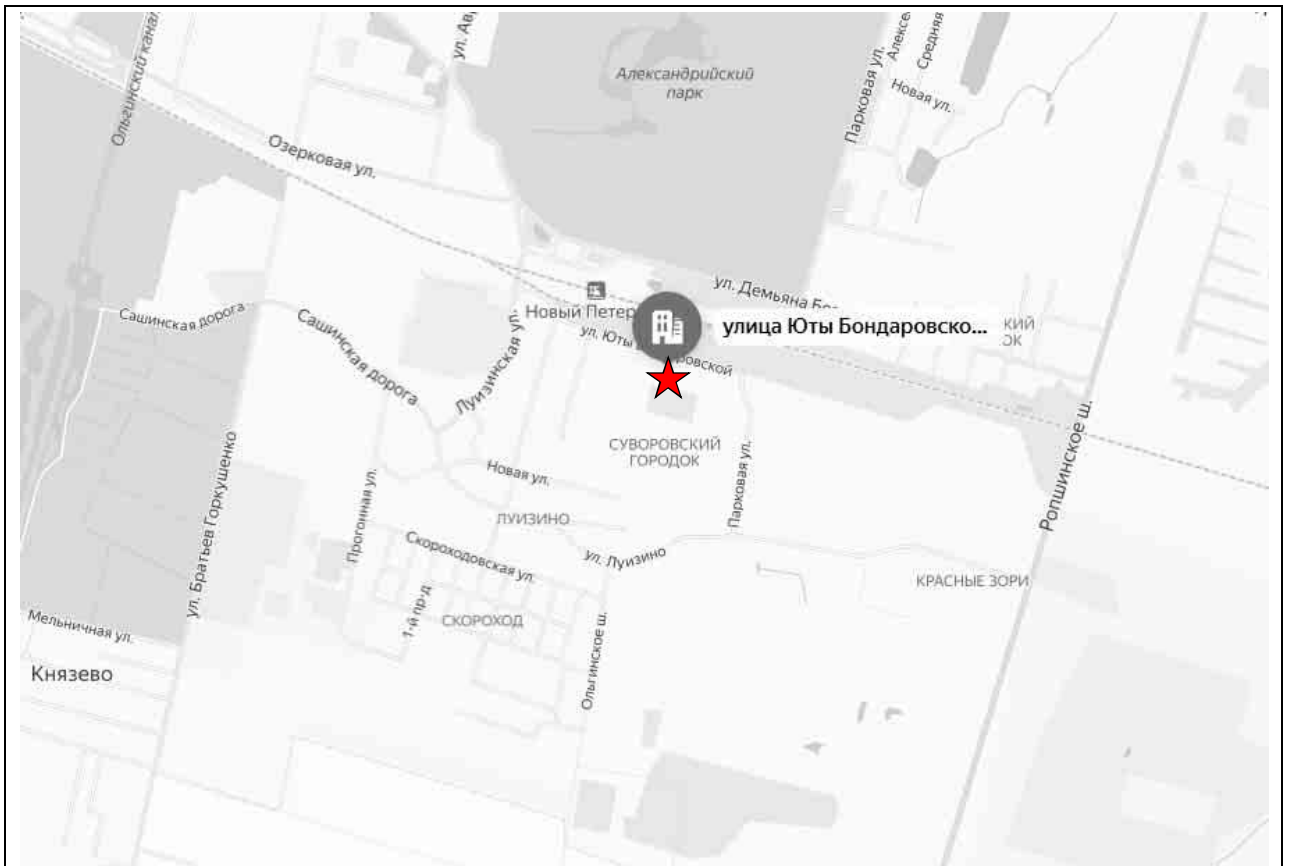


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

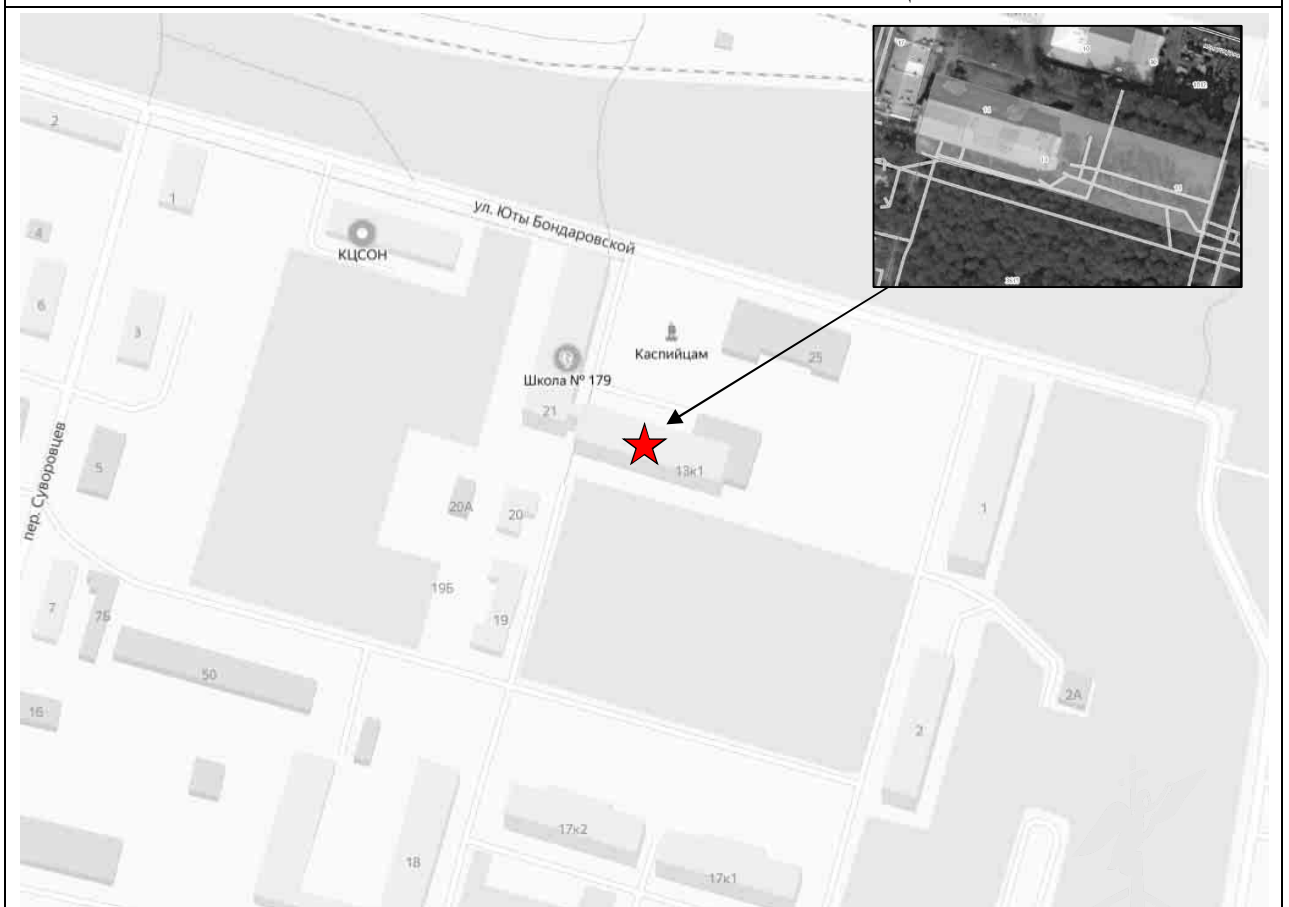
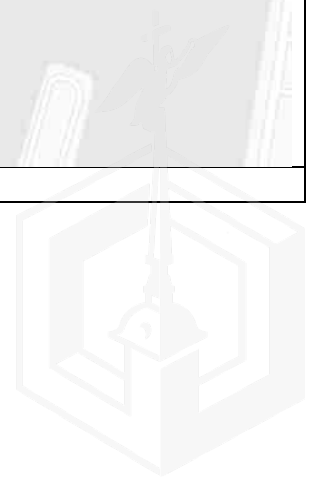


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки



2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	6 647 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0019281:14
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб. Зона Д – зона общественно-деловой застройки; ПЗЗ – зона ТД2_2 – общественно-деловая подзона специализированных общественно-деловых объектов, расположенных на территории периферийных и пригородных (включая исторически сложившиеся) районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал 78:40:0019281, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными сетями водоснабжения, канализации, отопления.
Ближайшее окружение	Объекты образования, административные объекты, жилая застройка, объекты рекреации (ближайший – Александрийский парк). Ближайшая жилая застройка расположена на расстоянии около 300 м от Объекта и представлена среднеэтажной жилой застройкой современных ЖК.
Подъезд к участку	Через внутриквартальные проезды со стороны улицы Юты Бондаровской

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЗДАНИЯ)

2.3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Кадастровый номер	78:40:0019281:3006
Площадь застройки, кв.м	1 720
Общая площадь здания, кв. м	4 278,1
Объем здания, куб. м	20 819
Группа капитальности	II
Назначение	Нежилое
Материал стен	Кирпичные
Год постройки	1916
Год последнего капитального ремонта	1976
Этажность	4
Наличие подвала	Нет
Тип входа	Отдельный вход со двора (количество входов: 4)
Наличие оконных проемов	Есть, по периметру здания, ориентация – во двор, на 4 стороны
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть
Отопление (централизованное/печное)	Есть, от групповой котельной
Газоснабжение	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Требуют восстановления
Состояние по осмотру	Здание находится в плохом (ветхом) состоянии. Доступ в здание ограничен, здание находится на консервации. Здание было подвержено пожару около 5 лет назад, значительно поврежден 2 этаж и кровля здания.

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, на
---	--

	<p>территории Суворовского городка. Суворовский городок – исторический микрорайон, находящийся на территории МО «Город Петергоф» Петродворцового района Санкт-Петербурга. Располагается к югу от железнодорожной станции Новый Петергоф, западнее деревни Луизино. По Суворовскому городку проходят улицы Володи Дубинина и Юты Бондаровской и переулок Суворовцев.</p> <p>В настоящее время в Суворовском городке расположены различные учреждения и службы.</p> <p>Объекты торговли (магазины, кафе и т.д.) находятся в ближайших жилых кварталах, в зоне пешеходной доступности от Объекта.</p> <p>С 1946 г. по 1960 г. в оцениваемом здании размещалось Ленинградское суворовское пограничное военное училище.</p>
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Условия парковки удовлетворительные
Удобство подъезда к объекту	<p>Подъезд к Объекту оценки осуществляется через внутриквартальные проезды со стороны улицы Юты Бондаровской. Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая.</p> <p>Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в ближайшем окружении Объекта оценки отсутствуют.</p>
Удаленность от ближайших станций метро	Расстояние до ближайшей ж/д станции «Новый Петергоф» составляет около 0,5 км.
Ближайшие остановки общественного транспорта	<p>На расстоянии около 500 м от Объекта оценки расположены ближайшие остановки коммерческого (маршрутные такси) и общественного транспорта.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная.</p>

2.3.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

Ограничения КГИОП

Согласно письму КГИОП № 01-25-6595/19-0-1 от 10.04.2019, объект по адресу: 198510, Санкт-Петербург, город Петергоф, улица Юты Бондаровской, дом 13, корпус 1, литера А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(21)21.

Здание в составе Объекта оценки, построенное в 1916 году, является историческим.

Согласно письму КГИОП № 01-25-6595/19-0-1 от 15.04.2019, земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, улица Юты Бондаровской, дом 13, корпус 1, литера А, расположен в границах: объекта культурного наследия регионального значения «Казармы 148-го пехотного Каспийского полка (с территорией)», (основание: Решение исполкома Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990, адрес: НПА: г. Петергоф, Юты Бондаровской ул, 1, 2, 3, 5, 6, 18, 19, 20, 21, 23; Суворовцев пер., 1-8; Дубинина ул., 1-8, 10, 12).

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



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 № 5088-5-1-2 от 15.04.2019, Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

Ограничения КПООС

Согласно справке № 01-12293/19-0-1 от 17.04.2019, 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. Табличка с номером дома



Фото 5. Подъездные пути



Фото 6. Вид Объекта оценки



Фото 7. Вид Объекта оценки



Фото 8. Вид Объекта оценки





Фото 9. Табличка с номером дома



Фото 10. Вид Объекта оценки



Фото 11. Вид Объекта оценки



Фото 12. Вид Объекта оценки



Фото 13. Вид Объекта оценки



Фото 14. Вид Объекта оценки





Фото 15. Вид Объекта оценки



Фото 16. Вид Объекта оценки



Фото 17. Вид Объекта оценки и ближайшее окружение



Фото 18. Ближайшее окружение



Фото 19. Ближайшее окружение



Фото 20. Ближайшее окружение





Фото 21. Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото 22. Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото 23. Внутреннее состояние



Фото 24. Внутреннее состояние

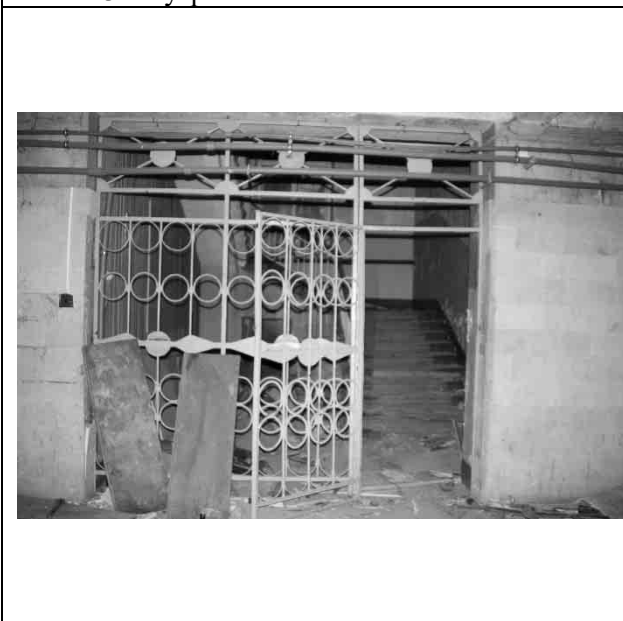


Фото 25. Внутреннее состояние



Фото 26. Внутреннее состояние



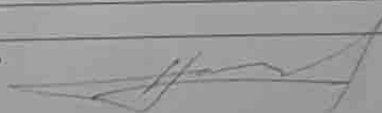

2.3.5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

1. Адрес:
 г. Петергоф, улица Юты Бондаровской, д. 13, корп. 1, лит. А.
 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	6 647	4 278,1	4	Отдельный со двора	Есть, по периметру здания, ориентация – по двору, на 4 стороны	кирпичные	+	+	+	+	хорошее	на отстоянии

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.	Лучин 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 капитальный ремонт (восстановление) существующего здания и приспособление под современное использование в коммерческих целях, в административном сегменте.

2.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	27 700 000
земельный участок	11 900 000
здание	15 800 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	30 860 000
земельный участок	11 900 000
здание	18 960 000

