

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка (здания с земельным участком),
расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, Михайловка, ул. Первого Мая,
д.66, лит. А**

1. Данные об отчете

1.1.Дата проведения оценки:

15.10.2018 г.

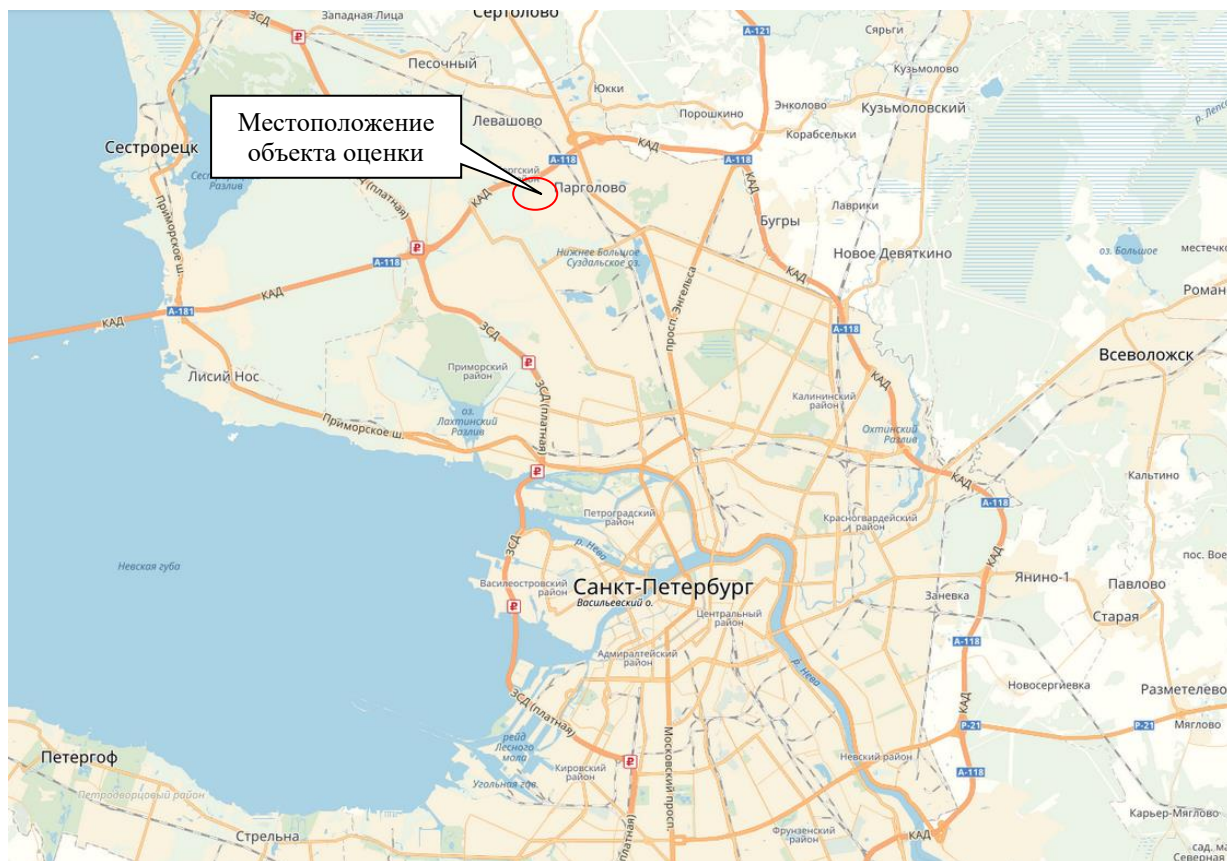
1.2.Дата составления отчета:

23.10.2018 г.

1.3. Оцениваемые права – право собственности.

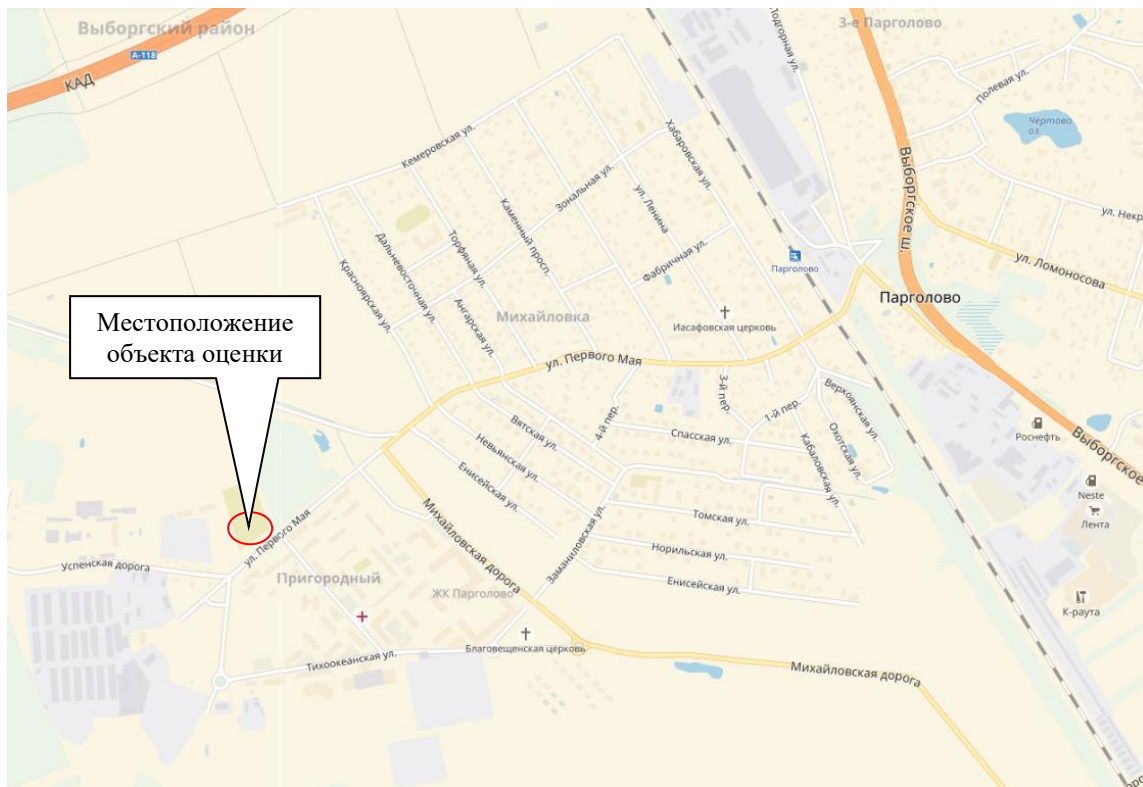
2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта



Карта местоположения объекта оценки





Карта местоположения объекта оценки в границах Выборгского района Санкт-Петербурга

2.1. Описание земельного участка

| | |
|---|--|
| Площадь земельного участка, кв. м | 64 |
| Кадастровый номер | 78:36:0013257:8 |
| Зонирование по градостроительной ценности | 15 |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Информация о степени обеспеченности инженерными коммуникациями в предоставленных документах отсутствует. По данным интернет-портала http://rgis.spb.ru/ имеется возможность подключения к инженерным сетям: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение (канализация) |
| Ближайшее окружение | Ближайшее окружение представлено смешанной застройкой: малоэтажными жилыми домами, спортивными объектами, объектами рекреации, гаражным кооперативом |
| Подъезд к участку | Подъезд осуществляется со стороны ул. Первого Мая |
| Форма участка, рельеф | Форма – близкая к кругу, рельеф ровный без значительных перепадов высот |

2.3. Описание объекта капитального строительства (ОКС)

2.3.1. Общие характеристики здания

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Кадастровый (условный) номер | 78:36:0013257:1073 |
| Площадь застройки, кв. м | Нет данных |
| Общая площадь ОКС, кв. м | 43,0 |
| Полезная площадь ОКС, кв. м | Нет данных |
| Объем ОКС, куб. м | Нет данных |
| Группа капитальности здания | I |

| | |
|---|--|
| Тип здания | Отдельно стоящее здание |
| Материал стен | Кирпич |
| Год постройки | 1971 |
| Год последнего капитального ремонта | Нет данных |
| Этажность | 1, подвал |
| Наличие подвала | Есть |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | Нет |
| Вход | Есть (2 входа с улицы и 1 вход с рекреационной зоны) |
| Окна | Есть (1 окно выходят на улицу и 2 окна на рекреационную зону) |
| Инженерная инфраструктура | |
| Электроснабжение | Нет данных |
| Водоснабжение | Нет данных |
| Канализация | Нет данных |
| Отопление | Нет данных |
| Газовая магистраль | Нет данных |
| Лифт | Нет |
| Техническое состояние систем | Информация о степени обеспеченности инженерными коммуникациями в предоставленных документах отсутствует |
| Общее техническое состояние здания | Нет данных |
| Состояние по осмотру | В результате осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в состоянии непригодном к использованию |

2.4.1 Описание локального окружения

| | |
|---|---|
| Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др. | Объект оценки расположен на красной линии. Ближайшее окружение представлено смешанной застройкой: малоэтажными жилыми домами, спортивными объектами, объектами рекреации, гаражным кооперативом |
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки | Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: ул. Первого Мая, Успенской дорогой, внутриквартальными проездами и парком |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | В ближайшем окружении объекты имеется озеленения (парк); детские площадки и мусорные баки расположены на дворовых территориях близстоящих многоквартирных жилых домов |
| Наличие парковки | Парковка произвольная и возможна вдоль прилегающей улице. В направлении на северо-запад расположены гаражи |

| | |
|--|---|
| Транспортная доступность, в т.ч. | |
| удобство подъезда непосредственно к объекту | Транспортная доступность личным и грузовым транспортом без ограничений, состояние дорожного покрытие хорошее |
| удаленность от ближайшего метро, м | Объект оценки удален от станции метрополитена «Проспект Просвещения» на расстояние около 8 км по транспортно-дорожной сети |
| Ближайшие остановки общественного транспорта | Транспортная доступность объекта оценки общественным характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая остановка общественного транспорта «ул. 1 Мая, 89», расположена на расстоянии около 100 м, проходящие маршруты общественного транспорта: автобус № 397 и маршрутное такси К 01 |

2.4.2 Обременения объекта

А) Основные условия договора аренды

- нет.

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

- В соответствии со Справкой КГИОП СПб от 19.04.2018 № 01-25-6574/18-0-1 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Михайловка, ул. Первого Мая, д. 66, литера А расположен за пределами зонами охраны объектов культурного наследия. В пределах границ проектирования отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия, а также защитная зона объектов культурного наследия. К границам проектирования непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

Здание по вышеуказанному адресу не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия. Объекты расположены за пределами зон охраны объектов культурного наследия.

- В соответствии со Справкой КГИОП СПб от 12.04.2018 № 01-25-6435/18-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Михайловка, ул. Первого Мая, д. 66, литера не относится к числу объектов (выявленных) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.
- В соответствии с Распоряжением КИО СПб от 14.02.2018 (с изм. от 17.10.2018) имеется ограничение (обременение) в использовании: охранная зона канализационных сетей.

Собственник обязан обеспечить сохранность существующих подземных коммуникаций и сооружений и беспрепятственный доступ к ним представителей эксплуатирующих организаций.



2.4.3. Фотографии объекта



Фото 1

Подъезд к объекту оценки и окружение

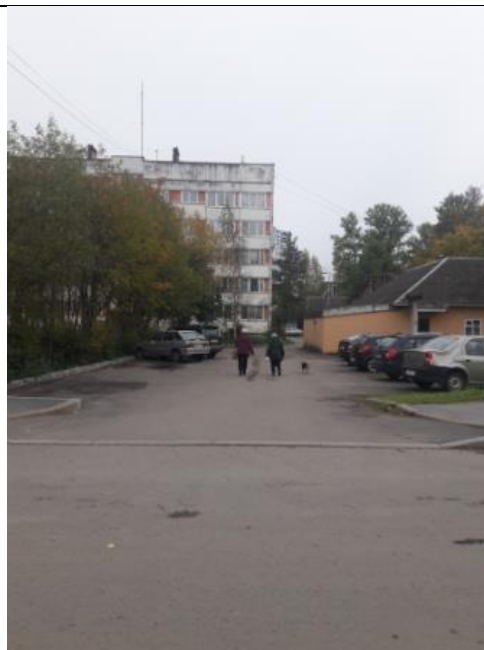


Фото 2

Ближайшее окружение



Фото 3

Ближайшее окружение и вид на объект оценки с ул. 1 Мая



Фото 4

Ближайшее окружение

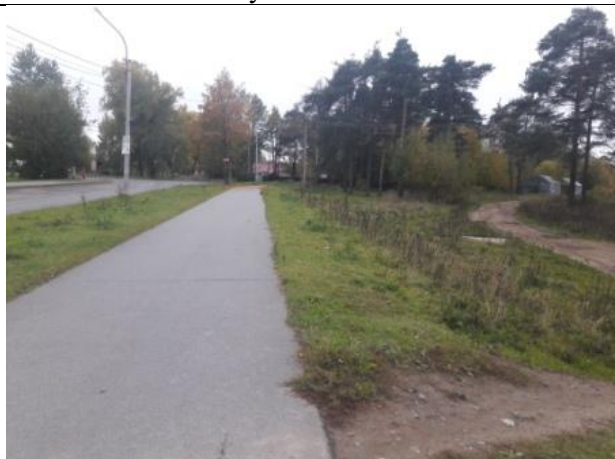


Фото 5

Ближайшее окружение



Фото 6

Вид на объект оценки (с ул. 1 Мая)



Фото 7

Вид на объект оценки



Фото 8

Вид на объект оценки



2.4.4. Акт осмотра

А К Т контрольного осмотра здания от « 15 » октября 2018 года

1. Адрес объекта (включая литер):

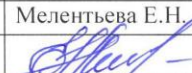
г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, Михайловка, ул. Первого Мая, д.66, лит. А.

2. Данные по зданию:

| Площадь земельного участка, кв.м | Площадь здания, кв.м. | Этажность | Тип входа | Наличие окон | Материал стен | Инженерные коммуникации | | | | Состояние | Текущее использование |
|----------------------------------|-----------------------|-----------|--|---|---------------|-------------------------|------|-----|------|---------------------------------------|-----------------------|
| | | | | | | Эл. | Вод. | От. | Кан. | | |
| 64 | 43 | 1, подвал | Есть (2 входа с улицы и 1 вход с рекреационной зоны) | Есть (1 окно выходит на улицу и 2 окна на рекреационную зону) | кирпич | н/д | н/д | н/д | н/д | Состояние непригодное к использованию | Не используется |

Примечания:

Объект капитального строительства находится в непригодном для использования состоянии (неудовлетворительное), несущие конструкции имеют повреждения (стены, фундамент, кровля имеют разрушения, трещины и т.п.). Информации о степени обеспеченности здания инженерными системами отсутствует. Оценщик полагает, что объект капитального строительства был обеспечен всеми инженерными коммуникация необходимыми для эксплуатации (электроснабжение, водоснабжение и канализации), на момент осмотра их состояние оценивается как неудовлетворительное (отключено и/или частично утрачено). Границы земельного участка не выделены в натуре, отсутствует ограждение.

| | |
|-------------------------|--|
| Представитель (Оценщик) | |
| Должность | Оценщик |
| Ф. И. О. | Мелентьева Е.Н. |
| Подпись |  |



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

- **Анализ наиболее эффективного использования условно незастроенного земельного участка**

Наиболее эффективным вариантом использования условно незастроенного земельного участка признается вариант строительства объекта торгового назначения.

- **Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка**

Наиболее эффективным вариантом использования застроенного земельного участка признается вариант использования в качестве объекта торгового назначения в существующих параметрах ОКС после проведения ремонта.

2.6. Результаты проведения оценки

| Рыночная стоимость объекта оценки | |
|--|---------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС с учетом округления | 950 000 |
| Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади здания объекта оценки, руб. без учета НДС | 22 093 |

