

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

**Санкт-Петербург, Курортный район, пос. Солнечное, ул. Колхозная, д. 19,  
лит. А**

**1. Данные об отчете**

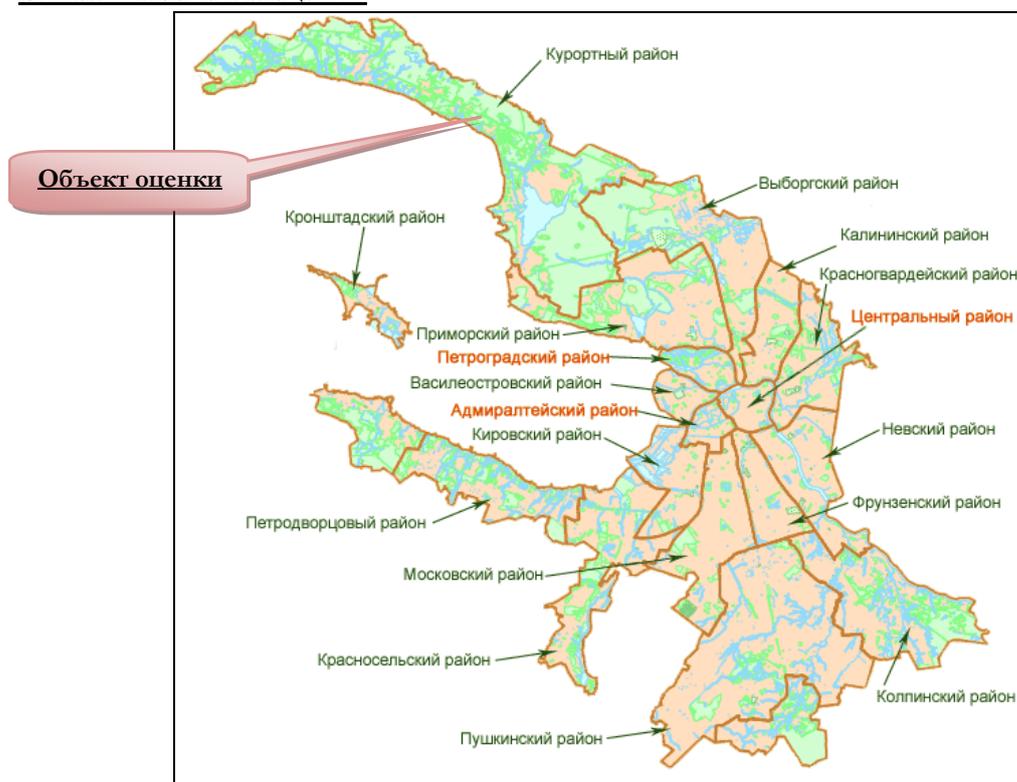
**1.1.** Дата проведения оценки: 10 июля 2018 г.;

**1.2.** Дата составления отчета: 26 июля 2018 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*



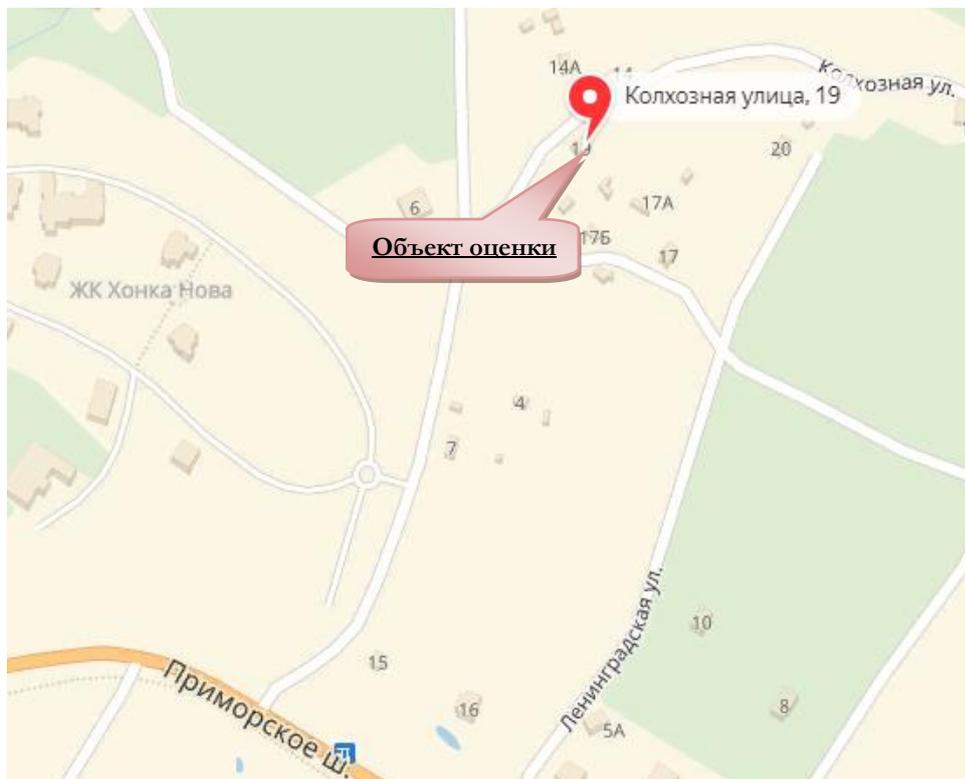
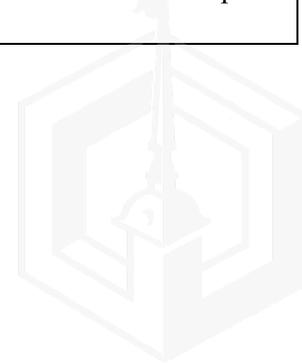


Рис. 2.2. Карта-схема локального местоположения оцениваемого объекта в районе

## 2.2. Описание земельного участка

Площадь земельного участка, кв. м	1 827,0
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0021163:3025
Зонирование по градостроительной ценности	8
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
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 инженерной инфраструктуры.



Ограничения	<p>В соответствии с Законом СПб от 19.01.2009 №820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» Объект расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)16 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Курортный район, пос. Солнечное), в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.</p> <p>КГИОП - историческое здание является формирующим уличный фронт;</p> <p>КГА - земельный участок расположен в охранной зоне газораспределительной сети площадью 3 кв.м и 1 кв.м и охранной зоне сетей связи и сооружений связи площадью 19 кв.м и 24 кв.м (собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатационных организаций);</p> <p>Выписка из ЕГРН – в пределах земельного участка расположены защитные леса;</p> <p>ГОЧС - защитных сооружений гражданской обороны не числится.</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение утрачено (есть возможность подключения).
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. Колхозная.
Форма участка, рельеф	Характер рельефа участка - ровный, участок имеет многоугольную форму.

### **2.3. Описание улучшений**

#### **2.3.1. Общие характеристики здания**

Кадастровый номер	78:38:0021163:3011
Площадь застройки, кв.м.	111,7
Общая площадь здания, кв.м.	140,6
Полезная площадь здания, кв.м.	140,6
Объем здания, куб. м.	520,0
Группа капитальности	IV
Тип здания	Капитальное
Материал	Бревно
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	2

Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	1 отдельный с улицы и 1 со двора
Окна (количество, направленность)	Объект оценки имеет 23 окна, которые выходят во двор и на улицу (на дату оценку защиты)
<b>Инженерная инфраструктура</b>	
Электроснабжение	Утрачено
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Утрачено
Газовая магистраль	Нет
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).
Согласно Распоряжению Администрации Курортного района Санкт-Петербурга №1729-р от 13.11.2008 г.	Многоквартирный дом признан аварийным и подлежащий сносу.
Согласно Распоряжению КУГИ СПб №53-р от 15.05.2012 г.	Включить в адресный перечень зданий, утвержденный распоряжением Комитета по управлению городским имуществом от 16.09.2011 №146-р «Об утверждении перечня зданий, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и земельных участков, на которых они расположены, предназначенных для подготовки документации для проведения торгов по их продаже».

#### **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 северной части поселка Солнечное, 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 и востока – Колхозной ул.; - с юга – Ленинградской ул.;

	- с запада – межквартальный проезд.
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 700 м по прямой расположен Финский залив. Детские площадки в ближайшем окружении отсутствуют.
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 400 м расположена автобусная остановка автобусов № 211, и проходит маршрут коммерческого транспорта №К305, 400, 680. Дорогу, подходящую к земельному участку, можно охарактеризовать как автомобильную дорогу местного значения. Расстояние до трассы, соединяющей п. Солнечное с Санкт-Петербургом - около 400 м. Дорожное покрытие: асфальтированное. До объекта – грунтовое.

#### **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 №01-29-662/18-0-1 от 23.03.2018 г. оцениваемое здание является историческом формирующим уличный фронт.
- Согласно Распоряжению КИО №.1299 – рз от 04.07.2018 г. 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 использования земель и требованиях к градостроительным регламентам границах указанных зон» Земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)16 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Курортный район. пос. Солнечное), в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.
- Части Земельного участка площадью 3 кв.м и 1 кв.м находятся в охранной зоне газораспределительной сети.
- Части Земельного участка площадью 19 кв.м и 24 кв.м находятся в охранной зоне сетей связи и сооружений связи.

#### **2.4.5. Фотографии объекта**



*Фото 1. Ближайшее окружение.*



*Фото 2. Ближайшее окружение.*





*Фото 3. Ближайшее окружение.*



*Фото 4. Ближайшее окружение.*



*Фото 5. Ближайшее окружение.*



*Фото 6. Ближайшее окружение.*



*Фото 7. Ближайшее окружение.*



*Фото 8. Ближайшее окружение.*



*Фото 9. Табличка с адресом здания.*



*Фото 10. Общий вид здания.*





*Фото 11. Общий вид здания.*



*Фото 12. Окна и вход в здание.*



*Фото 13. Окна здания.*



*Фото 14. Окна и вход в здание.*



*Фото 15. Вход в здание.*



*Фото 16. Вход в здание.*



2.4.6. Акт осмотра Объекта оценки

**А К Т**  
**контрольного осмотра здания от «10 июля» 2018 г.**

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Курортный район, пос. Солнечное, ул. Колхозная, д. 19, 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	1 827,0	140,6	2	1 отдельный вход и 1 со двора	23 (закрытые)	брус	+	(утрачено)		Печное (утрачено)		Неудовлетворительное	Не используется

Примечания:

Представитель (Оценщик)	
Должность	Генеральный директор
Ф. И. О.	Навиганов 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 жилого дома с сохранением внешнего облика уличного фронта.

Наиболее эффективным использованием участка с существующей застройкой является разборка здания и строительство индивидуального жилого дома с сохранением внешнего облика уличного фронта.

### **1.6. Результаты проведения оценки**

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	11 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	78 236

