

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка – здания с земельным участком, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Коннолахтинский пр-кт, д. 17, литера А**

1. Данные об отчете

1.1.Дата проведения оценки:

05.03.2018 г.

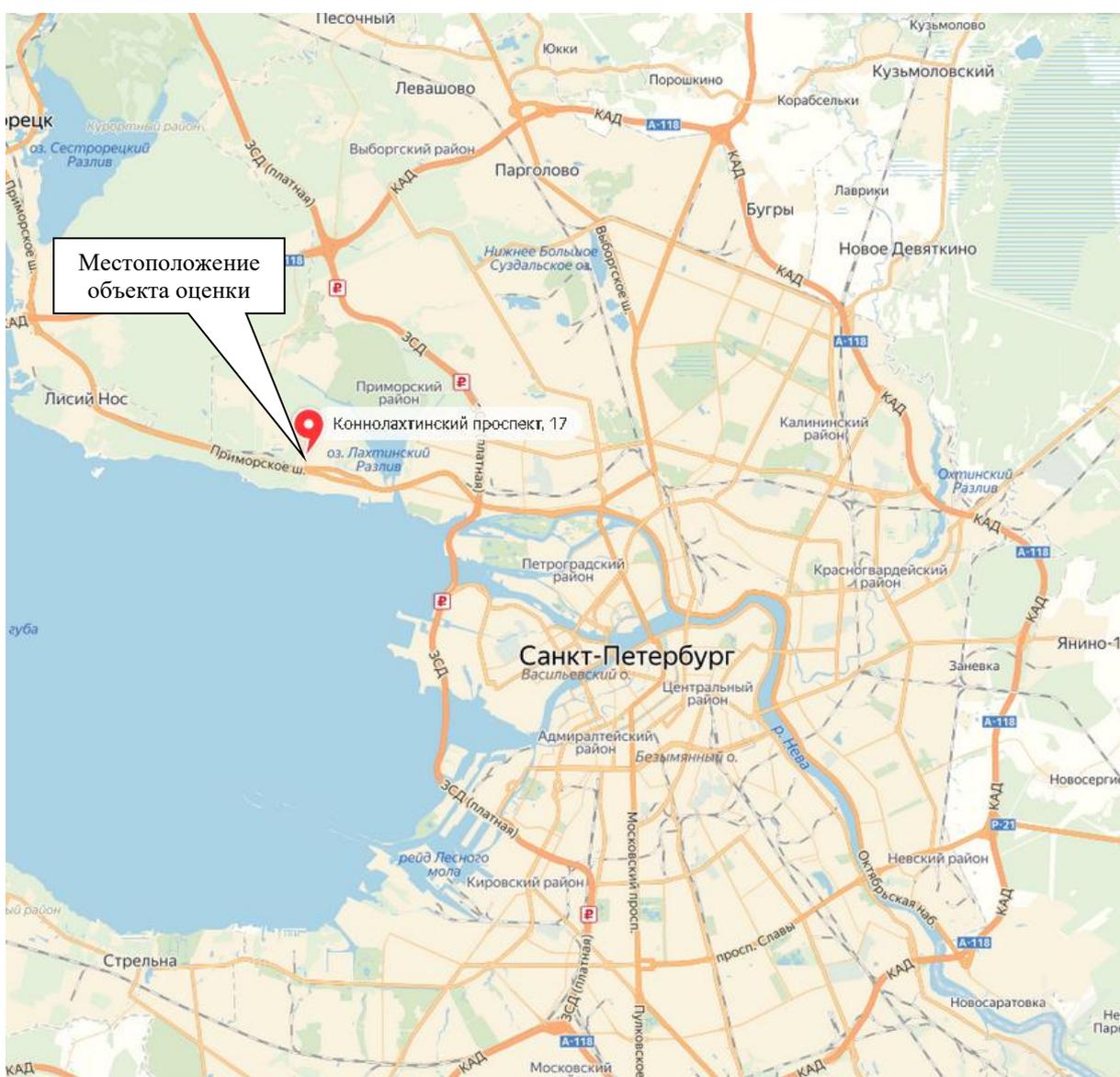
1.2.Дата составления отчета:

03.04.2018 г.

1.3. Оцениваемые права – право собственности.

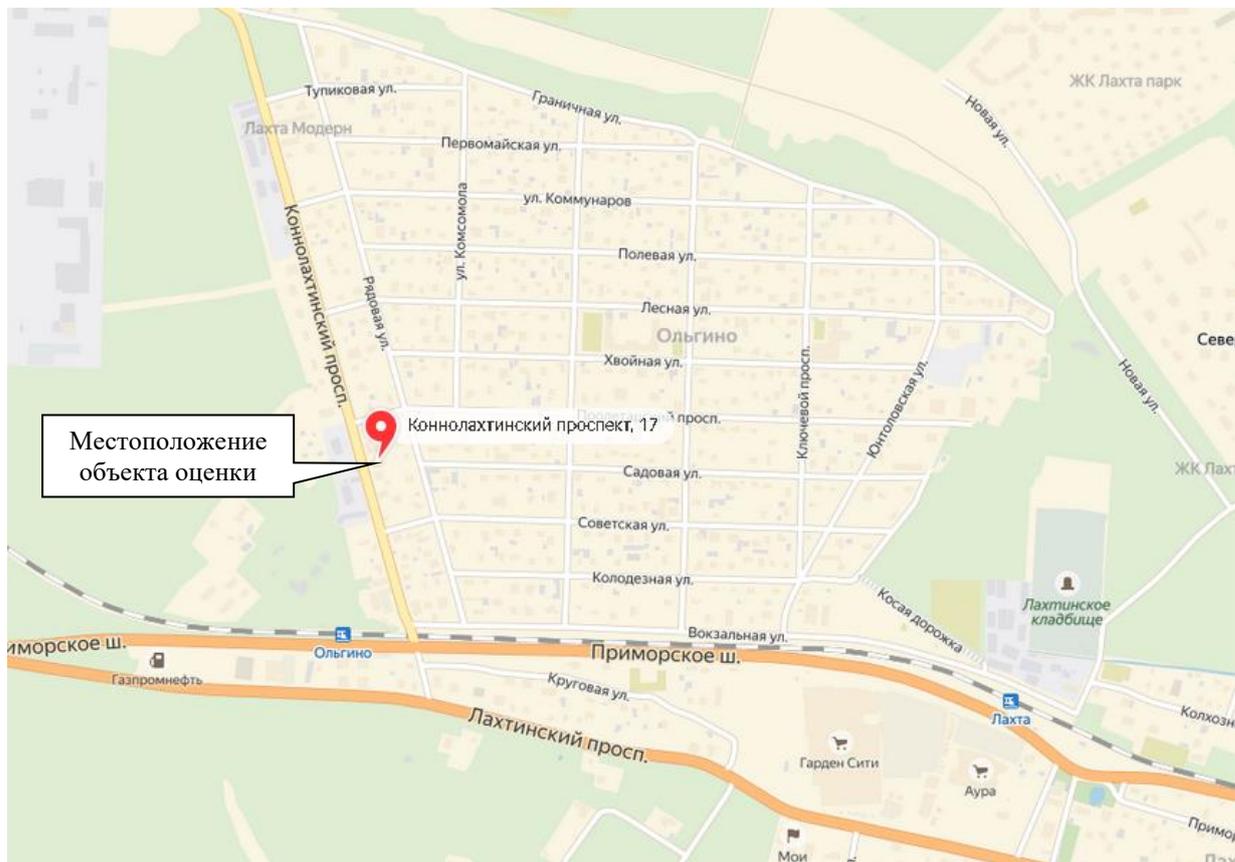
2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта



Карта местоположения объекта оценки





Карта местоположения объекта оценки в границах Приморского района Санкт-Петербурга

2.1. Описание земельного участка

Площадь земельного участка, кв. м	1717
Кадастровый номер	78:34:0004352:41
Зонирование по градостроительной ценности	11; 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	В соответствии с предоставленными документами земельный участок не обеспечен инженерными сетями. По данным интернет-портала http://rgis.spb.ru/ имеется возможность подключения к инженерным сетям: электроснабжения, водоснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение преимущественно представлено малоэтажной жилой застройкой постоянного и сезонного проживания с включением объектов общественно-делового назначения
Подъезд к участку	Подъезд осуществляется со стороны Коннолахтинского просп.
Форма участка, рельеф	Неправильный многоугольник, рельеф ровный без значительных перепадов высот

2.3. Описание объекта капитального строительства (ОКС)

2.3.1. Общие характеристики здания

Кадастровый (условный) номер	78:34:0004352:31
------------------------------	------------------

Площадь застройки, кв. м	315,1
Общая площадь ОКС, кв. м	572,4
Полезная площадь ОКС, кв. м	426,4
Объем ОКС, куб. м	1 947
Группа капитальности здания	IV
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Материал стен	деревянные
Год постройки	1899
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	2
Наличие подвала	нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход	2 (с торца и со двора)
Окна	Несколько (выходят во двор и на улицу)
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть (открытая проводка)
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление	Есть (печное)
Газовая магистраль	Есть (баллон, центральное)
Лифт	Нет
Техническое состояние систем	По данным визуального осмотра инженерные системы находятся в неудовлетворительном состоянии (отключены)
Общее техническое состояние здания	Физический износ здания (по данным Технического паспорта) составляет 60%. Имеется заключение о признании жилого дома аварийным и подлежащему сносу («все выявленные в ходе обследования дефекты и повреждения строительных конструкций здания представляют опасность их разрушения, и влияют на техническое состояние здания в целом»)
Состояние по осмотру	В результате осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в неудовлетворительном (ветхом) состоянии



2.4.1 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Объект оценки расположен на 1-ой линии и примыкает к красной линии Коннолахтинского просп. Ближайшее окружение преимущественно представлено малоэтажной жилой застройкой постоянного и сезонного проживания с включением объектов общественно-делового назначения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: Коннолахтинским просп., Пролетарским просп., Рядовой ул., и Советской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении объекта расположен лесной массив; детские площадки и мусорные баки находятся на удалении
Наличие парковки	Парковка автотранспорта возможна на территории объекта оценки, а также вдоль прилегающей улице
Транспортная доступность, в т.ч.	
удобство подъезда непосредственно к объекту	Транспортная доступность личным и грузовым транспортом без ограничений, состояние дорожного покрытия хорошее
удаленность от ближайшего метро, м	Объект оценки удален от станции метрополитена «Старая деревня» на расстояние около 8 км по транспортно-дорожной сети Объект оценки удаленность от ж/д станции «Ольгино» на расстоянии около 300 м
Ближайшие остановки общественного транспорта	Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Движение общественного транспорта осуществляется: <ul style="list-style-type: none"> • по Коннолахтинскому просп., проходят маршрут автобуса №112, маршрутных такси № К210, № К232; • по Лахтинскому просп., проходят маршруты автобусов №№ 211, 101, 110, 216, маршрутных такси №№ К305, К305А, К400, К405, К417, К425. Ближайшая остановка общественного транспорта «жд ст Ольгино», расположена на расстоянии около 200 м

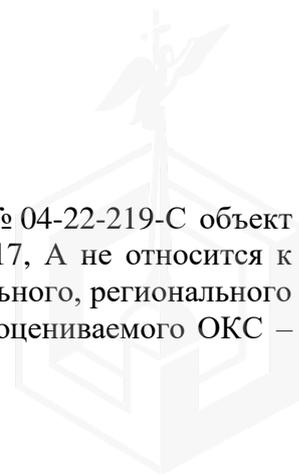
2.4.2 Обременения объекта

А) Основные условия договора аренды

- отсутствуют.

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

- В соответствии со Справкой КГИОП СПб от 26.01.2017 № 04-22-219-С объект по адресу: Санкт-Петербург, Коннолахтинский просп., д. 17, А не относится к числу объектов выявленных ОКН, ни к числу ОКН федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Год постройки оцениваемого ОКС –



1899, согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2008 № 820-7 здание относится к историческим.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон ОКН на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ (34)01).

- В соответствии с Письмом КГИОП СПб от 19.02.2018 № 01-25-1824/18-0-1 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Коннолахтинский просп., д. 17, лит. А расположен в границах единой зоны регулирования застройки хозяйственной деятельности ЗРЗ (34)01 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Приморский район).
- В соответствии с Письмом КГА СПб от 15.03.2017 № 1480/18 имеется ограничение (обременение) в использовании: охранная зона газораспределительных сетей, охранная зона канализационных сетей, охранная зона сетей связи и сооружений связи.



2.4.3. Фотографии объекта



Фото 1



Фото 2

Подъезд к объекту оценки и ближайшее окружение

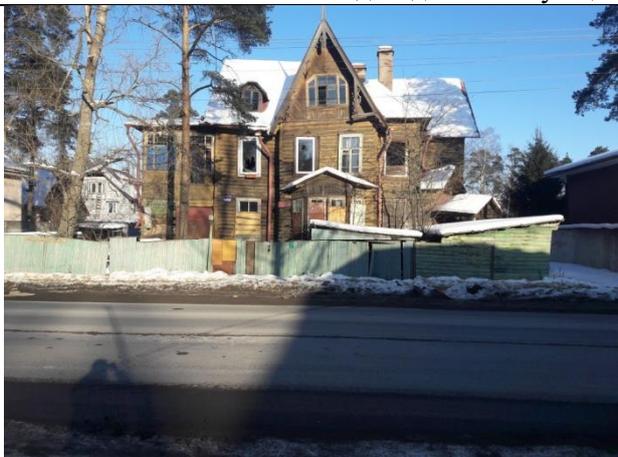


Фото 3

Вид на объект оценки (с улицы)



Фото 4

Вид на объект оценки (с улицы)



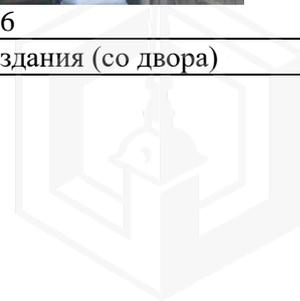
Фото 5

Вид на объект оценки и вход (со двора)



Фото 6

Вид на фасад (стены) здания (со двора)



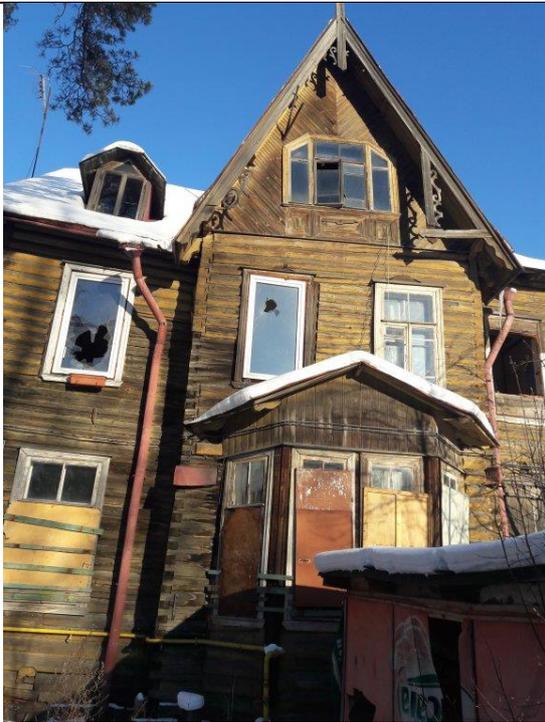


Фото 7

Вид на фасад здания (с улицы)

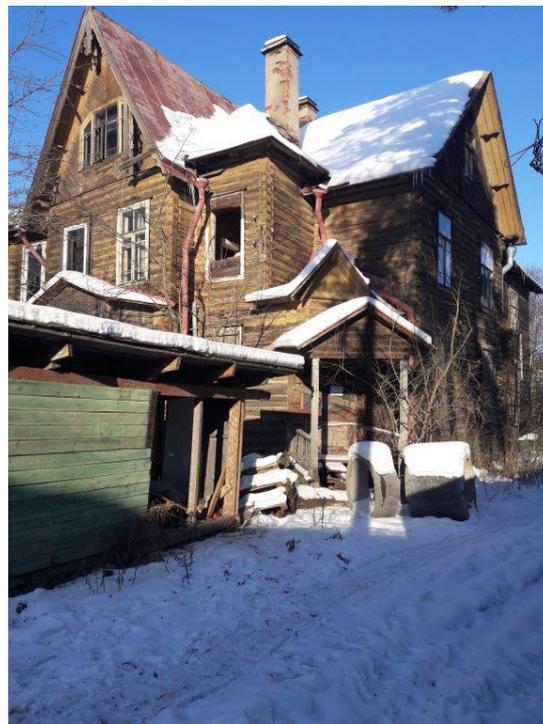


Фото 8

Вид на фасад (стены) здания и вход

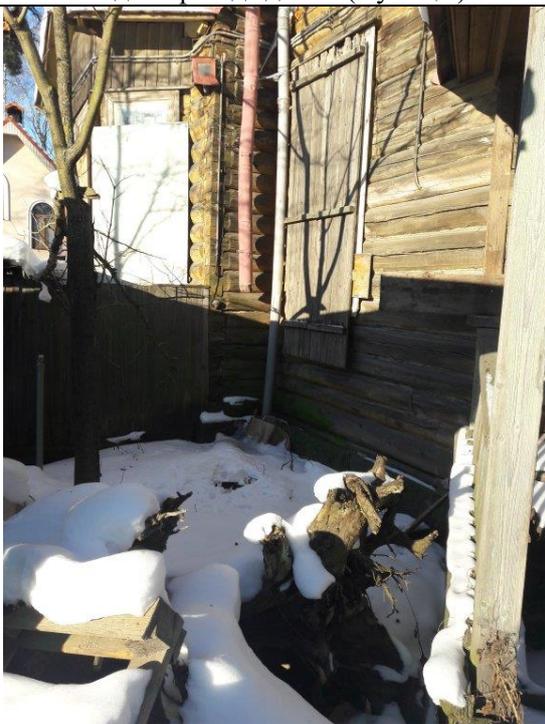


Фото 9

Вид на вход в здание



Фото 10

Вид на вход в здание





Фото 11

Вид на фасад здания (со двора)

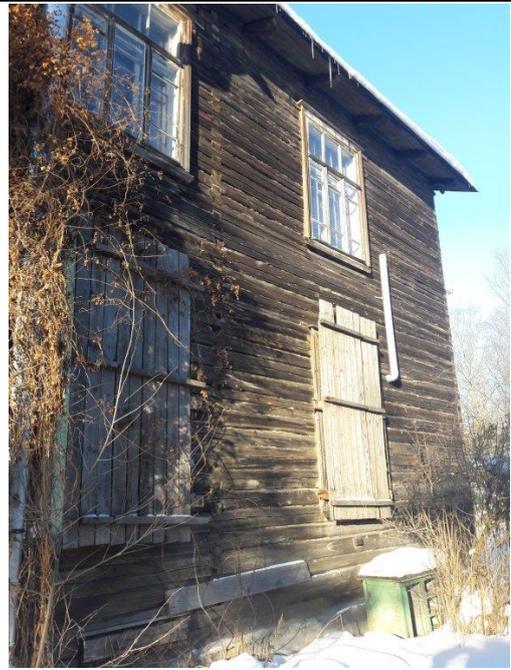


Фото 12

Вид на фасад здания (со двора)



Фото 13

Территория объекта оценки



Фото 14

Территория объекта оценки



Фото 15

Территория объекта оценки



Фото 16

Территория объекта оценки и хозяйственные постройки



Фото 17

Территория объекта оценки и хозяйственные постройки



Фото 18

Территория объекта оценки и хозяйственные постройки



Фото 19

Вид на фасад здания (веранда)



Фото 20

Территория объекта оценки и хозяйственные постройки



2.4.4. Акт осмотра

А К Т контрольного осмотра здания от « 5 » марта 2018 года

1. Адрес объекта (включая литер):

г. Санкт-Петербург, Коннолахтинский просп., д. 17 лит. А.

2. Данные по зданию:

Площадь земельного участка, кв.м	Площадь здания, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен	Инженерные коммуникации				Состояние	Текущее использование	
						Эл.	Вод.	От.	Кан.			
1717	574,2	2	С торца и со двора	Есть	бревно	+		+	(печное)		Состояние непригодное к использованию (ветхое)	Не используется

Примечания:

Объект капитального строительства находится в непригодном для использования состоянии (ветхое/аварийное), несущие конструкции имеют повреждения (стены, фундамент, кровля имеют разрушения, трещины и т.п.). Объект капитального строительства обеспечен инженерными коммуникациями: отопление (печное), электроснабжение, газоснабжение (баллон, центральное), на дату оценки состояние инженерных сетей оценивается как неудовлетворительное. Оценщик полагает, что во избежание несчастных случаев имеющиеся инженерные системы отключены. Кроме оцениваемого ОКС (многоквартирный жилой дом) на земельном участке имеются хозяйственные постройки, состояние которых оценивается как ветхое. По границе земельного участка установлено ограждение, территория объекта оценки не благоустроена и засорена бытовым мусором.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Мелентьева Е.Н.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

- **Анализ наиболее эффективного использования условно незастроенного земельного участка**

Наиболее эффективным вариантом использования условно незастроенного земельного участка является строительство объекта жилого назначения (индивидуальный жилой дом).

- **Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка**

Наиболее эффективным вариантом использования застроенного земельного участка является разборка существующего ОКС и строительство объекта жилого назначения (индивидуальный жилой дом) при условии восстановления внешнего облика и параметров существующего ОКС.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС с учетом округления	10 000 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади здания объекта оценки, руб. без учета НДС	17 470

