

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*



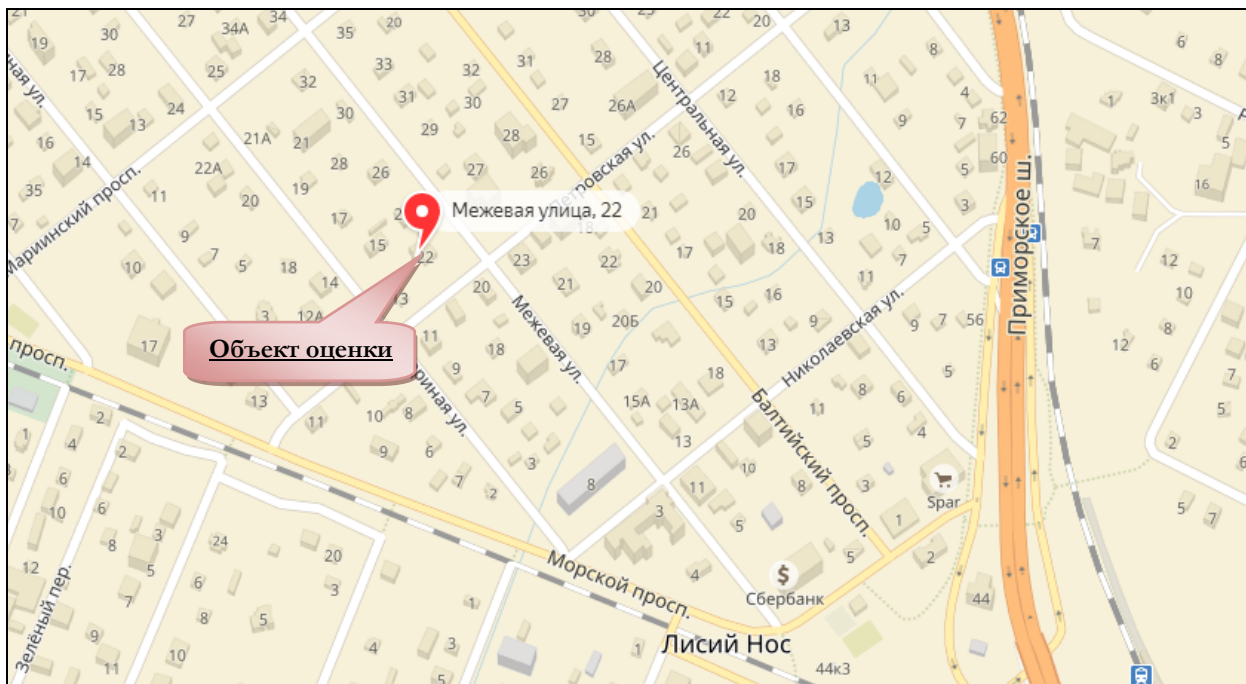


Рис. 2.2. Карта-схема локального местоположения оцениваемого объекта в районе

## 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.
<b>Инженерная инфраструктура</b>	
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
<b>Общее техническое состояние здание</b>	
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.*



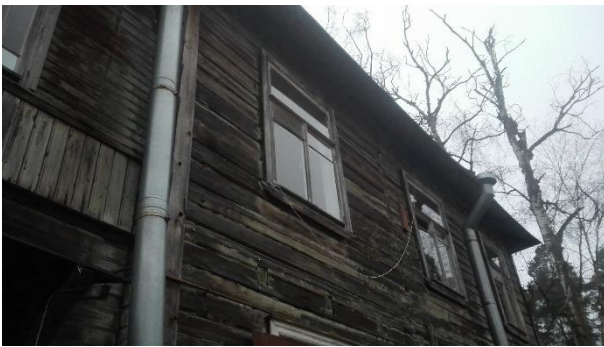
*Фото 4. Окна, выходящие во двор.*



*Фото 5. Окна, выходящие на улицу.*



*Фото 6. Окна, выходящие на улицу.*



*Фото 7. Окна, выходящие на улицу*



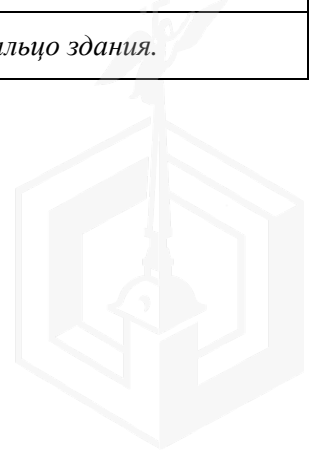
*Фото 8. Крыльцо здания.*



*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**

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

