

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, Г. СЕСТРОРЕЦК, 3-я линия, дом 10, ЛИТЕРА А, ОДНОВРЕМЕННО С ОТЧУЖДЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВНУТРИГОРОДСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОДА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА Г. СЕСТРОРЕЦК, 3-я линия, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 10

1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки – 10.08.2023.

1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки

2.1 Карта местоположения объекта

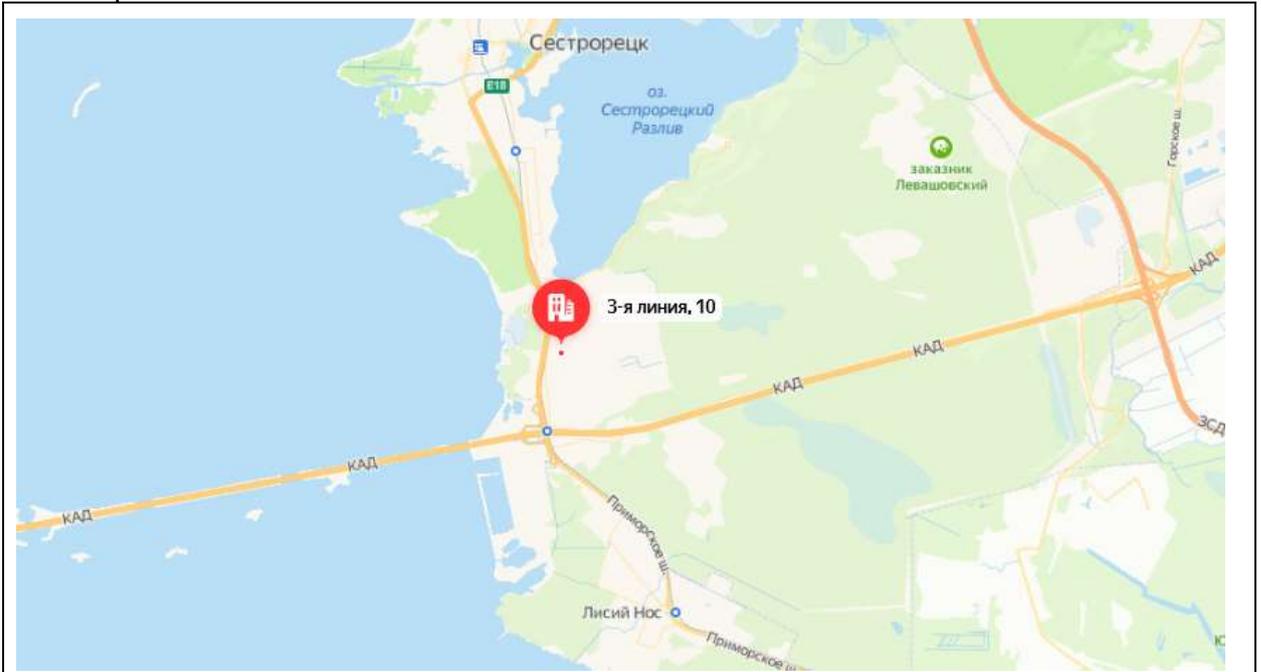


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

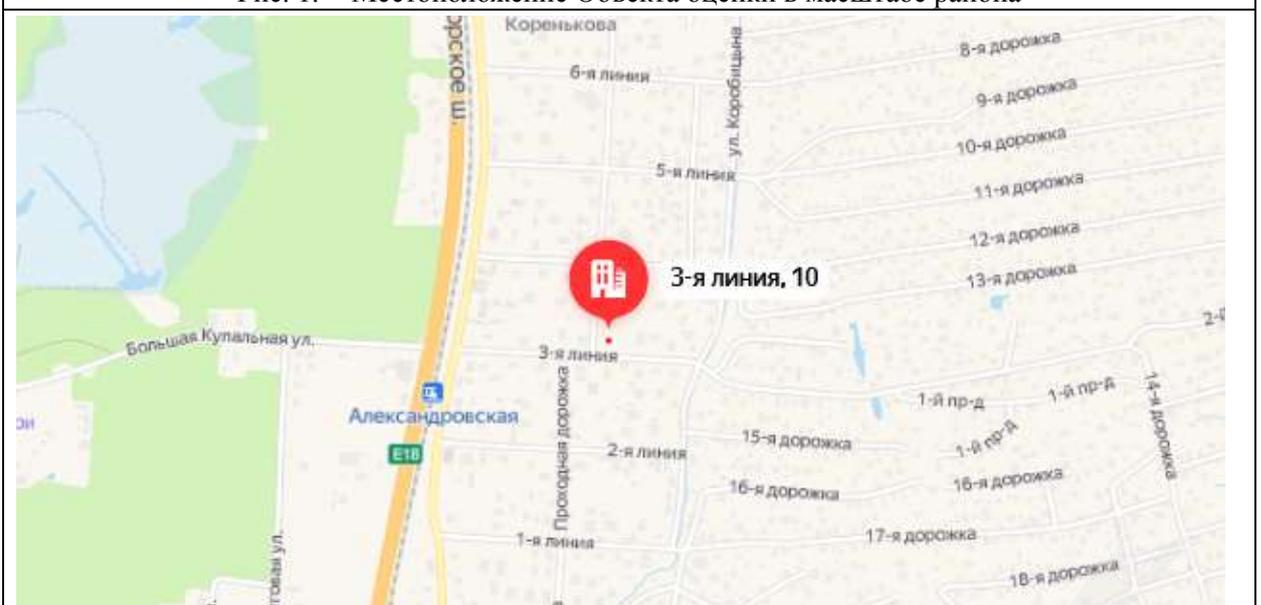


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки





Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1 273 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0011318:376
Категория	Земли населенных пунктов
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб. 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; ПЗЗ – зона Т1Ж2-2 – жилой зоне индивидуальных 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	Квартал 78:38:0011318, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными инженерными коммуникациями
Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка города Сестрорецка
Подъезд к участку	Со стороны Проходной дор. (3-я линия)
Текущее использование	Участок частично не огорожен, доступ не ограничен, в границах участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:38:0011318:45, наименование – нежилое здание, площадью 293,2 кв.м, год постройки – до 1917. Состояние: неудовлетворительное

2.3 Описание объекта капитального строительства (здания)

2.3.1. Общие характеристики объекта капитального строительства

Кадастровый номер	78:38:0011318:45
Площадь застройки, кв.м	284,4
Общая площадь здания, кв. м	293,2
Объем здания, куб. м	1245,0
Группа капитальности	IV
Назначение	Нежилое

Материал стен	из бревен
Год постройки	До 1917
Год последнего капитального ремонта	1961
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Тип входа	Отдельный вход с улицы
Наличие оконных проемов	Есть, по периметру
Инженерная инфраструктура:	По данным Технического паспорта, составленного по состоянию на 02.12.2011:
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Печное
Газоснабжение	Баллоны
Техническое состояние инженерных систем	Объект отключен от инженерной инфраструктуры
Состояние по осмотру	Здание находится в негодном к эксплуатации состоянии (неудовлетворительное). Объект представляет собой 2-этажный деревянный дом, ранее использовался как многоквартирный жилой, оконные и дверные проемы частично отсутствуют, частично затянуты строительной сеткой

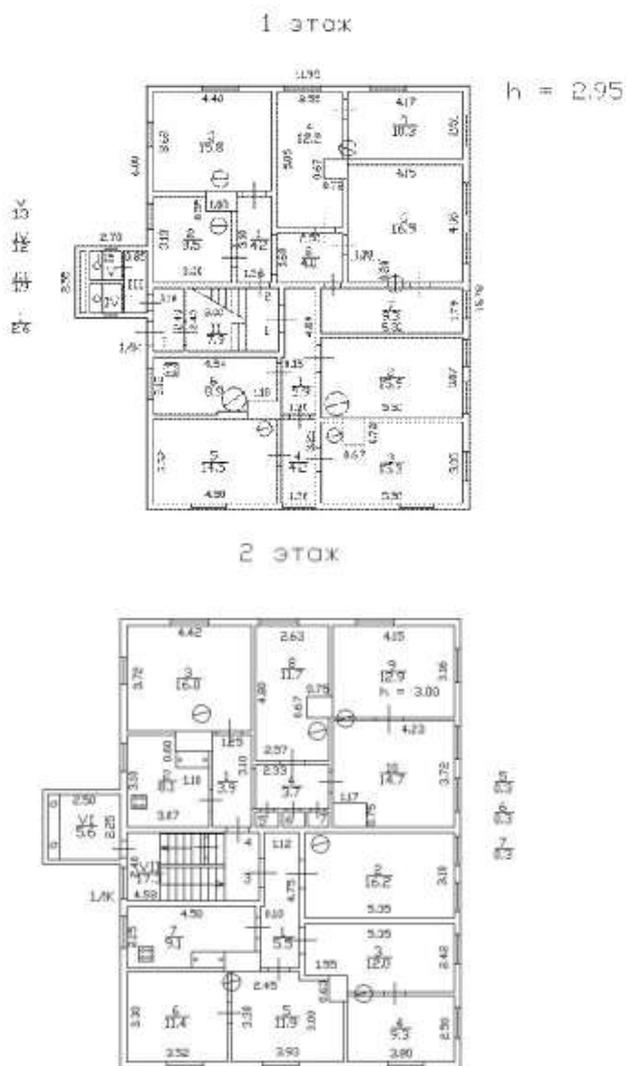
2.3.2. Описание локального окружения

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Курортном административном районе Санкт-Петербурга. Объект оценки расположен в северной части города Сестрорецка, в 0,9 км от Финского Залива, на 1 линии. Квартал, где расположен Объект оценки, – существующей индивидуальной жилой застройки современного типа
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения Объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Есть, свободная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Проходной дор. (3-я линия). Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в ближайшем окружении Объекта оценки отсутствуют
Удаленность от ближайших станций метро	Расстояние до ближайшей станции метро «Беговая» составляет около 23 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 0,2 км от Объекта оценки расположена остановка общественного транспорта «Платформа Александровская» и на расстоянии около 0,3 км – ж.-д. ст. Александровская. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная.



2.3.3. Планировка здания

По данным технической документации, здание в составе Объекта оценки представляет собой 2-этажный жилой дом, высота – 2,95 м.

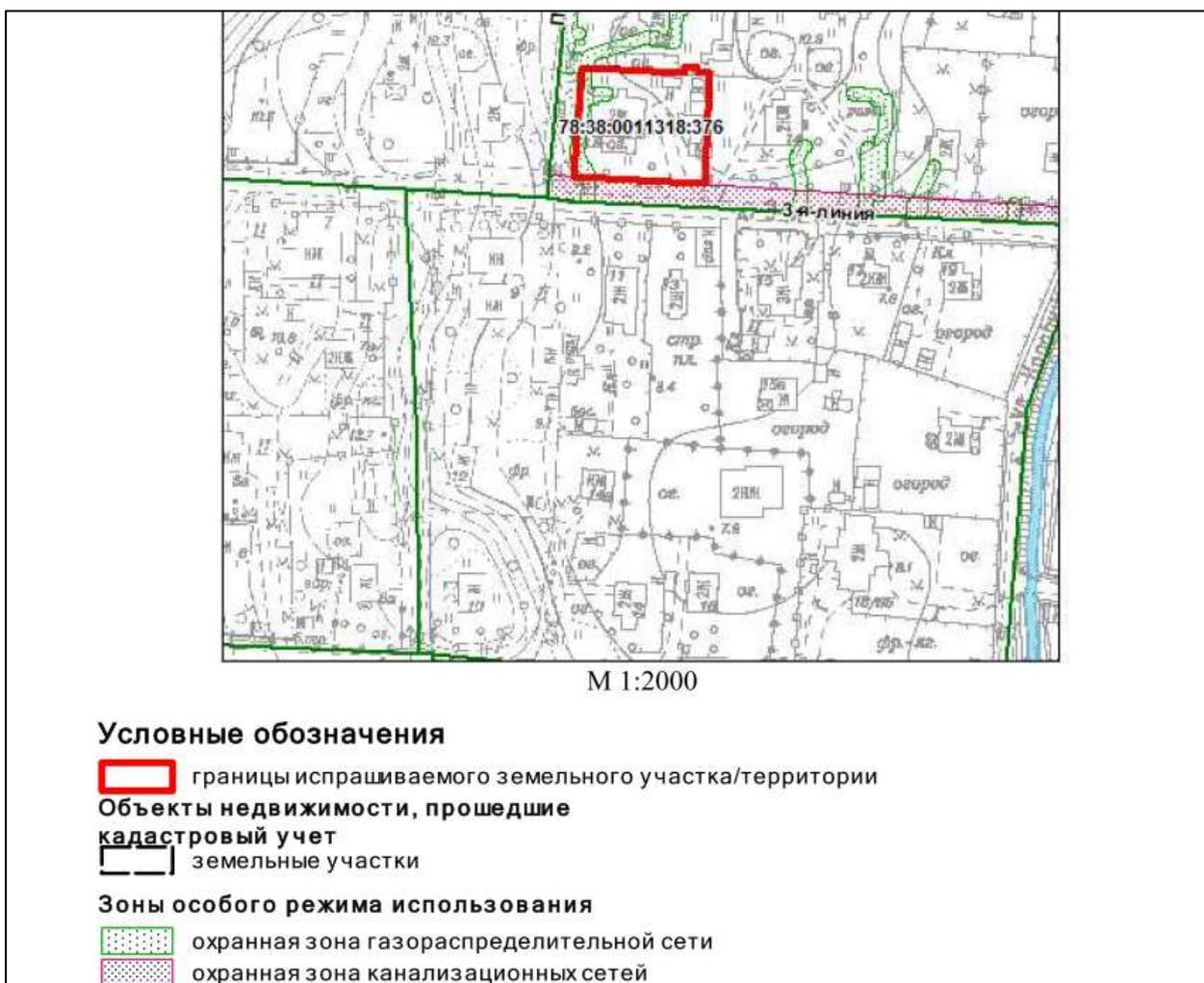


По данным Технического паспорта, составленного по состоянию на 02.12.2011, износ здания составлял 39%.



2.4 Ограничения (обременения) объекта

На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:



Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.

Ограничения КГИОП

Объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Земельный участок расположен вне зон охраны объектов культурного наследия.

Ограничения ГО и ЧС

Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

Ограничения КПООС

Объект оценки не входит в состав существующих, а также планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки отсутствует. Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.



2.5 Фотографии объекта



Фото 1. Вид Объекта оценки



Фото 2. Вид Объекта оценки



Фото 3. Вид Объекта оценки. Окружение



Фото 4. Вид Объекта оценки



Фото 5. Вид Объекта оценки



Фото 6. Вид Объекта оценки





Фото 7. Вид Объекта оценки



Фото 8. Вид Объекта оценки



Фото 9. Вид Объекта оценки



Фото 10. Вид Объекта оценки

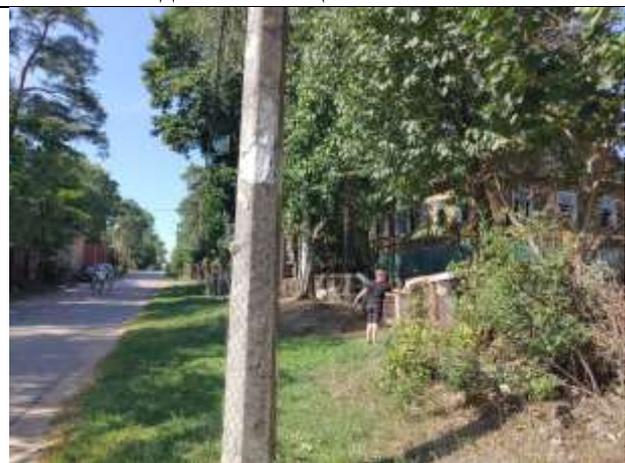


Фото 11. Ближайшее окружение



Фото 12. Ближайшее окружение



2.6 Акт осмотра

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, 3-я линия, дом 10, литера А

10 августа 2023 г.

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, 3-я линия, дом 10, литера А	293,2	78:38:0011318:45
2	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга г. Сестрорецк, 3-я линия, земельный участок 10	1273	78:38:0011318:376

2. Данные по зданию:

Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
				Эл.	Вод	От.	Кан.		
2	Отдельный	Есть по периметру	из бревен	+	·	· (тепное)	·	Неудовлетворительное	Не используется

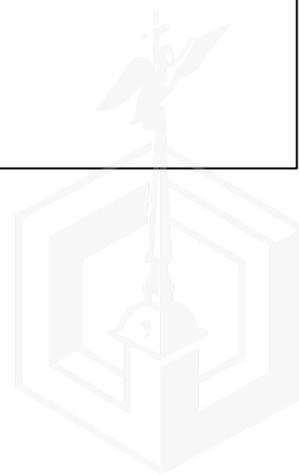
3. Данные по земельному участку:

Категория земель	Доступ	Коммуникации				Рельеф, особенности
		Эл.	Вод	От.	Кан.	
Земли населённых пунктов	Не ограничен	+	·	·	·	Ровный, без особенностей

Примечания: Оцениваемое здание находится в негодном к эксплуатации состоянии, оконные и дверные проемы частично отсутствуют, частично затянуты строительной сеткой (ранее использовалось как многоквартирный жилой дом).

Участок частично не огорожен, доступ не ограничен. В границах участка находятся ветхие деревянные строения, выявлен узел учета ГРП. Участок захламен.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	8-921-786-33-88; 8-911-935-05-67 ocenka_nbk@mail.ru



3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является капитальный ремонт (восстановление) существующего здания и приспособление под современное использование *в целях размещения индивидуального жилого дома*, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Т1Ж2-2, с учетом существующих ограничений в использовании:

охранная зона, канализационных сетей, охранная зона газораспределительной сети.

4. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	18 160 000	
Земельный участок	17 800 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка</i>	13 983	
Здание	360 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания</i>	1 228	
Диапазон стоимости, руб. без учета НДС	16 300 000	20 000 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	18 232 000	
Земельный участок	17 800 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка</i>	13 983	
Здание	432 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания</i>	1 473	
Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС	16 400 000	20 100 000

¹ На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21.09.2022 № 647 «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации», в России объявлена частичная мобилизация. Настоящая оценка проводится в период частичной неопределенности.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данной оценки.