

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу:

**г. Санкт-Петербург, Приморский район, пос. Лисий нос, ул. Межеевая, д. 22,
лит. А**

1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 15 ноября 2017 г.;

1.2. Дата составления отчета: 23 ноября 2017 г.;

1.3. Оцениваемые права:

- на здание – право собственности;
- на земельный участок – право собственности.

2. Описание объекта оценки

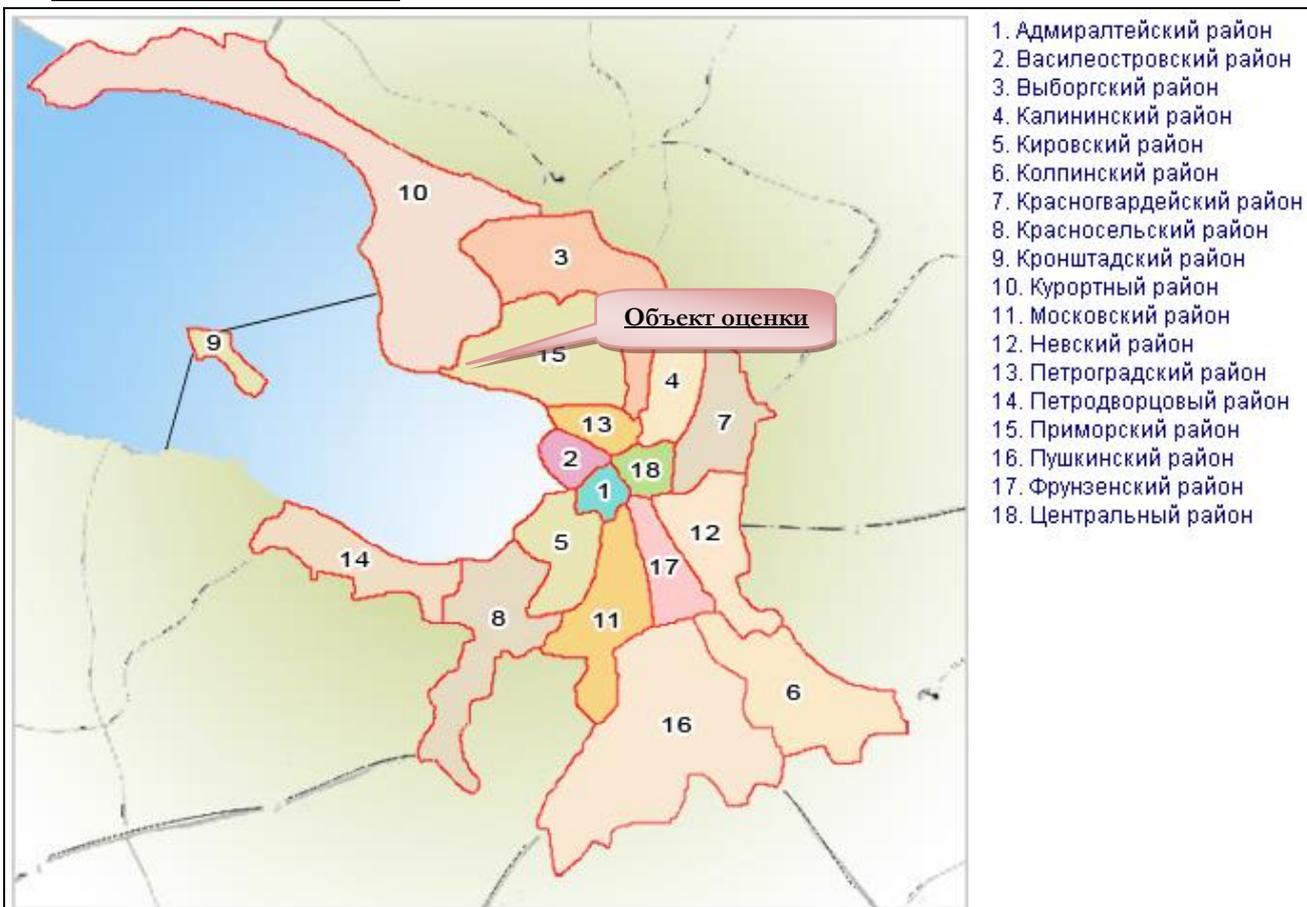


Рис. 2.1. Карта-схема местоположения оцениваемого объекта



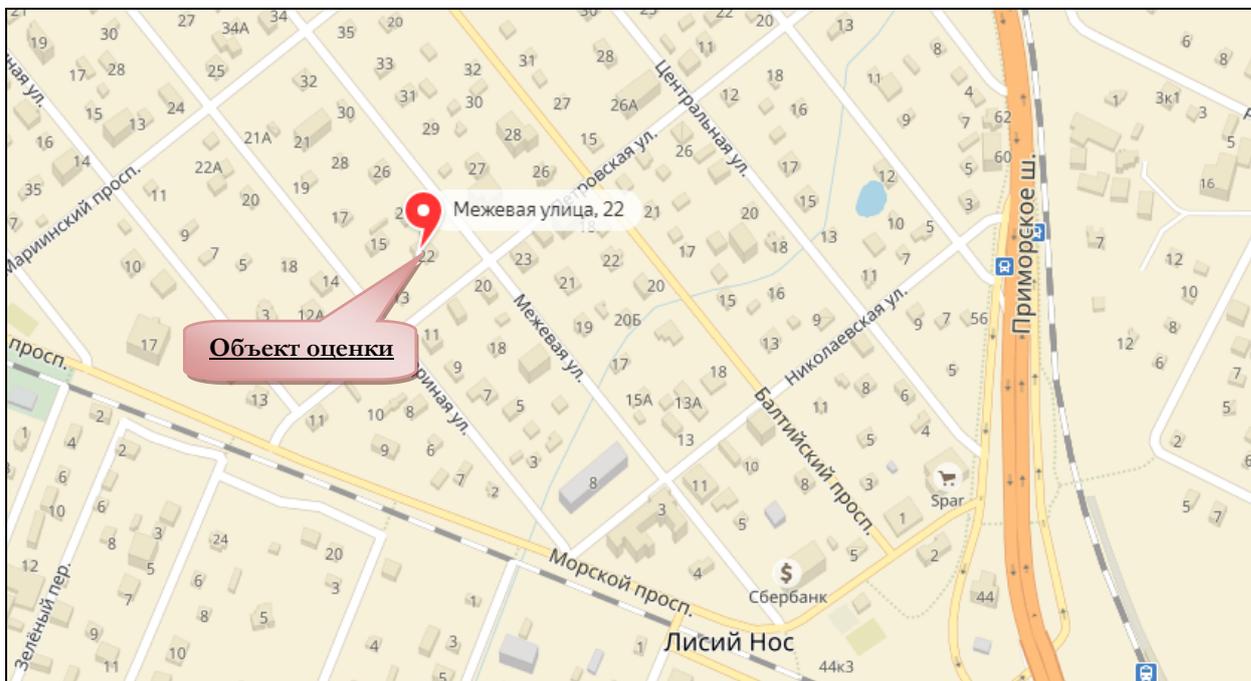


Рис. 2.2. Карта-схема локального местоположения оцениваемого объекта в районе

2.2. Описание земельного участка

Площадь земельного участка, кв. м	1 750,0
Кадастровый номер земельного участка	78:34:0443507:38
Зонирование по градостроительной ценности	12
Вид разрешенного использования	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
Функциональная зона	В соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 №78-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона от 06.07.2017 №442-85): 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.
Территориальная зона	В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №324 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в ред. Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 №550): 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
Ограничения	Охранная зона газораспределительной сети
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Объект оценки обеспечен отоплением (печное), газоснабжение (центральное) и электроэнергией (сведения о выделенных мощностях отсутствуют).
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение Объекта оценки представлено в основном малоэтажной коттеджной застройкой. Привлекательности градостроительной среды также

	способствует уникальная рекреационная ориентация района расположения.
Подъезд к участку	Подъезд к оцениваемому объекту осуществляется с ул. Межевая и ул. Петровская.
Форма участка, рельеф	Характер рельефа участка - ровный, участок имеет четырехугольную форму близкую к квадратной.

2.3. Описание улучшений

2.3.1. Общие характеристики здания

Кадастровый номер	78:34:0443507:20
Площадь застройки, кв.м.	207,7
Общая площадь здания, кв.м.	257,0
Полезная площадь здания, кв.м.	169,7
Объем здания, куб. м.	1 331,0
Группа капитальности	IV
Тип здания	Капитальное
Материал	Бревно
Год постройки	До 1917
Год последнего капитального ремонта	1957
Этажность	2
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	1 отдельный с улицы и 1 со двора
Окна (количество, направленность)	Объект оценки имеет 26 окон, которые выходят во двор и на улицу.
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть (сведения о выделенных мощностях отсутствуют)
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Есть (печное)
Газовая магистраль	Есть (центральная)
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Неудовлетворительное
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное. (В соответствии с визуальным осмотром Оценщиком установлено крайне неудовлетворительное, ограниченно работоспособное, местами аварийное состояние основных несущих конструкций дома. Длительная эксплуатация, сырость, поражение гнилью и жучком древесины привели к значительной потере прочности и аварийному состоянию основных конструкций.)

1.4.1. Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Объект оценки расположен центральной части поселка Лисий нос, где ближайшее окружение представлено в основном малоэтажной коттеджной застройкой, этажность которой варьируется в пределе 1-2.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в квартале с малоэтажной застройкой, ограниченном: - с севера – Мариинским пр.; - с юга – Петровской ул.; - с востока – Межевой ул.; - с запада – Глухариной ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Отличительной особенностью локации Объекта оценки – это наличие большого количества зеленых насаждений. В 1,5 км по прямой расположен Финский залив.
Наличие парковки	На близлежащей территории имеется неорганизованная парковка.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортную доступность Объекта оценки можно охарактеризовать как нормальную: в 700 м располагается ж/д платформа «Лисий нос» и в 500 м расположена автобусная остановка автобусов №101, 101А, 211, 216 и проходит маршрут коммерческого транспорта №К305, К305А, 400, 405, 417, 425. Дорогу, подходящую к земельному участку, можно охарактеризовать как автомобильную дорогу местного значения. Расстояние до трассы, соединяющей п. Лисий нос с Санкт-Петербургом - около 500 м. Дорожное покрытие: асфальтированное.

1.4.2. Обременения объекта

Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты (отдельно на здание и на земельный участок (при наличии)):

- В соответствии со Справкой КГИОП №04-22-1924-С от 11.05.2017 г. Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.
- Согласно информационной системы РГИС (<http://rgis.spb.ru>) и Выписки из ЕГРН №78/001/026/2017-9475 от 03.07.2017 г. земельный участок имеет охранную зону газораспределительной сети площадью 115 кв.м (срок до 23.05.2020 г.).

2.4.5. Фотографии объекта

	
Фото 1. Вид фасада здания.	Фото 2. Вид фасада здания.



Фото 3. Вид фасада здания.



Фото 4. Окна, выходящие во двор.



Фото 5. Окна, выходящие на улицу.



Фото 6. Окна, выходящие на улицу.



Фото 7. Окна, выходящие на улицу



Фото 8. Крыльцо здания.



Фото 9. Крыльцо здания.



Фото 10. Крыльцо здания.

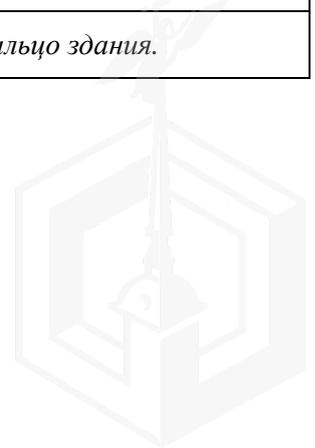




Фото 11. Ближайшее окружение.



Фото 12. Ближайшее окружение.



Фото 13. Ближайшее окружение.



Фото 14. Ближайшее окружение.



2.4.6. Акт осмотра Объекта оценки

А К Т
контрольного осмотра здания от «15 ноября» 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Приморский район, пос. Лисий нос, ул. Межевая, д. 22, 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
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	1750,0	257,0	2, подвал	1 отдельный с улицы и 1 со двора	26 (защитные)	бревна	+	-	тепное	-	Неудовлетворительное	Не используется

Примечания:
 Газоснабжение – центральное.

Представитель	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Нажиганова Д.А.
Подпись	



1.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

В соответствии с визуальным осмотром здание признано аварийным и подлежащим сносу.

Таким образом, с учетом анализа местоположения, локального окружения, физических характеристик и градостроительных ограничений Объекта оценки, наиболее эффективным вариантом использования земельного участка как условно свободного будет строительство индивидуального (одноквартирного) жилого дома.

Наиболее эффективным использованием участка с существующей застройкой является снос здания и строительство индивидуального (одноквартирного) жилого дома.

1.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	9 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	36 965

