

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка:

**г. Санкт-Петербург, Фермское шоссе, дом 36, литера В,
кад. № 78:34:0004202:9**

**Объект капитального строительства по адресу:
г. Санкт-Петербург, Фермское шоссе, дом 36, литера В,
кад. № 78:34:0004202:3007**

1.1. Дата проведения оценки:

26.01.2018 г.

1.2. Дата составления отчета:

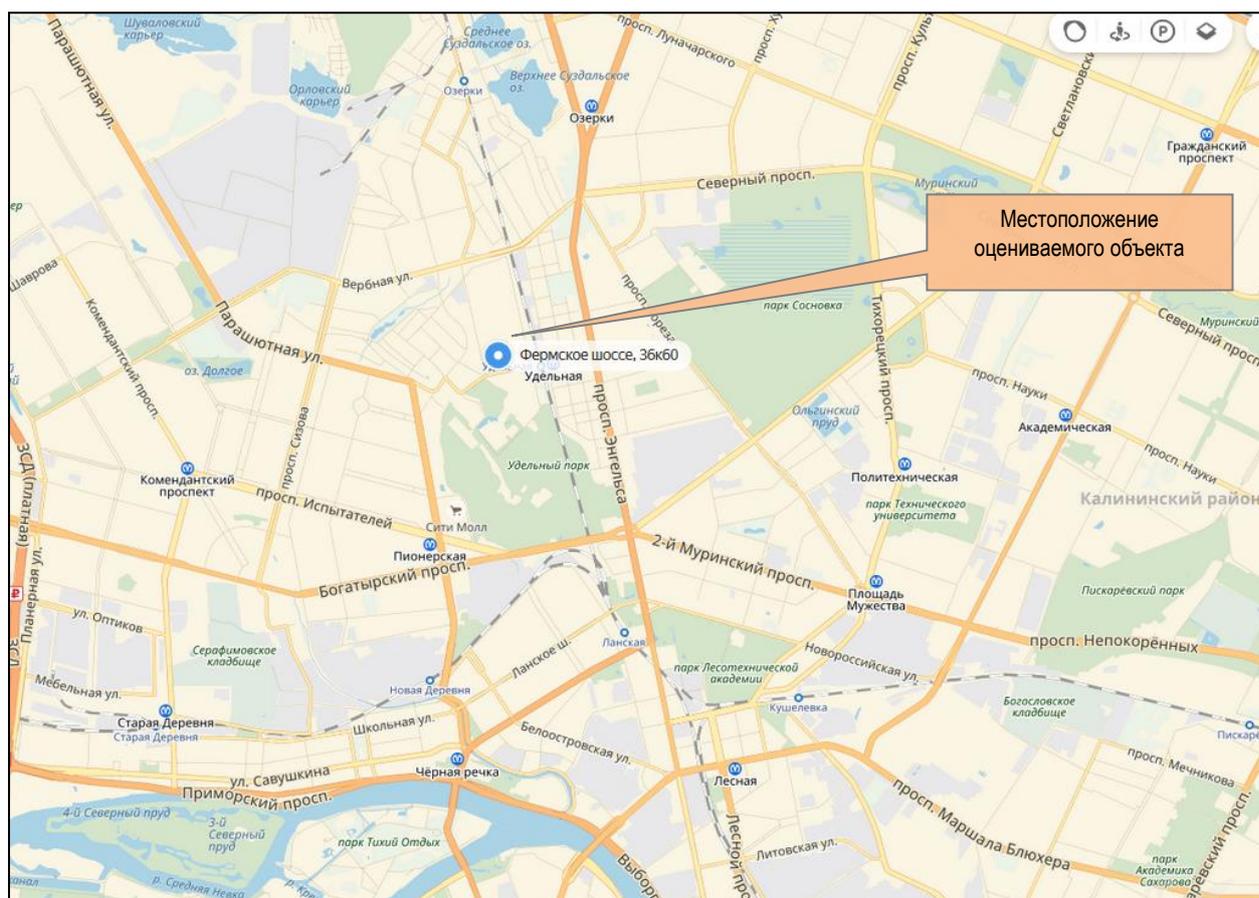
08.02.2018 г.

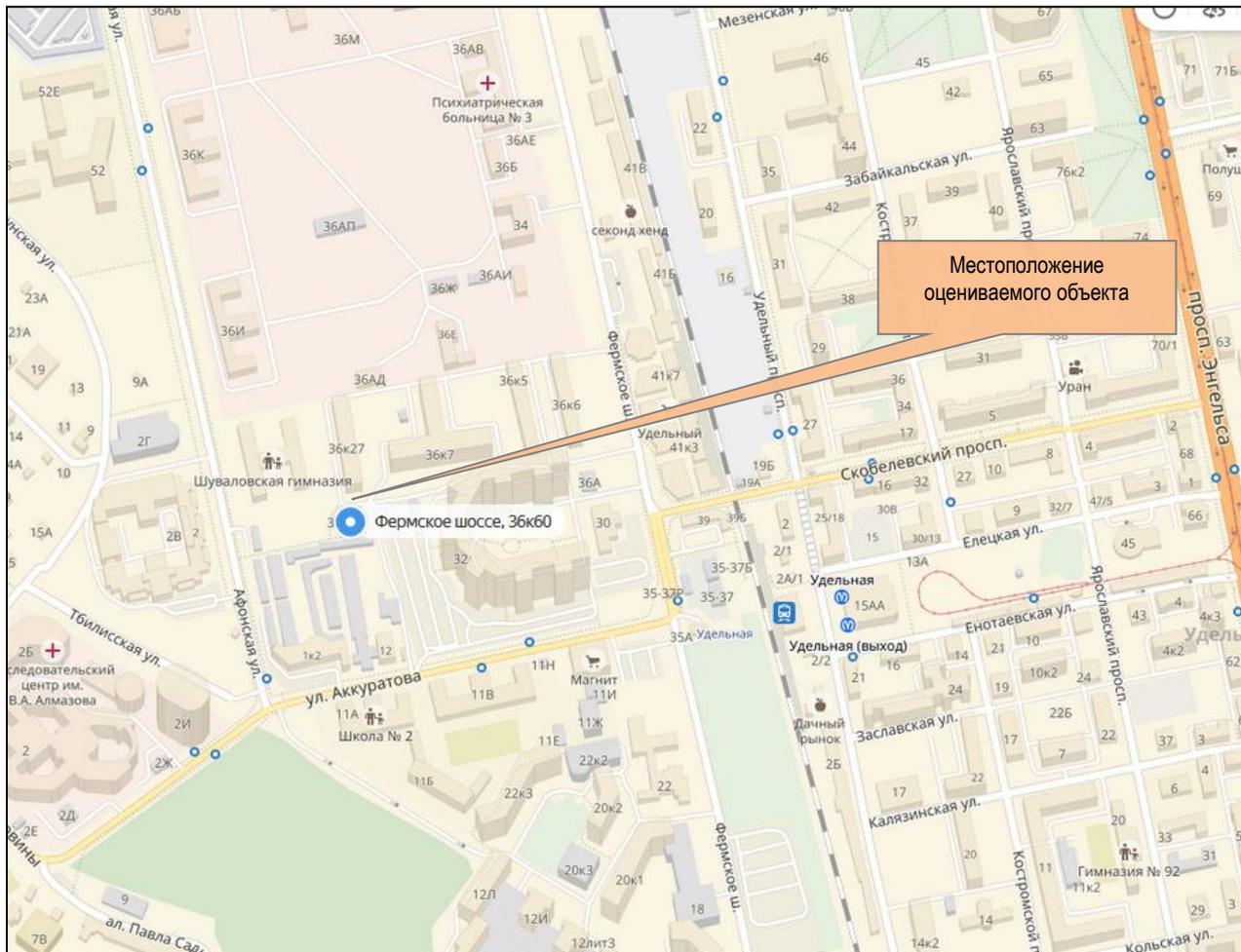
1.3. Оцениваемые права:

- земельный участок – право собственности;
- объекты капитального строительства – право собственности

2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта





Карта местоположения объекта оценки

Краткая характеристика локального местоположения объекта оценки представлена в таблице ниже.

2.1. Описание земельного участка

Площадь земельного участка, кв. м	1 491
Кадастровый номер	78:34:0004202:9
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения
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):
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): Зона «ТД2_2» - общественно-деловая подзона специализированных общественно-деловых объектов, расположенных на территории периферийных и пригородных (включая исторически сложившиеся) районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры
Ограничения	КГИОП - Вне границ объединенных объектов культурного наследия. Объекты культурного наследия не выявлены. Земельный участок расположен в границах защитной зоны объекта культурного наследия "Удельное земледельческое училище (комплекс с территорией, парком)

Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон расположения участка обеспечен инженерными коммуникациями (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение (канализация), теплоснабжение) Согласно проведенному визуальному осмотру оцениваемый земельный участок не оснащен инженерными коммуникациями (имеется возможность подведения)
Подъезд к участку	Подъезд осуществляется со стороны ул. Аккуратова
Форма участка, рельеф	Земельный участок имеет многоугольную сложную форму, рельеф ровный без значительных перепадов высот

2.3. Описание объекта капитального строительства (ОКС)

2.3.1. Общие характеристики здания

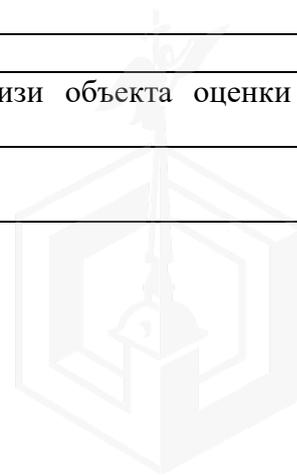
Кадастровый (условный) номер	78:34:0004202:3007
Площадь застройки, кв. м (расчет оценщика)	254,7
Общая площадь ОКС, кв. м	229,2
Полезная площадь ОКС, кв. м	Нет данных
Объем ОКС, куб. м (расчет оценщика по данным ведомости помещений и их площадей)	841,2
Группа капитальности здания	Нет данных
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Конструктивные элементы ОКС	Фундамент - нет данных; стены - кирпичные, перекрытия междуэтажные - нет данных
Год постройки	1899
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (согласно данным Выписки из ЕГРН)	2 отдельных со двора
Окна (согласно данным Выписки из ЕГРН)	12, выходят во двор
Инженерная инфраструктура (согласно визуальному осмотру)	
Электроснабжение	Нет
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление	Нет
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние систем	Нет данных
Общее техническое состояние здания	По данным осмотра – неудовлетворительное (аварийное) /по данным ПИБ - нет данных
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное. (В соответствии с визуальным осмотром Оценщиком установлено крайне неудовлетворительное, аварийное состояние основных несущих конструкций дома. Длительная эксплуатация, следствия пожара, сырость, поражение гнилью привели к значительной потере прочности и аварийному состоянию основных конструкций.

2.4.1 Описание локального окружения

Административный район Санкт-Петербурга	Приморский
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект расположен в Приморском районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: межквартальным проездом (с севера), Афонской ул. (с запада), ул. Аккуратова (с юга), Фермским ш. (с востока).
Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Объект оценки расположен внутри жилого квартала, где ближайшее окружение представлено в основном жилой застройкой, с включением объектом коммерческого и административного назначения
Наличие поблизости водного объекта	Нет
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 300 м находится Удельный парк. В непосредственно близость расположен гаражный кооператив.
Наличие парковки	На близлежащей территории имеется неорганизованная парковка.
Транспортная доступность, в т. ч.	
удобство подъезда непосредственно к объекту	Транспортная доступность личным транспортом без ограничений. Дорогу, подходящую к земельному участку, можно охарактеризовать как внутриквартальную. Дорожное покрытие: асфальтированное, состояние дорожного покрытия – хорошее. Ближайшие транспортные магистрали города – пр. Энгельса (900 м), Коломяжский пр. (1000 м)
удаленность от ж/д станций	Ближайшая ж/д станция «Удельная» – 0,5 км
удаленность от станций метрополитена	Ближайшая станция метрополитена «Удельная» – 0,5 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	Транспортная доступность объекта оценки общественным характеризуется как «отличная»: в 500 м располагается ж/д платформа и станция метрополитена «Удельная»; ближайшая остановка общественного транспорта «ул. Аккуратова» расположена на расстоянии около 150 м, проходящие маршруты общественного транспорта: автобусы №№ 38, 40, 44, 45, 85, маршрутные такси №№ 40, 91а, 243, 244, 308.
Интенсивность потоков вблизи Объекта	
<i>транспортных</i>	средняя
<i>пешеходных</i>	средняя
Обеспеченность социальной инфраструктурой	Социальная инфраструктура вблизи объекта оценки развита нормально
Обеспеченность инженерными коммуникациями	Отсутствуют данные

2.4.2 Обременения объекта

Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:



- В соответствии с Письмом КГИОП СПб от 21.11.2016 г. № 30-3729/2-С объект оценки (здание с земельным участком) по адресу: г. Санкт-Петербург, Фермское шоссе, дом 3б, литера В, расположен в границах:
 - ✓ Зоны охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Удельное земледельческое училище (комплекс с территорией, парком)».Объект не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения.
- В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 13.09.2017 г. № 78/001/030/2017-9838 земельный участок имеет следующие градостроительные ограничения и расположен:
 - ✓ охранная зона тепловых сетей площадью 57 кв. м;
 - ✓ охранная зона сетей связи и сооружений связи площадью 25,0 кв. м.



2.4.3. Фотографии объекта

Ближайшее окружение



Фото 1.



Фото 2



Фото 3



Фото 4

Вид на оцениваемый объект (земельный участок и расположенное на нем здание)



Фото 5



Фото 6





Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10

Вид оцениваемого объекта (здание)





2.4.4. Акт осмотра

А К Т контрольного осмотра здания от «26» января 2018 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Фермское шоссе, дом 36, литера В

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания по кадастру, кв. м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон по данным плана помещения	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	1 491	229,2	1	Несколько (2) отдельных со двора	12, выходят во двор	кирпич	-	-	-	-	Неудовлетворительное (аварийное)	Не используется

Примечания:

В ходе проведения визуального осмотра установлено, что состояние ОКС крайне неудовлетворительное, аварийное состояние основных несущих конструкций дома. Длительная эксплуатация, следствия пожара, сырость, поражение гнилью привели к значительной потере прочности и аварийному состоянию основных конструкций. Коммуникации утрачены, имеется возможность подключения.

Представитель (Оценщик):	
Должность	Оценщик 1 категории
Ф. И. О.	С. Ю. Васильева
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

- **Анализ наиболее эффективного использования условно незастроенного земельного участка**

Наиболее эффективным вариантом использования условно незастроенного земельного участка признается следующий вариант - для размещения объекта общественно-делового назначения

- **Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка**

Наиболее эффективным вариантом использования застроенного земельного участка признается следующий вариант - снос здания, и использование земельного участка для размещения объекта общественно-делового назначения.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС с учетом округления	10 000 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади здания объекта оценки, руб. без учета НДС	43 630

