

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, пос. Молодежное, ул. Полевая, д. 4, лит. А

1. Данные об отчете

Дата проведения оценки

05 апреля 2018 года

Дата составления отчета

19 апреля 2018 года

Оцениваемые права

На здание – право собственности.

На земельный участок – право собственности.

2. Описание объекта оценки

Карта местоположения объекта



2.1. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1 200 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022717:18
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Законом СПб от 12.05.2008 №274-44 «О внесении изменений в Закон СПб от 22.05.2005 г. №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зоны охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» рассматриваемый земельный участок расположен в зоне «1ЖД» - зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или

	<p>блокированными), коллективных садоводств, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны</p> <p>В соответствии с Законом СПб от 04.02.2009 г. №29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» рассматриваемый земельный участок расположен в зоне «Г1Ж2-2» - 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</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Согласно Техническому паспорту на жилой дом по состоянию на 17.12.2011 г. и Акту обследования многоквартирного дома №27 от 04.06.2007 г., оцениваемый объект недвижимости обеспечен электроснабжением, автономным отоплением, водопровод и канализация отсутствуют, газоснабжение – баллонное
Ближайшее окружение	Представлено 1-2-этажными жилыми индивидуальными домами советской постройки, современными индивидуальными коттеджами
Подъезд к участку	Подъезд возможен с Полевой ул.
Форма участка, рельеф	Участок трапециевидной формы, рельеф ровный без видимых перепадов высот

2.3. Описание улучшений

2.3.1. Общие характеристики здания

Кадастровый номер	78:38:0022719:3049
Площадь застройки, кв. м	89,5
Общая площадь здания, кв. м	55,3
Основная площадь здания, кв. м	23,4
Объем здания, куб. м	222
Группа капитальности	IV ¹
Тип здания	Жилое
Материал	Дерево
Год постройки	1964
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1
Наличие подвала	Отсутствует
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Присутствует чердак
Вход	Вход с улицы
Окна	Присутствуют
Инженерная инфраструктура	Электроснабжение, отопление
Электроснабжение	Присутствует
Водоснабжение	Отсутствует

¹ По данным сборника №28 УПВС

Канализация	Отсутствует
Отопление	Автономное
Газовая магистраль	Отсутствует
Лифт	Отсутствует
Техническое состояние инженерных систем	Неудовлетворительное
Общее техническое состояние здание	Неудовлетворительное (аварийное)
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное (аварийное)

2.3.2. Техническое состояние конструктивных элементов здания²

Конструктивные элементы здания	Описание элемента	Техническое состояние
Фундамент	Бутовый с оштукатуренным цоколем	Деформирован, состояние крайне неудовлетворительное
Наружные и внутренние капитальные стены	Рубленные из бревен, дощатые	Поражены гнилью, нижняя и верхняя обвязка поражены гнилью, плесенью, теплотехнические свойства полностью утрачены
Перегородки	Деревянные оштукатуренные	Деформированы, поражены гнилью
Перекрытия	Деревянные утепленные	Имеют провисания дощатой подшивки потолка, балки поражены гнилью
Кровля	Этернитовая по деревянным стропилам	Большого срока службы, многочисленные протечки, механические повреждения, обрешетка поражена механической гнилью, увлажнена
Полы	Дощатые	Имеют сверхнормативные уклоны, зыбкость, вместе с лагами поражены гнилью на полное сечение
Оконные и дверные проемы	По одному створному и одному глухому переплету в проеме; филенчатые, окрашены	Поражены гнилью, имеют неплотный притвор, перекосы конструкций, состояние недопустимое
Внутренняя отделка		утрачена
Наружная отделка	Штукатурка стен, окраска стен фасада	Массовое отпадение штукатурки и окрасочного слоя, массовые трещины и сколы
Инженерные системы	отопление – от собственной котельной; электроосвещение – открытая проводка; телефон – открытая проводка, телевидение – от комнатных антенн, вентиляция – естественная; газоснабжение – баллоны	Неудовл.
Прочие работы (лестницы, крыльца и др.)	отсутствуют	

2.4. Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с	В ближайшем окружении 1-2-этажные
----------------------------------	-----------------------------------

² Составлено согласно данным аналога из сборника №28 УПВС, данным по аналогичным объектам, имеющимся в распоряжении оценщика, а также данным визуального осмотра

объектом оценки	деревянные жилые индивидуальные дома советской постройки, деревянные и кирпичные современные индивидуальные коттеджи
Общее состояние окружающей территории	Дороги заасфальтированы, территория благоустроена
Наличие парковки	Неорганизованная парковка на улице и на участке
Транспортная доступность	Транспортная доступность характеризуется как удовлетворительная общественным транспортом и личным транспортом без ограничений. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии порядка 1300 м от объекта оценки, на Приморском шоссе. По Приморскому шоссе проходят маршруты следующих видов общественного транспорта: маршрутные такси №№ 305; автобусы №№ 213, 420, 420А, 420Б. Ж/д станция «Молодежная» расположена на расстоянии около 700 м от объекта оценки. Объект расположен на расстоянии порядка 71 км от центра Санкт-Петербурга

3. Обременения объекта

А) Аренда

Объект оценки арендными отношениями с Комитетом по управлению городским имуществом не обременен.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты

В соответствии с Законом СПб от 12.05.2008 №274-44 «О внесении изменений в Закон СПб от 22.05.2005 г. №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зоны охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» рассматриваемый земельный участок расположен в зоне «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.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 16.02.2009 « 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», рассматриваемый участок расположен в пределах территориальной зоны «Г1Ж2-2» - зоны индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих 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

Согласно Заклчению Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, объект оценки не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен вне зон охраны объектов культурного наследия Курортного района СПб.



4. Фотографии объекта



Подъезд к объекту



Подъезд к объекту



Соседние дома



Соседние дома



Соседние дома



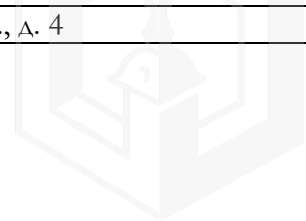
Полевая ул., д. 4



Полевая ул., д. 4



Полевая ул., д. 4



5. Акт осмотра здания *

А К Т контрольного осмотра здания от «05» апреля 2018 г.

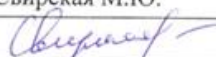
1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, пос. Молодёжное, Полевая ул., д. 4, 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
							Э л.	Вод	От.	Кан.		
1	1200	55,3	1	С улицы	есть	Дерево.	+	-	+	-	Неудовл.	Не использ.

Примечания:

Представитель (Оценщик) ООО «Гранд-Оценка»	
Должность	Ведущий специалист
Ф. И. О.	Свирская М.Ю.
Подпись	



6. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

При определении сектора рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факты:

- Объект оценки является земельный участок с жилым зданием;
- В соответствии с данными Генерального плана Санкт-Петербурга оцениваемый участок относится к зоне «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
- В соответствии с данными Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга рассматриваемый земельный участок расположен в зоне «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.
- Согласно предоставленным Заказчиком документам, оцениваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов;
- Объект оценки расположен в Курортном районе Санкт-Петербурга, в поселке Молодежное.
- Ближайшее окружение представлено в основном малоэтажной жилой застройкой, индивидуальными жилыми домами;
- Транспортная доступность характеризуется как удовлетворительная общественным транспортом и личным транспортом без ограничений.

Здание, входящее в состав объекта оценки, находится в неудовлетворительном (аварийном) состоянии, построено в 1964 г. Таким образом, оценщик, проведя анализ, считает целесообразным снос существующего здания и строительство нового жилого здания.

Как показывает анализ окружения, жилищное строительство на рассматриваемой территории является наиболее развивающимся сектором рынка. Таким образом, можно предположить, что подобное использование объекта оценки также будет финансово оправданным вложением средств.

Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки – является снос имеющихся улучшений и строительство индивидуального жилого дома.

7. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (рублей)	2 200 000
Стоимость объекта оценки, приходящаяся на 1 кв. м земельного участка, руб./кв.м	1 830
Стоимость объекта оценки, приходящаяся на 1 кв. м здания, руб./кв.м	39 780

