

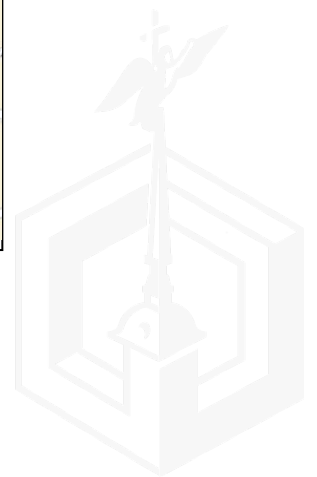
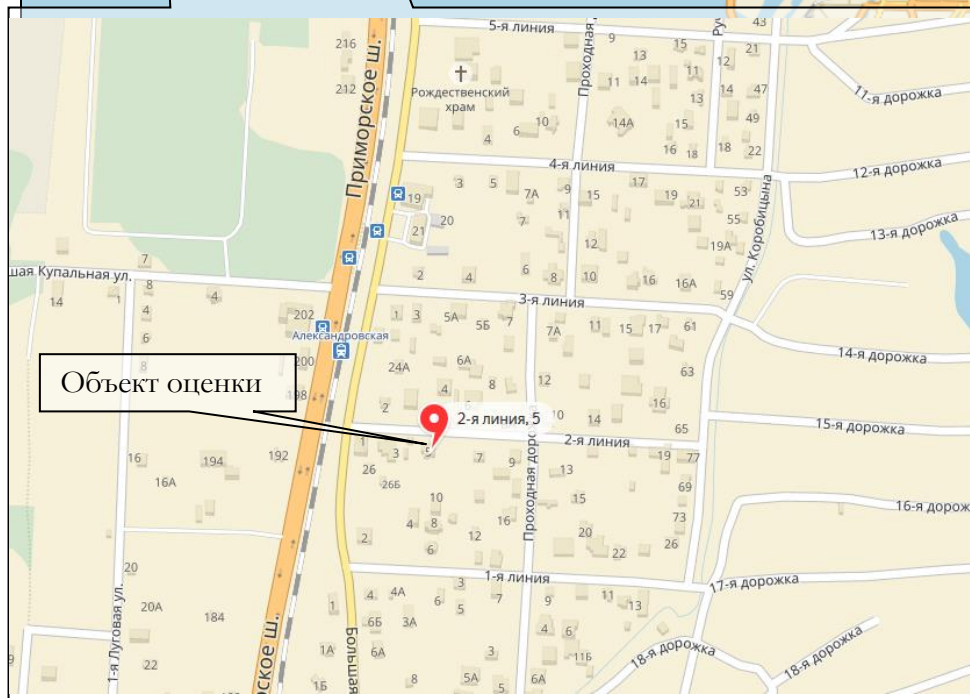
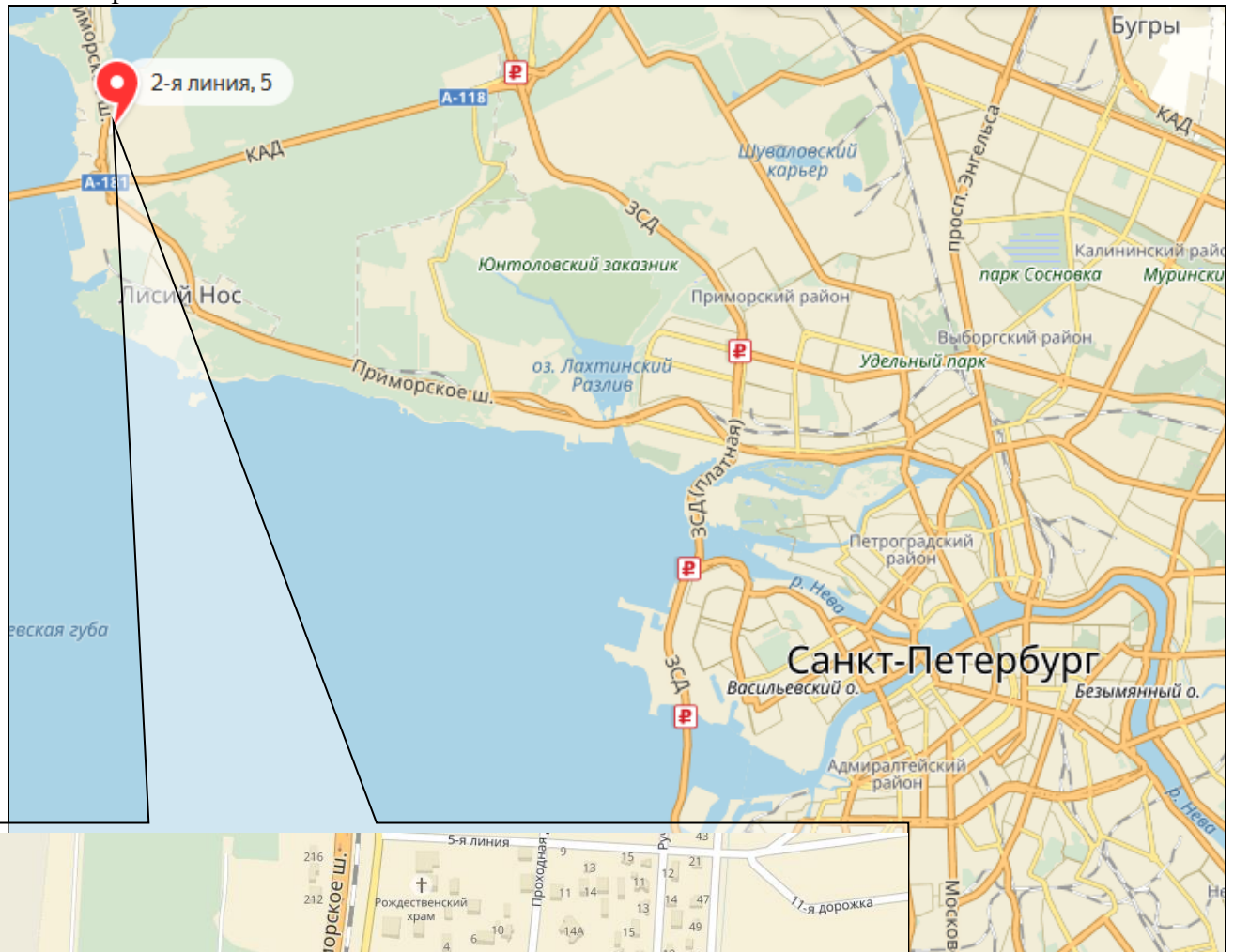
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка,
на котором оно расположено по адресу:
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, 2-я линия, д. 5, лит. А**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 29 сентября 2017 года
- 1.2. Дата составления отчета: 12 октября 2017 года
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карта местоположения объекта



2.2. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	2 424 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0011322:48
Зонирование по градостроительной ценности	<p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится 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.</p> <p>В соответствии Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. №524, Объект 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.</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	<p>Согласно Письму Санкт-Петербургского государственного казенного «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга» учреждения от 17.08.2017 г. №1920/1-17, инженерные сети в оцениваемом объекте недвижимости отсутствуют.</p> <p>Учитывая расположение в черте развитого населенного пункта, а также тот факт, что на участке расположены охранные хоны водопроводных и газораспределительной сетей, оценщик предполагает возможность подключения коммуникаций к оцениваемому объекту недвижимости.</p>
Ближайшее окружение	Представлено аналогичными деревянными многоквартирными домами, индивидуальными жилыми домами дореволюционного и советского периода и новыми домами коттеджного типа из кирпича и современных строительных материалов
Подъезд к участку	Подъезд возможен со 2-ой линии по асфальтовой дороге
Форма участка, рельеф	Участок прямоугольной формы, рельеф ровный без видимых перепадов высот

2.3. Описание улучшений.

2.3.1. Общие характеристики здания

Кадастровый номер	78:38:0011322:39
Площадь застройки, кв. м	151,3
Общая площадь здания, кв. м	192,3
Полезная площадь здания, кв. м	148,5
Объем здания, куб. м	814
Группа капитальности	IV
Тип здания	жилое
Материал стен	дерево
Год постройки	до 1917
Год последнего капитального ремонта	1954
Этажность	2
Наличие подвала	Отсутствует
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Присутствует чердак
Вход	Вход с улицы и со двора
Окна	Присутствуют
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Отсутствует
Водоснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Отопление	Отсутствует
Газовая магистраль	Отсутствует
Лифт	Отсутствует
Техническое состояние инженерных систем	-
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное (аварийное)

2.4. Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки	В ближайшем окружении аналогичные деревянные многоквартирные дома, индивидуальные жилые дома дореволюционного и советского периода и новые дома коттеджного типа из кирпича и современных строительных материалов
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в муниципальном образовании Курортного района «город Сестрорецк». Квартал, в котором находится объект оценки, ограничен с севера – 2-ой линией, с запада – пр. Красных Командиров, с юга – 1-ой линией, с востока – ул. Краснодонцев
Общее состояние окружающей территории	Дороги заасфальтированы, территория благоустроена
Наличие парковки	Неорганизованная парковка на улице и на участке
Транспортная доступность, в т.ч.:	Транспортная доступность характеризуется как удовлетворительная общественным транспортом и личным транспортом без ограничений
удобство подъезда к объекту	Объект расположен на первой линии улицы
удаленность от ближайшей ж/д станций, м	Объект расположен на расстоянии порядка 200 м от жд. ст. «Александровская»
ближайшие остановки общественного	Ближайшая остановка общественного

транспорта	транспорта расположена на расстоянии порядка 310 м от объекта оценки, на пр. Красных Командиров. По пр. Красных Командиров проходят маршруты следующих видов общественного транспорта: автобус №309; маршрутное такси №№ К305А. До ближайшей крупной транспортной магистрали – Приморского шос. – около 390 м. По Приморскому шос. проходят маршруты следующих видов общественного транспорта: автобусы №№211, 215, 216; маршрутные такси №№К305, К400, К417, К425, К600.
------------	---

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

Согласно Заклчению Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, земельный участок, входящий в состав объекта оценки, расположен вне зон охраны объектов культурного наследия Санкт-Петербурга.

Согласно Федеральному закону от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» статья 34.1, рассматриваемый земельный участок расположен вне границ защитных зон ОКН.

Согласно Заклчению Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, здание, входящее в состав объекта оценки, не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия и расположено вне зон охраны объектов культурного наследия Санкт-Петербурга.

На оцениваемом участке присутствуют следующие ограничения:

- охранный зона водопроводных сетей площадью 93 кв. м;
- охранный зона газораспределительной сети площадью 35 кв. м.

4. Фотографии объекта



Фото 1. Вид дороги ведущей к объекту оценки (проспект Красных Командиров)



Фото 2. Вид дороги ведущей к объекту оценки (проспект Красных Командиров)





Фото 3. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 4. Ближайшее окружение объекты оценки



Фото 5. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 6. Вид дороги ведущей к объекту оценки (2-я линия)



Фото 7. Ближайшее окружение объекта оценки (2-я линия дом №2А)



Фото 8. Ближайшее окружение объекта оценки (2-я линия дом № 3)



Фото 9. Ближайшее окружение объекта оценки (2-я линия дом №3А)



Фото 10. Ближайшее окружение объекта оценки (2-я линия дом № 4)



Фото 11. Ближайшее окружение объекта оценки (2-я линия дом № 6)



Фото 12. Ближайшее окружение объекта оценки (2-я линия дом № 8)



Фото 13. Ближайшее окружение объекта оценки (2-я линия дом № 7)



Фото 14. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 15. Вид объекта оценки



Фото 16. Вид объекта оценки (адрес)



Фото 17. Вид объекта оценки



Фото 18. Вид объекта оценки





Фото 19. Вид объекта оценки



Фото 20. Вид объекта оценки



Фото 21. Вид объекта оценки



Фото 22. Вид объекта оценки



Фото 23. Вид объекта оценки



Фото 24. Вид объекта оценки



5. Акт осмотра здания *

А К Т контрольного осмотра здания от «29» сентября 2017 г.

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, 2-я линия, д. 5, лит. А

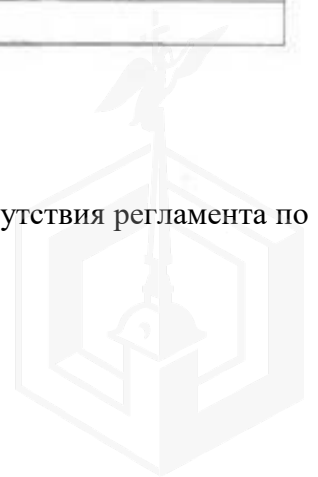
2. Данные по осмотру объекта:

№ дома и литера	Площадь ЗУ, кв. м	Площадь здания по Тех.паспорту, кв. м	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен	Наличие удобств (по док-м)					Состояние	Ближайшее окружение
							Эл-е	Газ-е	Вод-е	Теплоснаб-е	Кан-я		
д. 5, лит. А	2424	192,3	2	с улицы и со двора	есть	дерево	-	-	-	-	-	Неудовл.	Представлено аналогичными деревянными многоквартирными домами, индивидуальными жилыми домами дореволюционного и советского периода и новыми домами коттеджного типа из кирпича и современных строительных материалов

Примечания:

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

*акт осмотра не подписан со стороны собственника в виду отсутствия регламента по обеспечению доступа к объекту.



6. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Учитывая местоположение участка, тенденции развития территории расположения объекта, оцениваемый земельный участок в наибольшей степени удовлетворяет размещению объекта индивидуального жилищного строительства.

В рамках анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка с существующей застройкой правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования участка является снос существующего объекта капитального строительства с последующим строительством на участке индивидуального жилого дома.

7. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (рублей)	15 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания объекта оценки, руб.	78 003

