

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка,
на котором оно расположено по адресу:
Санкт-Петербург, Лахта, Александровская ул., д. 12, лит. А**

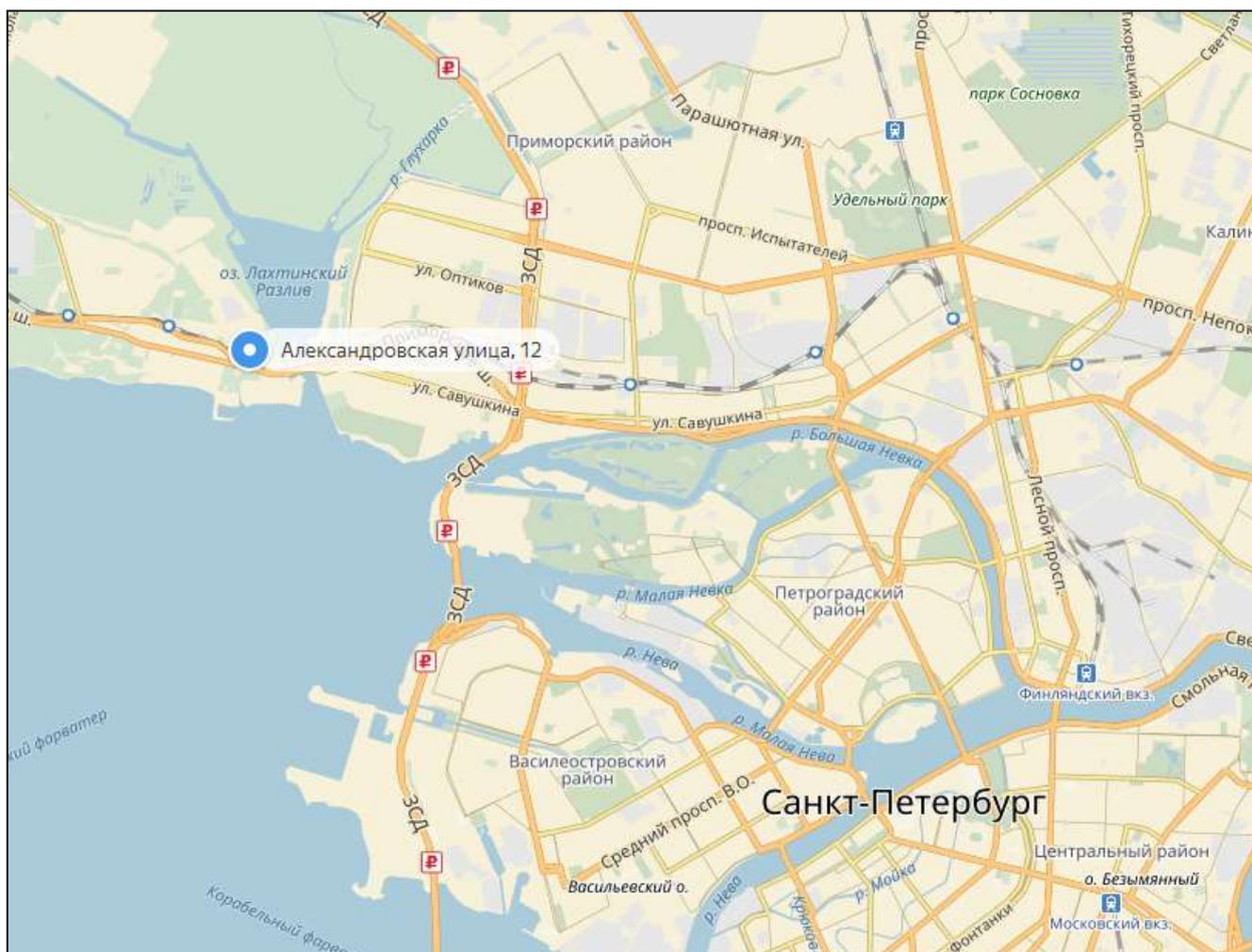
1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 04.07.2017 года.
- 1.2. Дата составления отчета: 13.07.2017 года.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта (карта района и карта местоположения объекта)

КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

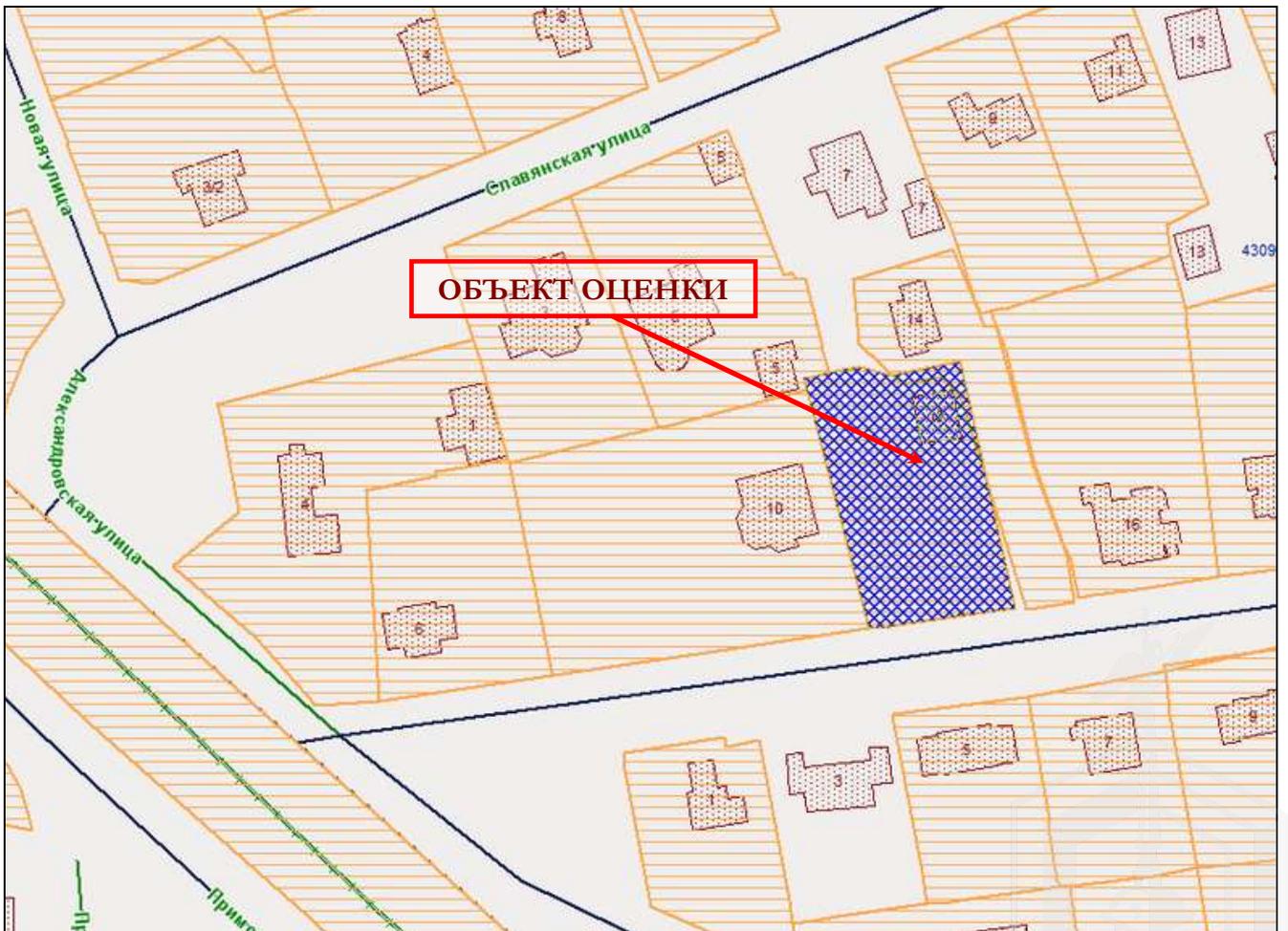


Источник: данные сайта в сети интернет <http://maps.yandex.ru>





Источник: данные сайта в сети интернет www.2gis.ru



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1 296 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:34:0430905:13
Зонирование по градостроительной ценности	<p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. №728-99, Объект находится в зоне ИЖД (зоне застройки семейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны).</p> <p>В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах указанных зон» Объект расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(34)01.</p> <p>В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Объект расположен в зоне «Т1Ж2-2» - жилой зоне индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 кв.м, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен всеми городскими коммуникациями
Ближайшее окружение	Рассматриваемая территория представляет собой участок, расположенный в микрорайоне жилой застройки, представленной ветхими и новыми одно-двух этажными жилыми домами
Подъезд к участку	Доступность Объекта оценки автомобильным транспортом без ограничений – подъезд возможен с Приморского шоссе
Форма участка, рельеф	Форма участка – приближена к прямоугольной, с относительно ровным рельефом

2.3. Описание улучшений

2.3.1. Общие характеристики здания

Кадастровый номер	78:34:0430905:62
Площадь застройки, кв.м.	82,8
Общая площадь здания, кв.м.	98,4
Полезная площадь здания, кв.м.	67,4
Объем здания, куб.м.	430,0
Группа капитальности	IV
Тип здания	Жилое
Материал	Фундамент – бутовые столбы с кирпичной забивкой; Стены – рубленые из бревен, диаметр 200 мм; Перекрытия – деревянные утепленные по балкам
Год постройки	До 1917
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1, мезонин-надстройка
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Отдельный с улицы и со двора
Окна (количество, направленность)	По всему периметру здания (защиты деревянными досками или сгорели)

Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Открытая проводка
Водоснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Отопление	От собственной котельной на газе, печь каменная в металлическом футляре
Газовая магистраль	Нет (баллоны)
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Естественный износ
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	По данным визуального осмотра здание подверглось пожару

2.3.2. Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Жилая застройка, представлена ветхими и новыми одно-двух этажными индивидуальными жилыми домами.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	По градостроительной ситуации квартал местоположения объекта оценки представляет собой территорию, ограниченную: <ul style="list-style-type: none"> • с севера и запада – Славянской ул.; • с запада и юга – Александровкой ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В непосредственной близости на расстоянии около 350 м расположен Лахтинский разлив. На расстоянии около 400 м расположен лесной массив.
Наличие парковки	Парковка легкового автомобильного транспорта возможна на территории земельного участка, не организована. Также возможна стихийная парковка вдоль прилегающих улиц.
Транспортная доступность (удобство подъезда к объекту, удаленность от ближайшей станции метро, м, ближайшие остановки общественного транспорта)	<u>Транспортная и пешеходная доступность:</u> Рассматриваемый микрорайон расположения объекта находится рядом с основной магистралью района: Приморское шоссе (200 м). Состояние дорожного покрытия – асфальт, хорошее. Ближайшая станция метро «Старая деревня» расположена на расстоянии более 6 км. Микрорайон расположения объекта характеризуется не высокой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков (основные потоки – Приморское шоссе). Движение по дорогам осуществляется круглогодично. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Приморском шоссе (около 400 м., остановка «15 км Лахта»), где проходят следующие маршруты коммерческого и общественного транспорта: автобусы №№ 101, 101а, 110, 211, 216, маршрутные такси №№ 210, 305, 305а, 400, 405, 417, 425. Объект оценки расположен на расстоянии около 1 км от ж/д станции «Лахта». Таким образом, пешеходная и транспортная доступность Объекта характеризуется как хорошая.

2.3.3. Обременения объекта

Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты

В соответствии с письмом КГИОП от 22.05.2017 г. № 01-25-4537/17-0-1, здание статуса объекта культурного наследия (далее ОКН) не имеет. На земельном участке отсутствуют ОКН. К земельному участку непосредственно не примыкают ОКН.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах указанных зон (ред. От 07.07.2016)» земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(34)01.

Здание является историческим, формирует уличный фронт застройки Александровской улицы.

Согласно данным Распоряжения КИО СПб от 20.06.2017 г. №1106-рз, в границах земельного участка попадают зоны с особым режимом использования:

- Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(34)01 – весь,
- Водоохранная зона водного объекта – весь,
- Охранная зона газораспределительной сети – 4 кв. м и 6 кв. м.

Согласно Письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу от 16.02.2016 г. №1819-5-1-1 оцениваемое здание объектом гражданской обороны не является.

2.3.4. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Вид на Приморское шоссе	Вид на Приморское шоссе
	
Фото 3	Фото 4
Вид на Приморское шоссе	Вид на Приморское шоссе
	
Фото 5	Фото 6
Поворот на Приморское шоссе	Полоса отвода железной дороги

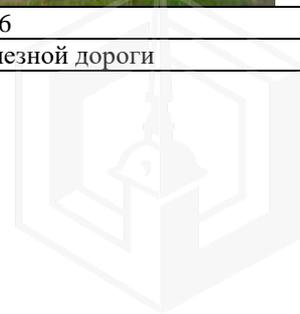




Фото 7

Вид на Александровскую улицу



Фото 8

Вид на пересечение
Александровской ул. и Славянской ул.



Фото 9

Ближайшее окружение (жилая застройка, представлена
ветхими и новыми одно-двух этажными
индивидуальными жилыми домами)



Фото 10

Ближайшее окружение (жилая застройка, представлена
ветхими и новыми одно-двух этажными
индивидуальными жилыми домами)



Фото 11

Ближайшее окружение (жилая застройка, представлена
ветхими и новыми одно-двух этажными
индивидуальными жилыми домами)



Фото 12

Ближайшее окружение (жилая застройка, представлена
ветхими и новыми одно-двух этажными
индивидуальными жилыми домами)





Фото 13

Ближайшее окружение (жилая застройка, представлена ветхими и новыми одно-двух этажными индивидуальными жилыми домами)



Фото 14

Ближайшее окружение (жилая застройка, представлена ветхими и новыми одно-двух этажными индивидуальными жилыми домами)



Фото 15

Ближайшее окружение (жилая застройка, представлена ветхими и новыми одно-двух этажными индивидуальными жилыми домами)



Фото 16

Ближайшее окружение (жилая застройка, представлена ветхими и новыми одно-двух этажными индивидуальными жилыми домами)



Фото 17

Вид объекта оценки
(здание подверглось пожару)



Фото 18

Вид объекта оценки
(здание подверглось пожару)





Фото 19

Вид объекта оценки
(оконные блоки и дверные проемы
защиты деревянными досками)



Фото 20

Вид объекта оценки
(оконные блоки и дверные проемы
защиты деревянными досками)



Фото 21

Вид объекта оценки



Фото 22

Вид объекта оценки



Фото 23

Вид придомовой территории
(на участке расположены
некапитальные объекты недвижимости)



Фото 24

Вид придомовой территории
(на участке расположены
некапитальные объекты недвижимости)





Фото 25

Вид придомовой территории
(на участке расположены
некапитальные объекты недвижимости)



Фото 26

Вид придомовой территории
(на участке расположены
некапитальные объекты недвижимости)



Фото 27

Вид придомовой территории
(на участке расположены
некапитальные объекты недвижимости)



Фото 28

Вид придомовой территории
(на участке расположены
некапитальные объекты недвижимости)



Фото 29

Вид придомовой территории



Фото 30

Вид придомовой территории



2.3.5. Акт осмотра здания

А К Т контрольного осмотра здания от 04 «июля» 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

г. Санкт-Петербург, Лахта, Александровская ул., д.12, лит. А

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания по тех. паспорту, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	1 296	98,4	1, мезонин-настройка	*	*	рубленые из бревен	+	-	Печное, газовое (баллоны)	-	*	Не используется

Примечания:

Тип входа – отдельный с улицы и со двора;

Наличие окон – по всему периметру здания, защиты деревянными досками или сторели;

Состояние – неудовлетворительное (аварийное), подверглось пожару;

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Учитывая местоположение участка, тенденции развития территории расположения объекта, оцениваемый земельный участок в наибольшей степени удовлетворяет размещению индивидуального жилого дома в существующих параметрах с восстановлением внешнего облика исторического здания в соответствии с требованиями КГИОП.

В рамках анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка с существующей застройкой правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования участка является разборка аварийных конструкций существующего объекта капитального строительства и возведение индивидуального жилого дома с восстановлением внешнего облика исторического здания в соответствии с требованиями КГИОП.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	5 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади здания объекта оценки, руб.	55 894

