

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу: г. Санкт-Петербург, Пушкин г., Красносельское ш., дом № 63а, литера А

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки – 07 августа 2018;
- 1.2. Дата составления отчета – 30 августа 2018;
- 1.3. Оцениваемые права:
 - на земельный участок – право собственности
 - на здание – право собственности

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта;



Рис. 1. Карта-схема расположение района и карта местоположения Объекта оценки



2.2. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	208 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:42:0018247:17
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, земельный участок находится в зоне «ЗЖД» - зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» земельный участок расположен жилой зоне среднеэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (зоне «ТЗЖ1»). В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 земельный участок расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(42)28 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Пушкинский район Санкт-Петербурга)
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон инженерно обеспечен (электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение)
Ближайшее окружение	Среднеэтажная многоквартирная застройка, присутствуют элементы социальной и торговой застройки
Подъезд к участку	Участок расположен внутри жилого квартала, подъезд возможен со стороны Красносельского ш. по межквартальному проезду
Форма участка, рельеф	Участок имеет в плане форму близкую к квадратной. Рельеф участка – ровный, без видимых перепадов высот

2.3. Описание улучшений

2.3.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:42:0018247:2023
Площадь застройки, кв.м.	н/д
Общая площадь здания, кв.м.	18,4

Полезная площадь здания, кв.м.	н/д
Объем здания, куб.м.	н/д
Группа капитальности	н/д
Тип здания	Нежилое здание (водонасосная станция)
Материал	Кирпич
Год постройки	1982
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	н/д, по данным визуального осмотра - нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д, по данным визуального осмотра - нет
Вход (улица/двор)	один вход со двора
Окна (количество, направленность)	нет
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	н/д
Водоснабжение	н/д
Канализация	н/д
Отопление (централизованное/печное)	н/д
Газовая магистраль	н/д
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	Оценщику не предоставлены данные об инженерной оснащенности оцениваемого объекта, в связи с чем Оценщик руководствовался допущением о том, что объект инженерно не обеспечен, в то же время имеется возможность подведения следующих коммуникаций: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение.
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	По осмотру - ограниченно работоспособное состояние (удовлетворительное)

2.3.2. Описание локального окружения;

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Ближайшее окружение Объекта оценки представлено преимущественно 5-9-этажными многоквартирными жилыми домами (в т. дома современной постройки (2014 г.), сталинские, а также периода 1970 – 1980 гг.), состояние которых можно охарактеризовать от удовлетворительного до нормального. На противоположной стороне Красносельского ш. расположен автокомплекс.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	На территории квартала, в котором расположен оцениваемый объект, имеются следующие объекты: детский сад № 9, школа № 409, отдел вселения и регистрационного учета граждан, Пушкинская библиотека, магазины (Магнит, Матвеев, Риомаг, Мясная лавка, Овощи и фрукты, Овощной магазин и пр.), отделение Сбербанка, аптека, медцентр и др.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок,	Окружающая территория имеет большое количество зеленых насаждений.

мусорных баков и т.д.)	Прилегающая часть Красносельского ш. заасфальтирована, покрытие находится в нормальном состоянии, имеются мусорные баки.
Наличие парковки	На прилегающей к Объекту оценки территории, не имеется зоны организованной для парковки автомобилей. Характер парковки может быть охарактеризован как «стихийная». Парковка автотранспортных средств возможна на дворовой территории в свободном порядке, а также в разрешенных местах на проезжей части прилегающих улиц
Транспортная доступность, в т.ч.	
удобство подъезда к объекту	подъезд возможен со стороны Красносельского ш. по межквартальному проезду – покрытие асфальт
удаленность от ближайшей станции метро, м	Ближайшая станция метро «Купчино» расположена на расстоянии порядка 19,0 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Красносельское шоссе, 65» расположена на расстоянии порядка 120,0 м от Объекта оценки: - автобусы №№ 381, 3872, 376, 188, 186, 273, 380; - маршрутные такси №№ К347, К376, К402

2.3.3. Обременения объекта:

А) Нет.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты.

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, земельный участок находится в зоне «ЗЖД» - зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» земельный участок расположен жилой зоне среднеэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (зоне «ТЗЖ1»).

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 земельный участок расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(42)28 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Пушкинский район Санкт-Петербурга)

На земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

- охранный зона водопроводных сетей;
- охранный зона газораспределительной сети;
- охранный зона канализационных сетей.



2.3.4. Фотографии объекта

- Внешний вид:

	
Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение Объекта оценки	Ближайшее окружение Объекта оценки
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение Объекта оценки	Ближайшее окружение Объекта оценки
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение Объекта оценки	Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 7

Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8

Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9

Внешний вид Объекта оценки



Фото 10

Внешний вид Объекта оценки

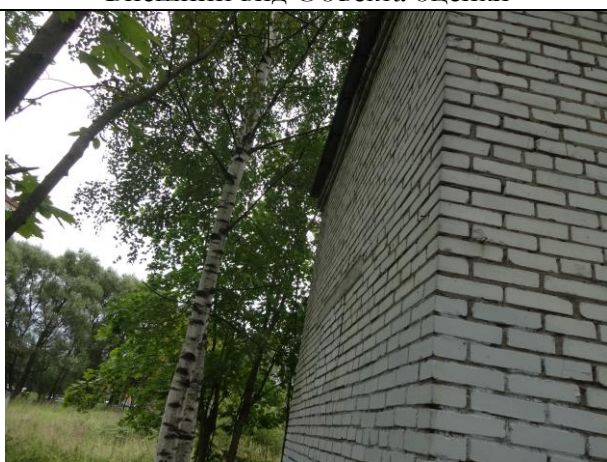


Фото 11

Внешний вид Объекта оценки

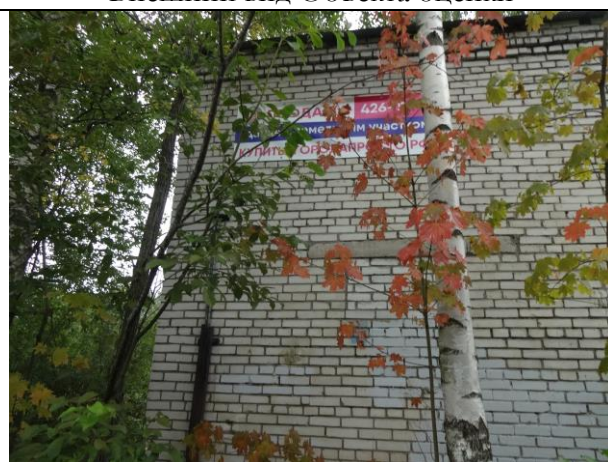


Фото 12

Внешний вид Объекта оценки



- Внутренний вид объекта:

Доступ не предоставлен

2.3.5. Акт осмотра здания

А К Т

контрольного осмотра здания от 07 «августа» 2018 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, Пушкин г., Красносельское ш., дом № 63а,
литера А

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания по кад. паспорту, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	208 кв.м.	18,4	1	1/со двора	Нет	Кирпич	н/д	н/д	н/д	н/д	Удовлетворительное	Не используется

Примечания:

Практически по всей территории земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, проходят охранные зоны (согласно данным РГИС). Оценщику не предоставлены данные об инженерной оснащённости оцениваемого объекта, в связи с чем Оценщик руководствовался допущением о том, что объект инженерно не обеспечен, в то же время имеется возможность подведения следующих коммуникаций: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Ильин А. Н.
Подпись	

2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Выводы по анализу наилучшего использования объекта – наилучшим использованием участка как условно свободного является строительство объекта коммунального хозяйства с площадью застройки соответствующей существующему зданию. Наилучшим использованием земельного участка с имеющимся строением является эксплуатация здания в качестве объекта коммунального обслуживания.

2.5. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	43 478
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб.	3 846

