

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу: Санкт-Петербург, Зеленогорск г., Паровозная ул., дом № 15, литера А

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 17.04.2018 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 03.05.2018 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта:

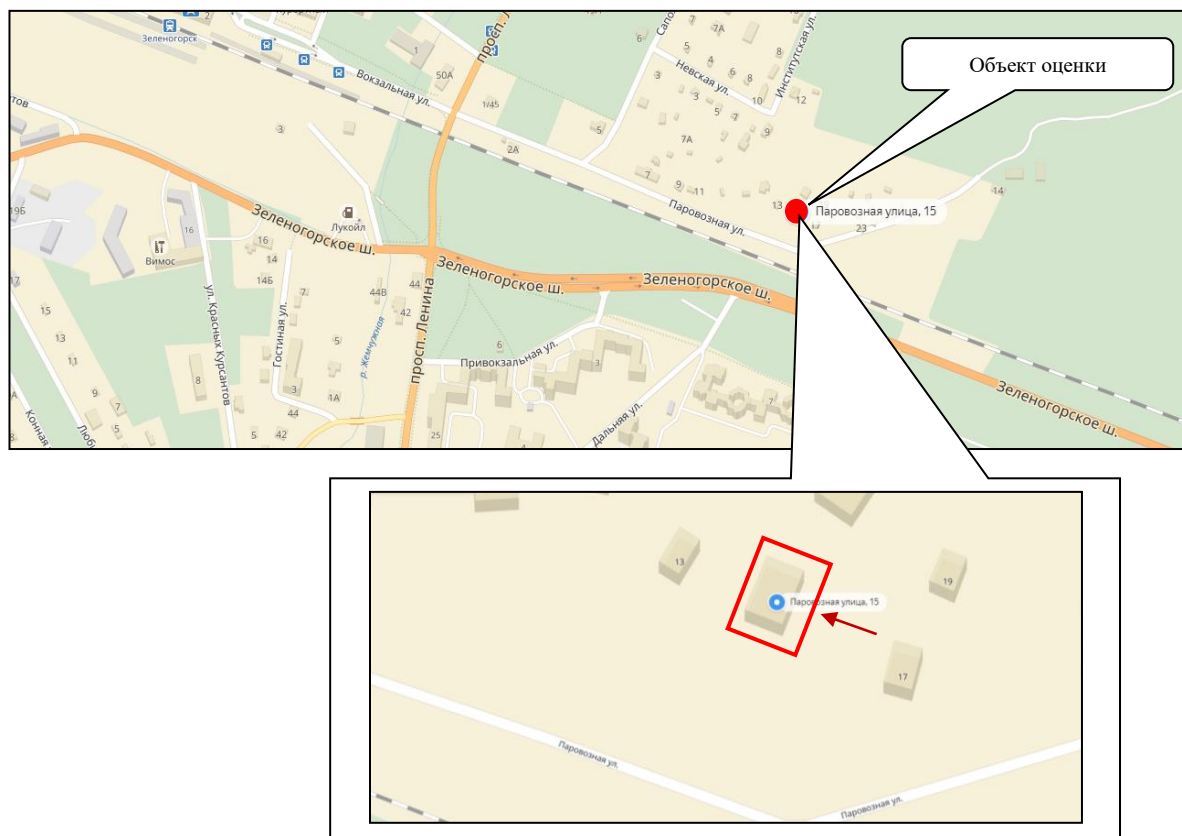


Рисунок 1 Схема местоположения объекта оценки

→ – вход в здание

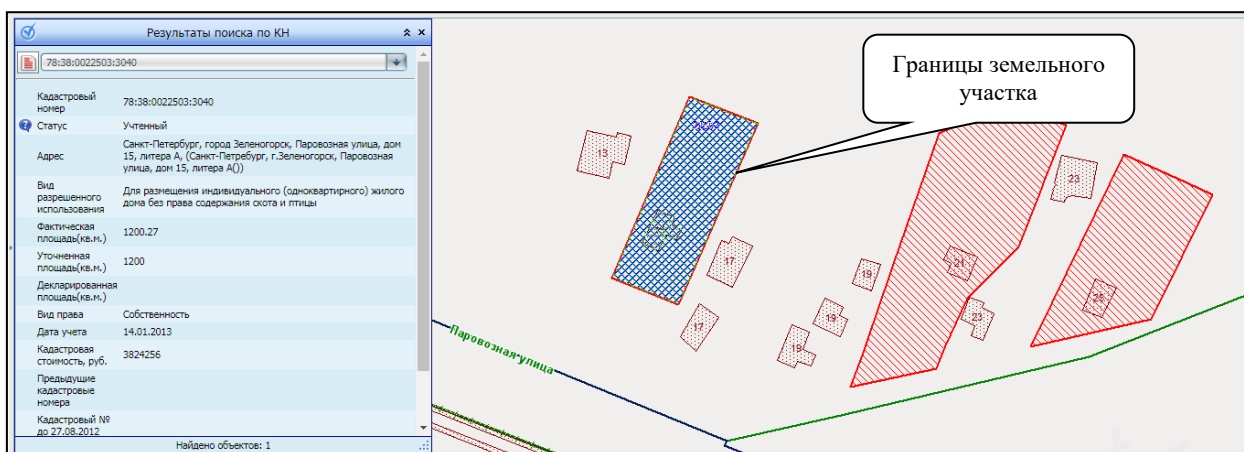


Рисунок 2 Границы земельного участка¹

¹ <http://rgis.spb.ru/map/promomappage.aspx>

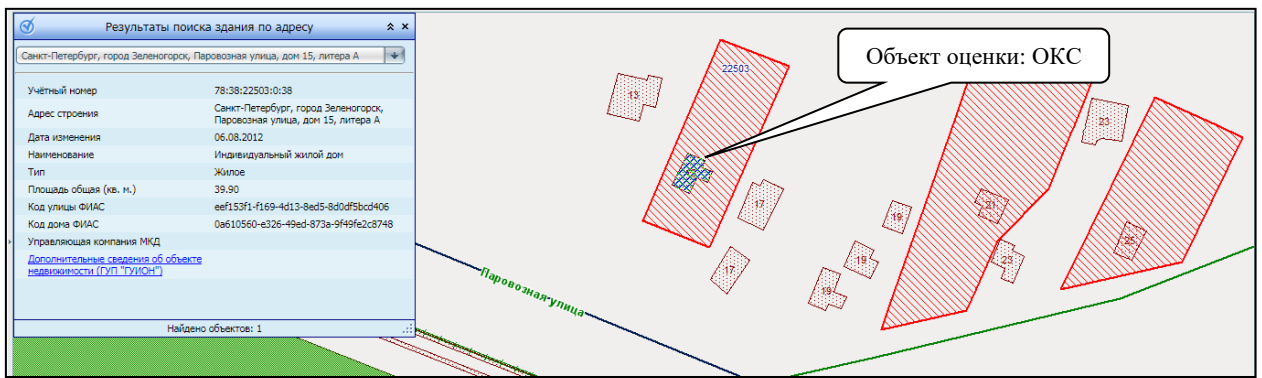


Рисунок 3 Границы здания

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1200,0 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022503:3040
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 г. № 550 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» объект оценки расположен в пределах территориальной зоны Т1Ж2-2 – жилая зона 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.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой ²	Водопровод: колодец; Канализация: нет; Отопление: автономное; Горячее водоснабжение: отсутствует; Газоснабжение: есть (по визуальному осмотру); Энергоснабжение: есть.
Ближайшее окружение	Земельные участки под ИЖС
Подъезд к участку	Подъезд к участку осуществляется со стороны Паровозной улицы
Форма участка, рельеф	В границах земельного участка расположен жилой дом в аварийном состоянии, земельный участок частично захламлен мусором

2.3 Описание улучшений

2.3.1 Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:38:22503:0:38
Площадь застройки, кв.м.	46,1
Общая площадь здания, кв.м.	39,9
Полезная (жилая) площадь здания, кв.м.	30,9
Объем здания, куб.м.	129
Группа капитальности	4
Тип здания	Деревянный
Материал стен	Дерево
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д

² Согласно данным технического паспорта на здание котельной от 09.12.2003 г.

Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Пристройка, веранда
Вход (улица/двор)	Двор
Окна (количество, направленность)	5 (запад, восток, юг)
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Колодец
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Печное
Газовая магистраль	Газ к дому не подведен
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Объект признан аварийным и подлежит сносу, техническое состояние инженерных систем не проводилось.
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	Согласно осмотру состояние объекта неудовлетворительное: массовое отпадение краски, массовое отпадение обоев, массовое разрушение пола, утрачены оконные проемы, межкомнатные двери отсутствуют. Согласно акту обследования многоквартирного дома № 111 от 11.12.2008 г. установлено аварийное состояние несущих и ограждающих конструкций, что подтверждено техническим заключением от 06.10.2008 г.

2.3.2 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	С объектом оценки расположены индивидуальные жилые дома, представляющие собой деревянные здания, в удовлетворительном состоянии, 1-2 этажности, используемые под жилые цели
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Оцениваемый объект находится в микрорайоне, ограниченном с севера – индивидуальными жилыми домами и ул. Невской, с востока – лесным массивом и ул. Паровозной, с запада – ул. Сапожной, с юга – ул. Паровозной.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Окружение представляют собой земельные участки с индивидуальными жилыми домами, лесополоса, железная дорога
Наличие парковки	Стихийная
Транспортная доступность, в т.ч. удобство подъезда к объекту	Нормальная Грунтовая дорога
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции/станции метро, м.	Транспортная доступность нормальная, 800 м. до ж/д станции «Зеленогорск»
ближайшие остановки общественного транспорта	800 м. до остановки общественного транспорта

2.3.3 Обременения объекта:

Согласно справке ГУИОН, письму ГУ МЧС по г. Санкт-Петербургу, распоряжению комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, письму комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, обременений на объект оценки не зарегистрировано.

2.3.4 Фотографии объекта:







	
Фото №1	Фото №2
Вид улицы, с которой осуществляется въезд на территорию объекта оценки	Вид улицы, с которой осуществляется въезд на территорию объекта оценки
	
Фото №3	Фото №4
Вид улицы, с которой осуществляется въезд на территорию объекта оценки	Вид улицы, с которой осуществляется въезд на территорию объекта оценки
	
Фото №5	Фото №6
Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки





Фото №7

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото №8

Адресный указатель



Фото №9

Состояние земельного участка



Фото №10

Состояние земельного участка



Фото №11

Состояние земельного участка



Фото №12

Состояние земельного участка





Фото №13
Вид фасада здания



Фото №14
Вид фасада здания, вид окон



Фото №15
Вид фасада здания, вид окна



Фото №16
Вид фасада здания



Фото №17
Вид крыши здания



Фото №18
Вид фасада здания, вид окна



Фото №19
Вид входа в объект оценки (снаружи)

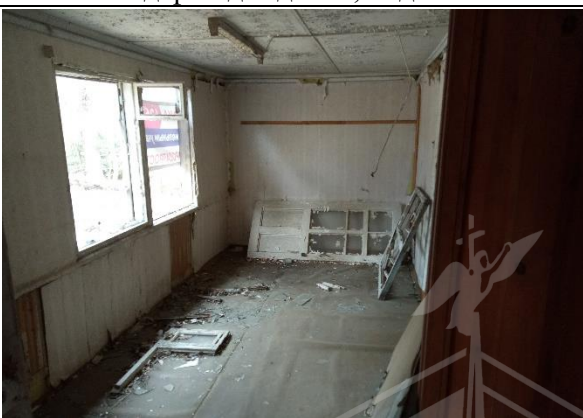


Фото №20
Общий вид помещений





Фото №21

Общий вид помещений



Фото №22

Общий вид помещений



Фото №23

Общий вид помещений



Фото №24

Общий вид помещений



Фото №25

Общий вид помещений



Фото №26

Общий вид помещений



Фото №27

Общий вид помещений



Фото №28

Общий вид помещений

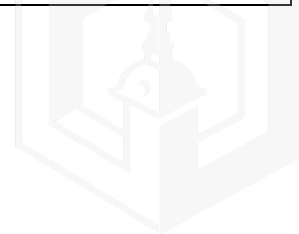




Фото №29

Общий вид помещений



Фото №30

Общий вид помещений



Фото №31

Общий вид помещений



Фото №32

Общий вид помещений



2.3.5 Акт осмотра:

А К Т контрольного осмотра здания от 17 «апреля» 2018 г.

1. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, Зеленогорск г., Паровозная ул., дом № 15, литера 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.	Газ*		
1	1 200	39,9	1	Отдельный во двор	5	Деревянный	есть	колодец	нет	нет	нет	аварийное	не используется

Примечания:

* Согласно данным визуального осмотра в границах оцениваемого земельного участка расположен газораспределительный узел и колодец. Газоснабжение к дому не подведено.

** Согласно осмотру состояние объекта неудовлетворительное: массовое отпадение краски, массовое отпадение обоев, массовое разрушение пола, утрачены оконные проемы, межкомнатные двери отсутствуют. Согласно акту обследования многоквартирного дома № 111 от 11.12.2008 г. установлено аварийное состояние несущих и ограждающих конструкций, что подтверждено техническим заключением от 06.10.2008 г.

Объект признан аварийным и подлежит сносу, обследование технического состояния инженерных систем не проводилось.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Руководитель проектов по оценке недвижимости
Ф. И. О.	Куликова А.Н.
Подпись	



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта под индивидуальное жилищное строительство:

1. объект расположен за пределами зон охраны объектов культурного наследия;
2. ближайшее окружение – земельные участки под индивидуальное жилищное строительство;
3. доступность автомобильным и общественным транспортом – нормальная;
4. Согласно осмотру состояние объекта неудовлетворительное: массовое отпадение краски, массовое отпадение обоев, массовое разрушение пола, утрачены оконные проемы, межкомнатные двери отсутствуют.
5. согласно акту обследования многоквартирного дома № 111 от 11.12.2008 г. установлено аварийное состояние несущих и ограждающих конструкций, что подтверждено техническим заключением от 06.10.2008 г.
6. согласно Распоряжению КИО Санкт-Петербурга № 2099-рз от 03.11.2017 г. объект капитального строительства – жилой дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Зеленогорск г., Паровозная ул., дом № 15, литера А подлежит сносу.
7. оцениваемый земельный относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы.
8. оцениваемый земельный участок расположен в пределах территориальной зоны Т1Ж2-2 – жилая зона 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.
9. имеются технические условия для подключения электроснабжения, газоснабжения.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос существующего жилого дома и строительство на земельном участке нового индивидуального жилого дома.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб)	3 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб	2 500

