



Рисунок 2. Схема местоположения размещения Объекта оценки в границах пос. Сергиево

2.2. Описание местоположения Объекта оценки



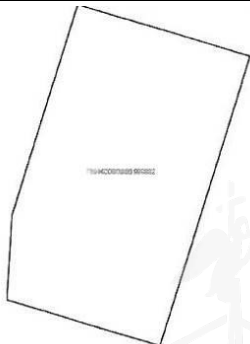
Фото 1. Условия подъезда к территории Объекта оценки со стороны пересечения Интернациональной и Красной улиц.



Фото 2. Ближайшее окружение



2.3. Краткая характеристика земельного участка, входящего в состав Объекта оценки

Характеристики	Значения
Площадь земельного участка	1 209,0 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0008519:98
Адрес	г. Санкт-Петербург, Володарский, Интернациональная ул., дом 49, литера А
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов)
Ограничения в использовании земельного участка	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 24.03.2021 №КУВИ-002/2021/27182353, земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности Санкт-Петербурга. Участок зоны ЗРЗ 16(14). Дата государственной регистрации: 29.03.2012, рег. №78-78-35/014/2012-158.
Функциональная зона в соответствии с законом Санкт-Петербурга №728-99 от 22.12.2005 г. «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции)	1ЖД - зона застройки односемейными индивидуальными жилыми домами (отдельно стоящих 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 г. №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции)	«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
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 636 744,61
Подъезд к участку	Со стороны проезда, являющегося продолжением Интернациональной улицы, не имеющем названия. Доступ – свободный; ограждение земельного участка находится в неудовлетворительном состоянии
Форма земельного участка	Близкая к прямоугольной 
Рельеф участка	Относительно ровный, без видимых перепадов высот
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Данные об инженерной обеспеченности участка не предоставлены.

Характеристики	Значения
Расположение в квартале	На первой линии застройки проезда, являющегося продолжением Интернациональной улицы, не имеющем названия.
Улучшения земельного участка	На земельном участке расположено капитальное здание в аварийном состоянии.

2.4. Описание нежилого здания, входящего в состав Объекта оценки

Характеристики	Значения
Общая характеристика	Жилой дом
Наименование	Многоквартирный жилой дом
Назначение	Жилое
Использование	По данным технического паспорта – многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:40:0008519:3095
Адрес	Санкт-Петербург, Сергиево, Интернациональная ул., д. 49, литера А
Кадастровая стоимость здания, руб.	1 900 410,75
Год постройки	1959
Группа капитальности	II
Литера	А
Этажность	2
Общая площадь здания, кв. м	570,4
Площадь застройки зданием, кв. м	316,2
Строительный объем, куб. м	2 213,0
Высота по наружному обмеру, м	7,0
Состояние здания	Аварийное, непригодное к эксплуатации; на дату оценки не используется
Износ Объекта оценки в соответствии с технической документацией, %	51%
Система доступа	Свободный, ограждение находится в неудовлетворительном состоянии
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • Электроосвещение • Печное отопление • Водоснабжение (колонка) • Канализация (отстойник выгребного типа) • Газоснабжение (газ сжиженный в баллонах) По данным визуального осмотра инженерные системы утрачены.
Лифт	Нет
Фактическое использование	Не используется
Количество и типы входов	1 отдельный вход со стороны Красной улицы
Ориентация окон	Четырехсторонняя
Внутренняя высота потолков, м	2,90
Соответствие фактической планировки	Условно соответствует: по состоянию на дату осмотра, Объект оценки отключен от

Характеристики	Значения
данным технической инвентаризации	инженерных коммуникаций; перекрытия прогнили, либо отсутствуют; перегородки по большей части утрачены; кровля демонтирована на полу помещений объекта недвижимости находится строительный мусор (утраченные элементы отделки, заполнения проемов), затрудняющий доступ.

Описание конструктивных элементов здания, входящего в состав оцениваемого Объекта, согласно предоставленного Технического паспорта от 25.07.2008 г.

Наименование конструктивного элемента	Описание (материал, конструкция отделка)	Удельные веса конструктивных элементов, %
Фундаменты	Бутовый ленточный	7%
Стены и их наружная отделка	Кирпичные	24%
Перегородки	Дощатые	
Перекрытия междуэтажные	Деревянные утепленные по балкам	7%
Крыша	Из оцинкованного железа по деревянной обрешетке	4%
Полы	Дощатые, окрашены	10%
Проемы оконные	По два створных переплета в проеме	9%
Проемы дверные	Филенчатые, окрашены	
Внутренняя отделка	Оклейка обоями, штукатурка, окраска	17%
Наружная отделка	Штукатурка, окраска	
Санитарно-технические и электротехнические устройства	Печное отопление, водопровод, электроосвещение, телевидение, естественная вентиляция, газоснабжение (баллоны), канализация	14%
Прочие работы	Лестницы деревянные	8%



2.5. Описание локального окружения

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Красносельский
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения Объекта оценки, ограничен продолжением Интернациональной улицы, Красной улицей, железнодорожной веткой и проездами без названия.
Расположение в квартале	Продолжение вдоль 1-й линии застройки Интернациональной улицы, не имеющего названия.
Характеристика застройки квартала	Ближайшая застройка микрорайона расположения Объекта оценки представлена преимущественно индивидуальным жилым строительством (ИЖС), садоводством «Искорка», зоной зеленых насаждений. Многоэтажная жилая застройка микрорайона Новосергиево удалена от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 1 км.
Объекты окружения	В ближайшем окружении расположены: объекты ИЖС, садоводство «Искорка» и коллективное огородничество «Гвардеец», Невская централизованная библиотечная система (Интернациональная ул., д. 27), конный клуб «Герой» (ул. Матросова, д. 27), ГСК «Волхонское - 1», коттеджный комплекс «Южный форт» (ул. Свердлова, д. 32), поликлиника №91 (ул. Воровского, д. 2) и пр.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Волхонское и Красносельское шоссе, соединяющиеся в разных направлениях юго-западнее квартала расположения оцениваемого Объекта.
Значимость магистрали	Движение высокой активности автомобильного и грузового наземного транспорта
Возможность подъезда к зданию	Со стороны проезда, являющегося продолжением Интернациональной улицы, не имеющем названия.
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую»
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
Уровень транспортных потоков по магистрали	Практически отсутствуют в виду расположения в зоне ИЖС, садоводства и огородничества.
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Практически отсутствуют в виду скоростного движения по Волхонскому и Красносельскому шоссе.
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Практически отсутствуют
Характер и состав пешеходных потоков	Жители Сергиево
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Проспект Ветеранов» удалена от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 15 км.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта - «Станция Сергиево», а также одноименная железнодорожная станция расположены на удалении от оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 1,3 км. Общественный наземный транспорт представлен следующими маршрутами: автобус №№129, 229, 359, 461, 462, 488 соединяющие Сергиево и пгт. Новоселье.

	Транспортная доступность наземными городским транспортом с Санкт-Петербургом (до ст. м. «Проспект Ветеранов») возможна только маршрутами маршрутного такси №№К-486В, К-635.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную».
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда грузового транспорта	Возможен подъезд грузового транспорта со стороны продолжения Интернациональной улицы, не имеющего названия.
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет хорошие условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ: свободная от застройки территория земельного участка, входящего в состав оцениваемого Объекта, имеет достаточно места для осуществления погрузо-разгрузочных работ и маневрирования грузового транспорта, Погрузо-разгрузочные механизмы на Объекте оценки отсутствуют.
Условия парковки	Состояние покрытия (грунтовая дорога) подъездных путей можно охарактеризовать как «удовлетворительное», парковка возможна на свободной от застройки территории оцениваемого Объекта, тип парковки – стихийная. В целом, условия парковки можно оценить как «хорошие».

2.6. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Санкт-Петербурга. Участок зоны ЗРЗ 16(14). Дата государственной регистрации: 29.03.2012, рег. №78-78-35/014/2012-158.



2.7. Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Вид на фасад здания Объекта оценки.
Элементы ограждения



Фото 2. Территория Объекта оценки.
Вид на фасад Объекта оценки. Отсутствие
заполнений (остекления) оконных проемов



Фото 3. Состояние (строительный мусор)
незастроенной части земельного участка, входящего
в состав Объекта оценки



Фото 4. Состояние незастроенной части земельного
участка (строительный мусор)



Фото 5-6. Типовое внутреннее состояние помещений Объекта оценки: строительный мусор в результате разрушения (утраты) деревянных перекрытий, полов, внутренней отделки, оконных и дверных проемов и пр.



Фото 7. Дверной проем (полотно отсутствует)
в Объект оценки



Фото 8. Типовое внутреннее состояние помещений



Фото 9. Состояние кладки (разрушение местами),
отсутствие штукатурного слоя



Фото 10. Состояние лестницы и отделки



Фото 11-12. Типовое состояние внутренней отделки: отсутствие остекления оконных проемов, утрата перекрытий и кровли



Фото 13-14. Типовое состояние внутренней отделки



Фото 15-16. Типовое состояние внутренней отделки

2.8. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного

Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка как условно свободного является строительство на нем индивидуального жилого дома (ИЖС).

Анализ участка как застроенного

Наиболее эффективным вариантом использования участка с расположенным на нем объектом капитального строительства является демонтаж существующего объекта капитального строительства, продажа его боя в качестве возвратных материалов и дальнейшее использование участка в соответствии с его расположением и, соответственно, использованием.



2.9. Результаты проведения оценки

Итоговая величина стоимости Объекта оценки			
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. НДС не облагается	4 082 000, в том числе:		
	Состав объекта оценки	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.
	Земельный участок	78:40:0008519:98	3 809 415
	Жилой дом	78:40:0008519:3095	272 585
Рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб./кв. м (НДС не облагается) ¹	3 151		
Рыночная стоимость объекта капитального строительства, входящего в состав Объекта оценки, руб./кв. м (НДС не облагается) ²	478		

¹ В соответствии с пп. 6 п.2 ст. 146 Налогового Кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (не облагаются НДС).

² Согласно пп. 22, п. 3, ст. 149, ч. 2 НК РФ не подлежат налогообложению (освобождаемые от налогообложения) операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них).

