

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка ,
на котором оно расположено по адресу: г. Санкт-Петербург, Лисий Нос пос.,
Раздельный проспект, дом № 35, литера А**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 12.12.2018 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 10.01.2019 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объектов оценки:

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1



Рис. 1. Карта-схема местоположения объектов (карта района и карта местоположения)



2.2. Описание земельного участка

Площадь земельного участка, кв. м.	715
Кадастровый номер земельного участка	78:34:0004474:54
Зонирование по градостроительной ценности	По Генплану: Зона «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; По ПЗЗ: Зона «Г1Ж2-2» - жилая зона 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.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Нет данных. Технические документы Заказчиком не предоставлены
Ближайшее окружение	Малозэтажная жилая застройка (ИЖС), магазин № 25 на расстоянии около 90 м.
Подъезд к участку	Со стороны Раздельного проспекта
Форма участка, рельеф	Многоугольной, неправильной формы; рельеф участка ровный без существенных перепадов высот

2.3. Описание улучшений.

2.3.1. Общие характеристики здания

Кадастровый номер	78:34:0004474:63
Площадь застройки, кв.м.	Нет данных. Технические документы Заказчиком не предоставлены
Общая площадь здания, кв.м.	61,9
Объем здания, куб. м.	Нет данных. Технические документы Заказчиком не предоставлены
Группа капитальности	Нет данных. Технические документы Заказчиком не предоставлены
Тип здания	Объект инженерной инфраструктуры
Материал	Кирпич
Год постройки	1968
Год последнего капитального ремонта	Нет данных. Технические документы Заказчиком не предоставлены
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Вход с улицы
Окна (количество, направленность)	6 окон во двор
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	По осмотру - утрачено
Водоснабжение	По осмотру - утрачено
Канализация	Нет данных. Технические документы Заказчиком не предоставлены

Отопление (централизованное, печь)	Нет данных. Технические документы Заказчиком не предоставлены
Газовая магистраль	Нет данных. Технические документы Заказчиком не предоставлены
Лифт	По осмотру - нет
Техническое состояние инженерных систем	Состояние инженерных систем приведено в негодность, в связи с длительным неиспользованием объекта. Заключенные договора на предоставление коммуникаций закончились
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	Согласно осмотру, здание имеет неудовлетворительное состояние. Кирпичная кладка нарушена. На дверных проемах замечены следы постоянных протечек и увлажнение стен. Отпадение штукатурки внутри здания водонапорной башни, значительное повреждение покрытия полов, требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов, крыша башни отсутствует.

2.3.2. Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Справа от объектов оценки расположены индивидуальные одноэтажные гаражи в нормальном состоянии. Текущее использование – по назначению. Напротив и слева располагаются кирпичные двухэтажные многоквартирные жилые дома 1960 года постройки. Внешнее состояние домов - нормальное. Текущее использование – по назначению.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	В квартале, котором находятся объекты оценки, представлены как многоквартирные двухэтажные дома 60-х годов постройки, так и современные коттеджи, имеющие один, два или три этажа.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	На окружающей территории отсутствуют скверы, детские площадки и мусорные баки
Наличие парковки	Отсутствует.
Транспортная доступность, в т. ч. удобство подъезда к объекту	Удовлетворительная
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Подъезд к объекту оценки не ограничен
ближайшие остановки общественного транспорта	Ст. м. «Беговая» около 16 км Ближайшая остановка общественного транспорта «Ж/д станция Лисий нос» находится на расстоянии около 1,3 км, через нее проходят следующие маршруты: Автобусы: 211, 101, 216; Маршрутные такси: К305, К305А, К400, К405, К417, К425. Ближайшая ж/д станция Лисий нос расположена на расстоянии около 1,2 км.

2.3.3. Обременения объектов

Здание:

- Согласно Справке КГИОП № 01-25-8644/18-0-1 от 15.05.2018 г., объект недвижимости, расположенный по адресу: г. СПб, пос. Лисий нос, Раздельный пр., д. 35, лит. А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.
- Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.
- Согласно Справке Главного управления МЧС России № 14489-5-1-1 от 14.10.2016 г., объект недвижимости по адресу: г. СПб, пос. Лисий нос, Раздельный пр., д. 35, лит. А, не является объектом гражданской обороны.

Земельный участок:

- В отношении земельного участка зарегистрировано право собственности Санкт-Петербурга (29.09.2008).
- 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 пользования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» данный земельный участок расположен вне границ объединенных зон охраны объектов культурного наследия.
- В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.09.2007 №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования» данный земельный участок не расположен в границах территорий земельных насаждений общего пользования.
- Участок не расположен в границах территорий земельных насаждений внутриквартального озеленения.
- Согласно Справке КПООС № 01-18169/18-0-1 от 21.09.2018 г. в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» рассматриваемый участок попадает на территорию развития месторождения пресных подземных вод «Долинное» (верхний межморенный водоносный горизонт).
- Согласно письму КИО № 116633-16 от 11.12.2017, земельный участок расположен в границах территории, на которую проект планировки с проектом межевания отсутствует.
- Согласно письму от Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности, земельный участок по адресу г. СПб, пос. Лисий нос, Раздельный пр., д. 35, лит. А не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ (особо охраняемые природные территории).

2.3.4. Фотографии объектов

- Внешний вид объектов:

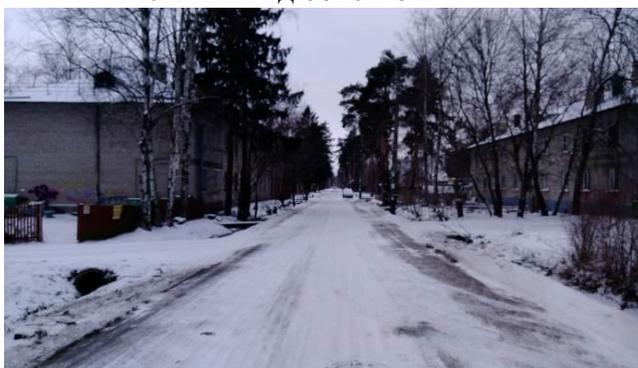


Фото 1. Вид улицы (Раздельный проспект), на котором расположены Объекты оценки и ближайшее окружение



Фото 2. Вид на Раздельный проспект (ближайшее окружение)



Фото 3. Ближайшее окружение объекта



Фото 4. Вид на объекты оценки (со стороны Раздельного проспекта)



Фото 5. Вид на объекты оценки (со стороны Раздельного проспекта)



Фото 6. Вид на объекты оценки (со стороны Раздельного проспекта)

- Внутренний вид объекта:



Фото 7. Внутреннее состояние объекта

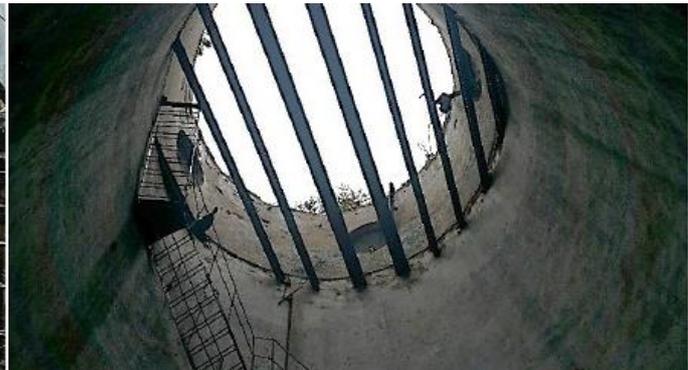


Фото 8. Внутреннее состояние объекта



Фото 9. Внутреннее состояние объекта

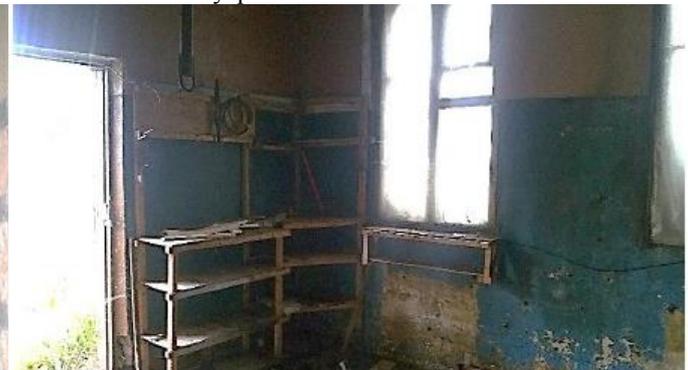


Фото 10. Внутреннее состояние объекта





Фото 11. Внутреннее состояние объекта



Фото 12. Внутреннее состояние объекта



Фото 13. Внутреннее состояние объекта



Фото 14. Внутреннее состояние объекта



2.3.5. Акт осмотра здания

АКТ

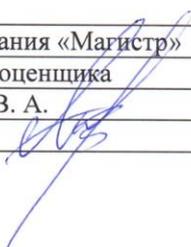
контрольного осмотра помещения от 12 декабря 2018 г.

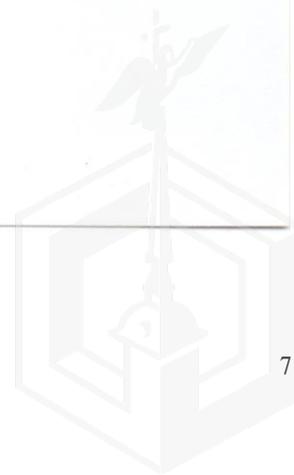
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Раздельный проспект, дом 35, литера А

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь здания по тех. паспорт, кв. м	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1.	715 +/- 9	61,9	1	Отдельный с улицы	6 во двор	Кирпич	-	-	-	-	Неудовлетворительное	Не используется

Примечания:

Представитель АО Управляющая компания «Магистр»	
Должность	Помощник оценщика
Ф.И.О.	Синицына В. А.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объектов

Проведя мониторинг рынка, и сделав вывод по техническим характеристикам Объектов оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является снос существующего строения и строительство на участке объекта коммерческого назначения (магазина) в соответствии с зоной по ПЗЗ Санкт-Петербурга.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объектов оценки	
Рыночная стоимость объектов оценки округленно, руб.	3 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки, руб./кв. м. – для участка	4 196
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки (здания под снос), руб.	48 465

