

**1.1. Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Главная ул, дом № 29, литера Б**

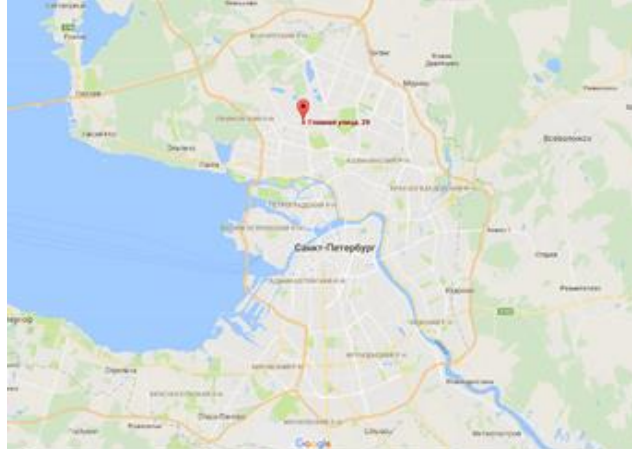



**1. Данные об отчете**

- 1.1. Дата проведения оценки: 05.09.2017 г.;
- 1.2. Дата составления отчета: 27.09.2017 г.;
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

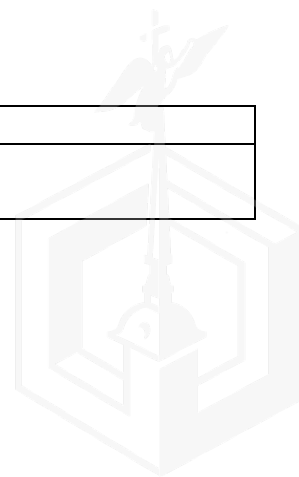
- 2.1. Карта местоположения объекта;

**Карта местоположения объекта**

	
<p>Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в пределах г. Санкт-Петербурга</p>	<p>Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки в пределах района</p>
	
<p>Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки в пределах микрорайона</p>	<p>Рис. 4. Локальное местоположение Объекта оценки на спутниковой карте</p>

**2.2. Описание земельного участка;**

Площадь земельного участка	814 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:34:0004222:4918



<p>Зонирование по градостроительной ценности</p>	<p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне 1ЖД - зоне 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 с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Земельный участок находится в территориальной 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> <p>Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.</p> <p>Часть Земельного участка расположена в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Служебная постройка усадьбы Орловых – Денисовых (Граббе)».</p> <p>Согласно п. 2 ст. 35, ст. 40 Закона № 73-ФЗ на территории объекта культурного наследия не допускается проведение каких-либо работ, за исключением работ по его сохранению, которые включают в себя консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление для современного использования без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны.</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 требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» часть Земельного участка находится в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ЗРЗ(34)02).</p>
<p>Обеспеченность инженерной инфраструктурой</p>	<p>Документально подтвержденные данные по обеспеченности земельного участка инженерной инфраструктурой отсутствуют.</p>
<p>Ближайшее окружение</p>	<p>Участок окружает индивидуальная жилая застройка.</p>
<p>Подъезд к участку</p>	<p>Участок расположен на ул. Главная. Подъезд к участку осуществляется с ул. Главная. Покрытие улиц и проездов асфальтовое, автомобильное движение может осуществляться всевозможным.</p>
<p>Форма участка, рельеф</p>	<p>Участок в форме прямоугольника, рельеф – ровный, плоский.</p>

## 2.3. Описание улучшений.

## 2.3.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:34:0004222:4916
Площадь застройки, кв.м.	169 (технический паспорт на жилой дом по состоянию на 31.07.2009г., инв.№ 10258)
Общая площадь здания, кв.м.	8,6* (технический паспорт на жилой дом по состоянию на 31.07.2009г., инв.№ 10258) * Общая площадь реконструкции здания составляет 207 кв.м, на основании «Статистической карточки на строение от I/1980г.». Общая площадь равная 8,6 кв.м по данным Росреестра и «Технического паспорта на жилой дом по состоянию на 31.07.2009г., инв.№ 10258» является площадью жилого здания в его существующем на дату оценки состоянии (состояние аварийное).
Полезная площадь здания, кв.м.	Нет данных
Объем здания, куб.м.	657 (технический паспорт на жилой дом по состоянию на 31.07.2009г., инв.№ 10258)
Группа капитальности	I (технический паспорт на жилой дом по состоянию на 31.07.2009г., инв.№ 10258)
Тип здания	Жилой дом
Материал	Кирпич
Год постройки	До 1917
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1
Наличие подвала	Отсутствует
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Мансарда, кроме того мезонин-надстройка
Вход (улица/двор)	Один вход с улицы
Окна (количество, направленность)	Окна отсутствуют
<b>Инженерная инфраструктура</b>	
Электроснабжение	Отсутствует
Водоснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Отопление (централизованное/печное)	Отсутствует
Газовая магистраль	Отсутствует
Лифт	Отсутствует
Техническое состояние инженерных систем	Инженерная инфраструктура полностью отсутствует
<b>Общее техническое состояние здание</b>	
Состояние по осмотру	Внешний вид объекта недвижимости – неудовлетворительный. Основные элементы здания утрачены. Полностью утрачены – кровля, полы, проемы, отделка, печи в металлических футлярах (кирпич без облицовки), крыльца и лестницы. Частично утрачены – перекрытия, фундамент и стены.

## 2.3.2 Описание локального окружения;

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Объект окружают современные кирпичные и панельные объекты жилой застройки. Их высота 3 - 7 этажей. Техническое состояние соседствующих зданий хорошее.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Весь квартал застроен многоэтажными жилыми домами. Объекты инфраструктуры ближайшего окружения – физкультурно-оздоровительный комплекс «Газпром-Главная» (310 м), ДЮСШ

	Комета (290 м), детский сад №15 (380 м), открытая хоккейная площадка (200 м), клиника доктора Груздева, стационар пластической хирургии (270 м), супермаркет «Лента» (230 м), многопрофильный медицинский центр «Ольмед» (170 м). На расстоянии 80 м через дорогу (ул. Главная) расположен Графский пруд на территории парка Усадьбы Орловых-Денисовых.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	На территории оцениваемого земельного участка расположено 10 лиственных деревьев. Ближайшая территория (через дорогу) состоит из разного вида зеленых насаждений (территория парка Усадьбы Орловых-Денисовых (Граббе)). Объект расположен вдоль дороги.
Наличие парковки	Парковка отсутствует.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Объект находится на ул. Главная. Покрытие улиц и проездов асфальтовое, автомобильное движение может осуществляться всевозможным транспортом. Транспортная доступность автомобильным транспортом хорошая. Подъезд непосредственно к объекту удовлетворительный. Транспортную доступность объекта оценки общественным транспортом можно охарактеризовать как ограниченная. В 280 м (на север по прямой) располагается остановка общественного транспорта. До метро Удельная 1500 м.

### 2.3.3 Обременения объекта;

Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

КГИОП: объект и земельный участок расположены в зонах 1ЖД и Т1Ж2-2, в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ (34) 02).

Ограничения в использовании Земельного участка:

- охранная зона подземных кабельных линий электропередачи - 62 кв.м;
- охранная зона сетей связи и сооружений связи – 62 кв.м;
- территория объекта культурного наследия – 220 кв.м;
- зона регулирования и застройки хозяйственной деятельности - 594 кв.м..

### 2.3.4. Фотографии объекта

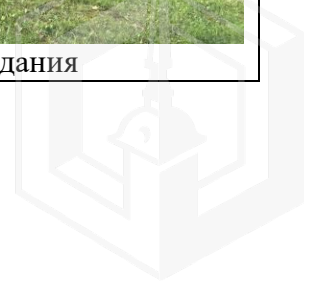




Рис. 3 Фундамент здания



Рис. 4 Стены здания



Рис. 5 Общий вид



Рис. 6 Общий вид



Рис. 7 Общий вид



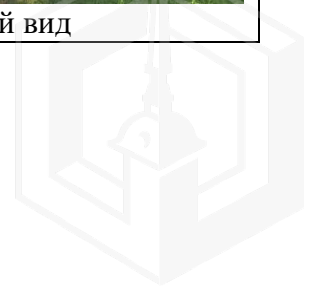
Рис. 8 Общий вид



Рис. 9 Общий вид



Рис. 10 Общий вид



## Локальное окружение



Рис. 11 Панорамный вид локального окружения объекта оценки со стороны ул. Главная



Рис. 12 Панорамный вид локального окружения объекта оценки со стороны ул. Главная



Рис. 13 Ближайшее окружение объекта оценки



Рис. 14 Ближайшее окружение объекта оценки

- Внутренний вид объекта;  
Доступ внутрь объекта недвижимости предоставлен не был.



**АКТ**  
**контрольного осмотра здания**

г. Санкт-Петербург


«05» сентября 2017 года

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Главная ул., дом № 29, литера Б

2. Данные по объекту

№	Площадь ЗУ, кв.м	Площадь здания, кв.м	Площадь реконструируемого здания, кв.м	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен	Коммуникации	Состояние	Текущее использование
1	814	8,6	207	1(+мансарда, кроме того мезонин-надстройка)	1(со стороны улицы)	Утрачены	Кирпичные	Отсутствуют	Неудовлетворительное	Не используется

Осмотр проводился только внешнего вида здания, т.к. доступ во внутрь не был предоставлен.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
ФИО	Сергеев А.А.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта;  
При проведении оценки был выбран такой способ использования объекта оценки, который полностью соответствует известным критериям (юридическая правомочность, физическая возможность, финансовая осуществимость и экономическая целесообразность, максимальная эффективность). В соответствии с имеющимися данными был принят следующий вариант наилучшего использования объекта – реконструкция жилого дома.

2.5. Результаты проведения оценки.

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС с учетом округления	4 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади здания <sup>1</sup> объекта оценки, руб.	19 324

<sup>1</sup> Расчет произведен для общей площади реконструируемого здания, которая составляет 207 кв.м, на основании «Статистической карточки на строение от I/1980г.». Общая площадь, равная 8,6 кв.м по данным Росреестра и «Технического паспорта на жилой дом по состоянию на 31.07.2009г., инв.№ 10258», является площадью жилого здания в его существующем на дату оценки состоянии (состояние аварийное).

