

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Песочный, Советская ул., д. 15, лит. А**

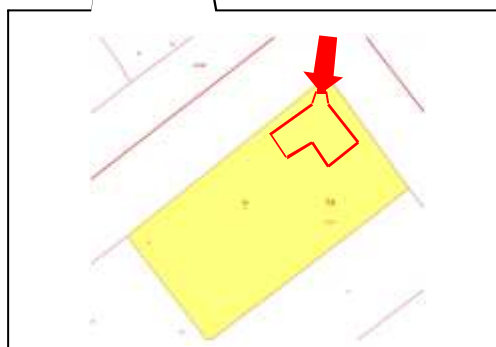
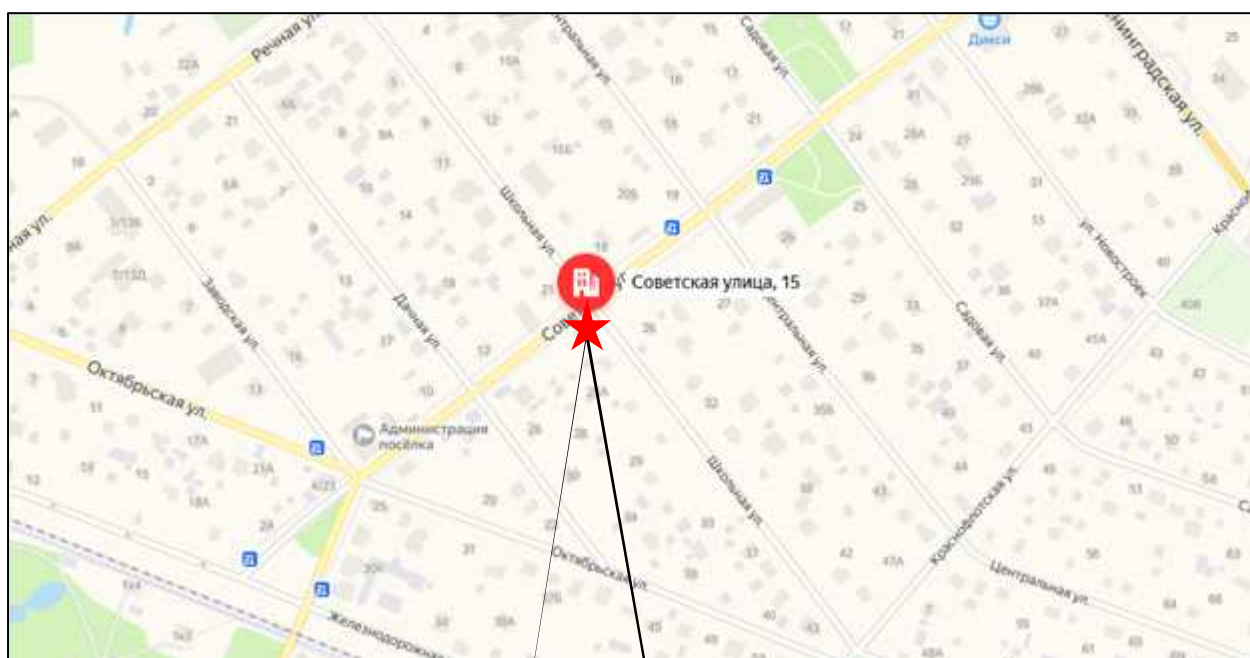
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 25.01.2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 27.01.2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объектов оценки:**

**Описание объекта оценки по адресу: Санкт-Петербург, пос. Песочный, Советская ул., д. 15, лит. А.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1 Локальное местоположение*

 – вход в здание с улицы



2.2. Описание земельного участка:

Площадь земельного участка	1 836
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0021351:46
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 <sup>1</sup>	Водопровод: нет; Канализация: нет; Горячее водоснабжение: нет; Газоснабжение: нет; Энергоснабжение: есть.
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 Советской ул. и Школьной 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	78:38:0021351:22
Площадь застройки, кв. м	244,1
Общая площадь здания, кв. м	362,9
Полезная площадь здания, кв. м	Н/д
Объем здания, куб. м	1 590
Группа капитальности	IV
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Материал стен	Из бревен
Год постройки	1910
Год последнего капитального ремонта	1965
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Есть
Вход (улица/двор)	С улицы
Окна (количество, направленность)	37 / на 4 стороны
<b>Инженерная инфраструктура</b>	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Печное (утрачено)

<sup>1</sup> Согласно данным осмотра

Газовая магистраль	Проходит вдоль ул. Советской и ул. Школьной
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Информация о степени обеспечения инженерными коммуникациями в предоставленных документах отсутствует
<b>Общее техническое состояние здание</b>	
Состояние по осмотру	В результате осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в ветхом состоянии, видны следы пожара. Согласно Акту обследования Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» состояние здания признано аварийным

### 2.3.2. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Объект оценки расположен на первой линии Советской улицы. Ближайшее окружение объекта оценки представлено индивидуальной жилой застройкой
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: Советской ул., Школьной ул., Октябрьской ул. и Дачной ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении объекта оценки расположена государственная школа № 466, местная администрация МО пос. Песочный, Малый Садовый сквер и Большой Садовый сквер.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на прилегающих территориях
<b>Транспортная доступность, в т.ч.</b>	
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 660 м
Ближайшие остановки общественного транспорта	Транспортная доступность общественным транспортом нормальная. Ближайшая остановка общественного транспорта – «Центральная улица», расположена на расстоянии около 0,2 км, проходящие маршруты: автобусы №№ 84, 109, 109А, 315, 447, 497, 671; маршрутное такси № К-259
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей



### 2.3.3. Обременения объекта:

- В соответствии с Письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-25-22644/20-0-1 от 20.11.2020 г. земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, пос. Песочный, Советская ул., д. 15, лит. А, кадастровый номер 78:38:0021351:46, 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, Советская ул., д. 15, лит. А, (кадастровый номер: 78:38:0021351:22) не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

- В соответствии с Письмом Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-20966/20-0-1 от 17.11.2020 г. земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Песочный, Советская ул., д. 15, лит. А, кадастровый номер 78:38:0021351:46, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.
- В соответствии с Письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу №ИП-130-477 от 14.12.2020 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Песочный, Советская ул., д. 15, лит. А не является объектом гражданской обороны.
- В соответствии с Письмом Комитета по градостроительству и архитектуре № 01-21-5-43816/20 от 15.12.2020 г. виды разрешенного использования земельного участка и объекта (объектов) капитального строительства установлены градостроительным регламентом указанной территориальной зоны.
- В соответствии с распоряжением Администрации Курортного района № 981-р от 10.07.2007 г. установлено, что объектом является многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащий сносу.
- Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 78/001/007/2019-29168 от 21.11.2019 г. на земельный участок зарегистрированы следующие виды ограничений прав и обременений:
  - Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, площадью 1 836 кв.м;
  - Охранная зона сетей связи и сооружений связи площадью 57 кв. м;
  - Охранная зона водопроводных сетей площадью 13 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

Земельный участок



Фото 8

Земельный участок



Фото 9

Земельный участок



Фото 10

Земельный участок



Фото 11

Фасад здания



Фото 12

Фасад здания



Фото 13

Фасад здания



Фото 14

Фасад здания



Фото 15

Фасад здания



Фото 16

Вход в здание



### 2.3.5. Акт осмотра недвижимости:

#### Акт осмотра объекта недвижимости – земельного участка с расположенным на нем зданием от 25 «января» 2021 г.

Адрес объекта: Санкт-Петербург, пос. Песочный, Советская ул., д. 15, лит. А.

##### Характеристика земельного участка

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	78:38:0021351:46
Площадь, кв. м	1 836
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	Не используется
Дополнительные сведения	Неблагоустроен, в границах участка расположено нежилое здание в ветхом состоянии
Обеспеченность инженерной инфраструктурой, в том числе:	
электроснабжение	Есть
теплоснабжение	Нет
водоснабжение	Нет
канализация	Нет
газоснабжение	Нет

##### Характеристика здания

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	78:38:0021351:22
Площадь, кв. м.	362,9
Строительный объем, куб.м	1 590
Тип здания	Нежилое
Материал стен	Из бревен
Год постройки	1910
Год капитального ремонта	1965
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Есть
Вход (улица/двор)	Улица
Состояние по осмотру <sup>1</sup>	Ветхое
Текущее использование	Не используется
Обеспеченность инженерной инфраструктурой, в том числе:	
электроснабжение	Есть
теплоснабжение	Печное (утрачено)
водоснабжение	Нет
канализация	Нет
газоснабжение	Нет

<sup>1</sup>Градации состояния зданий:

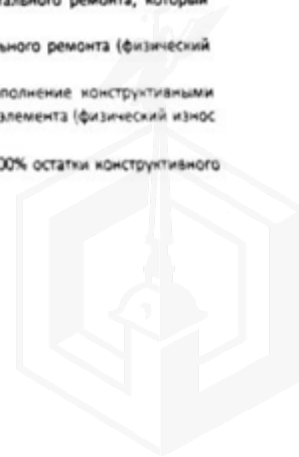
"Хорошее" - повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ (физический износ 0-20%).

"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 проведению 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»	
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Ромахин Владимир Сергеевич
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru



## 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. Ближайшее окружение объекта оценки представлено индивидуальной жилой застройкой.
3. Доступность автомобильным и общественным транспортом – нормальная.
4. В соответствии с распоряжением Администрации Курортного района № 981-р от 10.07.2007 г. установлено, что объектом является многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащий сносу.
5. Оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы.
6. 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.

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

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>		
<b>Показатель</b>	<b>без учета НДС</b>	<b>с учетом НДС</b>
Рыночная стоимость объекта оценки, в том числе:	9 076 667	9 100 000
Рыночная стоимость здания, руб.	116 667	140 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	8 960 000	8 960 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб. с учетом НДС	386	
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади земельного участка, руб. с учетом НДС	4 880	
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>		
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	8 200 000	
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	10 000 000	

