

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объектов нежилого фонда, являющихся имуществом
казны Санкт-Петербурга, по адресу:
пос. Стрельна, Волхонское шоссе, д. 48,
расположенных на земельном участке**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 10.07.2020.
- 1.2. Дата составления отчета – 13.07.2020.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карта местоположения объекта

Местоположение Объекта оценки на карте Санкт-Петербурга представлено на рисунках далее.



Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района



Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

Описание земельного участка, на котором расположены объекты нежилого фонда

Площадь земельного участка	15 706 кв. м
Кадастровый номер земельного	78:40:0019127:11
Зонирование по градостроительной ценности	«1ЖД» – зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны; «ТД1-2_2» – общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Территория смешанной застройки (ИЖС, многоквартирная среднеэтажная жилая застройка, общественно-деловая застройка). В ближайшем окружении Объекта находятся: индивидуальные жилые дома, Спортивный комплекс Стрельна, объекты образования, объекты торговли (розничные сетевые магазины) и пр.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Волхонского шоссе
Форма участка, рельеф	Форма сложная многоугольная, участок без существенных перепадов высот

2.2 Описание объектов нежилого фонда

2.3.1 Общие характеристики здания База отдыха (литера А):

Кадастровый номер	78:40:0019127:26
Площадь застройки, кв.м	537,2
Общая площадь здания, кв.м	918,0
Объем здания, куб.м	4 068,0
Группа капитальности	IV
Тип здания	Нежилое
Материал	Наружные стены – рубленые из бревен
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака	Нет

Вход (улица/двор)	2 отдельных входа с улицы и 1 отдельный вход со двора
Окна (количество, направленность)	50 оконных проемов (равномерно по периметру здания), на улицу и во двор
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть
Отопление (централизованное/печное)	Есть (от собственной котельной)
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы находятся в плохом состоянии. Отопительные приборы демонтированы
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	Здание находится в плохом состоянии. Здание не эксплуатируется, пол местами вздут, крыша частично обрушена. Существенных деформаций стен не выявлено.

2.3.2 Общие характеристики здания Котельная, баня-сауна, гараж (литера В):

Кадастровый номер	78:40:0019127:25
Площадь застройки, кв.м.	360,5
Общая площадь здания, кв.м.	300,1
Объем здания, куб.м.	1 928,0
Группа капитальности	I
Тип здания	Нежилое
Материал	Наружные стены – кирпичные
Год постройки	1980
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака.	Нет
Вход (улица/двор)	3 входа, 3 ворот (двор)
Окна (количество, направленность)	9 оконных проемов (равномерно по периметру здания), во двор
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть
Отопление (централизованное/печное)	Есть (от групповой котельной на газе)
Газовая магистраль	Есть
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы находятся в неудовлетворительном состоянии. На дату оценки оцениваемое здание не используется
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	Здание находится в неудовлетворительном состоянии. Здание не эксплуатируется, доступ ограничен.

2.3.3 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Ближайшее окружение представлено: ИЖС, среднеэтажной жилой застройкой, объектами коммунального обслуживания, общественно-деловой застройкой. Объекты ближайшего окружения находятся в удовлетворительном техническом состоянии и используются по своему целевому назначению.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал образован Волхонским шоссе, ул. Мира, ул. Свободы, Школьным пер. Большую часть квартала занимает территория Объекта оценки, также – ИЖС
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Вблизи от Объекта оценки расположены обширные рекреационные территории с включением парковых зон, детская площадка, спортивный комплекс
Наличие парковки	Парковка возможна по Волхонскому шоссе, Школьному пер.
Транспортная доступность, удобство подъезда к объекту	Объект расположен на первой линии Волхонского шоссе
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Проспект Ветеранов» – более 16 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Остановка Волхонское шоссе, 48» – непосредственно возле Объекта оценки; ж/д станция «Стрельна» – около 1 км

2.3.3 Обременения объекта

КГИОП – земельный участок расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга. Объект оценки не относится к числу объектов (выявленные объекты) культурного наследия.

Зоны особого режима использования, согласно выписке из ЕГРН:

Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений площадью 111 кв. м; Охранная зона водопроводных сетей 317 кв. м; Водоохранная зона водного объекта 7 937 кв. м; Прибрежная защитная полоса водного объекта 7 937 кв. м; Береговая полоса водного объекта 46 кв. м; Береговая полоса водного объекта 357 кв. м; Охранная зона газораспределительной сети 298 кв. м.

МЧС – объект оценки не является объектом гражданской обороны.



2.3.4 Фотографии объекта

Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение



Фото 1.



Фото 2.

Вид территории Объекта оценки



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.

Состояние нежилого здания в составе Объекта оценки (литера А)



Фото 7.



Фото 8.





Φοτο 9.



Φοτο 10.



Φοτο 11.



Φοτο 12.



Φοτο 13.



Φοτο 14.



Φοτο 15.



Φοτο 16.





Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.



Фото 20.



Фото 21.



Фото 22.

Состояние нежилого здания в составе Объекта оценки (литера В)



Фото 23.



Фото 24.





Φοτο 25.



Φοτο 26.



Φοτο 27.



Φοτο 28.



Φοτο 29.



Φοτο 30.



Φοτο 31.



Φοτο 32.





Фото 33.



Фото 34.

Акт осмотра здания

А К Т

контрольного осмотра объектов недвижимости от «10» июля 2020 г.

1. Объект оценки:

Нежилое здание с земельным участком:

- Нежилое здание, площадью 918 кв. м, кадастровый номер 78:40:0019127:26 по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Волхонское шоссе, дом 48, литера А;
- Сооружение, площадью 360,5 кв. м, кадастровый номер 78:40:0019127:25 по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Волхонское шоссе, дом 48, литера В;
- Земельный участок, площадью 15 706 кв. м, кадастровый номер 78:40:0019127:11 по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Волхонское шоссе, дом 48, литера А.

2. Адрес объекта оценки: пос. Стрельна, Волхонское шоссе, дом 48, литера А.

3. Данные по объектам капитального строительства:

№	Площадь земельного участка	Площадь ОКС, кв. м	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1		918	1	неск. вход	+	дерево	+	+	+	+	хорош	не используется
2	15 706	360,5	2	неск. вход	+	кирпич	+	+	+	+	неудов.	не используется

Примечания: -

Представитель (ООО «Клиринг»)	
Ф. И. О.	Григорьев А. В.
Подпись	
Представитель пользователя	
Ф. И. О.	Мороз С.И.
Подпись	



2.3 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, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является размещение объекта коммерческого назначения, в соответствии с основными видами разрешенного использования для функциональной зоны ТД1-2_2, с учетом соблюдения всех требований Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, при условии сноса существующих объектов нежилого фонда.

2.5 Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	23 900 000
Здание (литера А)	7 468 750
Здание (литера В)	16 431 250
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	28 680 000
Здание (литера А)	8 962 500
Здание (литера В)	19 717 500

