

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Песочный, Дачная улица, дом 5, литера А

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 05.02.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 10.02.2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объектов оценки:

Описание объекта оценки по адресу: Санкт-Петербург, поселок Песочный, Дачная улица, дом 5, литера А.

2.1. Карта местоположения объекта:



Рисунок 1 Локальное местоположение

➡ – вход в здание со двора



2.2. Описание земельного участка:

Площадь земельного участка	1 008 +/- 11
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0021343:1040
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 г. № 550 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» объект оценки расположен в пределах территориальной зоны 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 инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой ¹	Водопровод: нет; Канализация: нет; Горячее водоснабжение: нет; Газоснабжение: есть; Энергоснабжение: нет.
Ближайшее окружение	Объект оценки расположен на первой линии улицы. Ближайшее окружение объекта оценки представлено индивидуальной жилой застройкой.
Подъезд к участку	Подъезд к участку осуществляется со стороны Дачной ул.
Форма участка, рельеф	Форма – многоугольная, рельеф без значительных перепадов высот

2.3. Описание объекта капитального строительства.

2.3.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:38:0021343:1035
Площадь застройки, кв. м	Нет данных
Общая площадь здания, кв. м	143,3
Полезная площадь здания, кв. м	Н/д
Объем здания, куб. м	651, в т. ч. лит. А (основное строение) - 541 куб.м, лит. а (пристройка) - 110 куб.м
Группа капитальности	IV
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Материал стен	Из бревен
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Со двора
Окна (количество, направленность)	22 / на 4 стороны
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Нет
Водоснабжение	Нет

¹ Согласно данным осмотра

Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Нет
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Информация о степени обеспечения инженерными коммуникациями в предоставленных документах отсутствует
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	В результате осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в ветхом состоянии

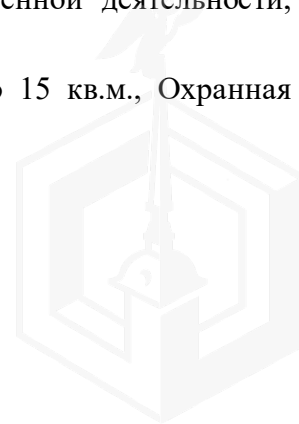
2.3.2. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Объект оценки расположен на первой линии Дачной улицы. Ближайшее окружение объекта оценки представлено индивидуальной жилой застройкой
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: Дачной ул., Речной ул., Заводской ул. и Советской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении объекта оценки расположена государственная школа № 466 и местная администрация МО пос. Песочный
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на прилегающих территориях
Транспортная доступность, в т.ч.	
Удобство подъезда к объекту	Транспортная доступность легковым транспортом нормальная. Состояние дорожного покрытия удовлетворительное
Удаленность от ближайшей ж/д станции	Объект оценки удален от ж/д станции «Песочная» на расстоянии 880 м
Ближайшие остановки общественного транспорта	Транспортная доступность общественным транспортом нормальная. Ближайшая остановка общественного транспорта – «Октябрьская улица», расположена на расстоянии около 0,5 км, проходящие маршрут коммерческого транспорта: маршрутное такси № К-259
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Транспортная доступность грузовым транспортом ограничена невозможностью подъезда непосредственно к зданию и шириной внутриквартальных дорог



2.3.3. Обременения объекта:

- В соответствии с Письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-25-29645/19-0-1 от 25.12.2019 г. земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, пос. Песочный, Дачная ул., д.5, лит.А, кадастровый номер 78:38:0021343:1040, расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)01 объектов культурного наследия, расположенных за пределами границ исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Курортный район Санкт-Петербурга, пос. Песочный). В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия, а также защитная зона объектов культурного наследия.
Здание по адресу: Санкт-Петербург, пос. Песочный, Дачная ул., д.5, лит.А, (кадастровый номер: 78:38:0021343:1035) не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.
- В соответствии с Письмом Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-27435/19-0-1 от 25.12.2019 г. земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Песочный, Дачная улица, дом 5, литера А, кадастровый номер 78:38:0021343:1040, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.
- В соответствии с Письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу №297-5-1-2 от 14.01.2020 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Песочный, дачная ул., д. 5, лит. А не является объектом гражданской обороны.
- В соответствии с Письмом Комитета по градостроительству и архитектуре № 01-21-5-221/20 от 10.01.2020 г. виды разрешенного использования земельного участка и объекта (объектов) капитального строительства установлены градостроительным регламентом указанной территориальной зоны.
- В соответствии с п. 3 Протокола № 138 Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 16.07.2019 г. в отношении объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Песочный, Дачная ул., д. 5, лит. А установлено, что объектом является многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащий сносу или реконструкции.
- В соответствии с п. 4.1 Протокола № 172 Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 18.10.2019 г. в отношении объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Песочный, Дачная ул., д. 5, лит. А установлено проведение работ по переводу объекта недвижимости в нежилой фонд.
- Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 78/001/007/2019-29164 от 21.11.2019 г. на земельный участок зарегистрированы следующие виды ограничений прав и обременений:
 - Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, площадью 1008 кв.м., Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, площадью 1008 кв.м;
 - Охранная зона газораспределительной сети, площадью 15 кв.м., Охранная зона газораспределительной сети, площадью 15 кв.м.



2.3.4. Фотографии объекта:









	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 5	Фото 6
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 7	Фото 8
Земельный участок	Земельный участок



Фото 9

Земельный участок



Фото 10

Земельный участок



Фото 11

Фасад здания



Фото 12

Фасад здания



Фото 13

Фасад здания



Фото 14

Вход в здание



Фото 155

Состояние отделки помещения



Фото 16

Состояние отделки помещения



Фото 17

Состояние отделки помещения



Фото 16

Состояние отделки помещения



Фото 17

Состояние отделки помещения



Фото 17

Состояние отделки помещения



Фото 19

Состояние отделки помещения



Фото 20

Состояние отделки помещения



2.3.5. Акт осмотра недвижимости:

А К Т
осмотра объекта недвижимости – земельного участка с расположенным на нем зданием
от 05 «февраля» 2020 г.

Адрес объекта: Санкт-Петербург, пос. Песочный, Дачная ул., д. 5, лит. А

Характеристика земельного участка

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	78:38:0021343:1040
Площадь, кв. м	1 008 +/- 11
Форма и основная протяженность	Многоугольная
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы
Текущее использование	<i>не используется</i>
Дополнительные сведения	—
Обеспеченность инженерной инфраструктурой, в том числе:	
электроснабжение	<i>нет</i>
теплоснабжение	<i>нет</i>
водоснабжение	<i>нет</i>
канализация	<i>выгребная яма</i>
газоснабжение	<i>наведен на учёт</i>

Характеристика здания

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	78:38:0021343:1035
Общая площадь, кв. м.	143,3
Строительный объем, куб.м	541,0
Тип здания	Нежилое
Материал стен	из бревен
Год постройки	1917
Год капитального ремонта	н/д
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	<i>со двора</i>
Состояние по осмотру ¹	<i>ветхое</i>
Текущее использование	<i>не используется</i>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой, в том числе:	
электроснабжение	<i>нет</i>
теплоснабжение	<i>нет (лечное отопление)</i>
водоснабжение	<i>нет</i>
канализация	<i>выгребная яма</i>
газоснабжение	<i>нет.</i>

¹Градация состояния зданий:

"Хорошее" - повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ (физический износ 0-20%).

"Удовлетворительное" - конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии (физический износ 21-40%).

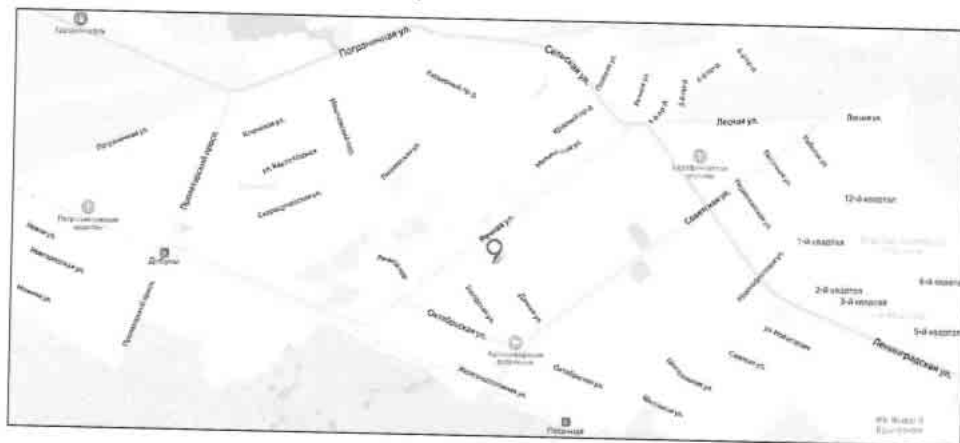
"Неудовлетворительное" - эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта (физический износ 41-60%).

"Ветхое" - состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента (физический износ 61-80%).

"Негодное" - Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии (физический износ 81-100%). При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы



Карта локального местоположения объекта оценки



Представитель ООО «Городской центр оценки»		Представитель Курортного РЖА	
Должность	Генеральный директор	Должность	<i>Имущество ИТО</i>
ФИО	Локтионов Андрей Александрович	ФИО	Зайцева Татьяна Валерьевна
Подпись	<i>[Signature]</i>	Подпись	<i>[Signature]</i> zaitseva@4372419.spb
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru	Контакты	Телефон: 437-36-26, 8-921-403-61-02



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого земельного участка, с расположенным на нем зданием:

1. Объект расположен в Курортном районе Санкт-Петербурга.
2. Здание не является объектом культурного наследия.
3. Ближайшее окружение объекта оценки представлено индивидуальной жилой застройкой.
4. Доступность автомобильным и общественным транспортом – нормальная.
5. Согласно осмотру, состояние здания ветхое: отсутствие отделки, частичное разрушение несущих конструкций, утрачены оконные проемы.
6. Оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы.
7. В соответствии с п. 3 Протокола № 138 Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 16.07.2019 г. в отношении объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Песочный, Дачная ул., д. 5, лит. А установлено, что объектом является многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащий сносу или реконструкции.
8. Оцениваемый земельный участок расположен в пределах территориальной зоны 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 инженерной инфраструктур.
9. Инженерные коммуникации в здании утрачены, на участке имеется газоснабжение.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос существующего здания и использование земельного участка под размещение индивидуального жилого дома.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки		
Показатель	без учета НДС	с учетом НДС
Рыночная стоимость объекта оценки, в том числе:	4 680 000	4 700 000
Рыночная стоимость здания, руб.	100 000	120 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	4 580 000	4 580 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади земельного участка, руб. с учетом НДС	4 544	
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб. с учетом НДС	837	

