Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка:

Земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Левашово, проспект Карла Маркса, д. 15, литер В, кад. № 78:36:0013325:34

Объект капитального строительства 1 по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Левашово, проспект Карла Маркса, д. 15, литер А, кад. № 78:36:0013325:48

Объект капитального строительства 2 по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Левашово, проспект Карла Маркса, д. 15, литер Б, кад. № 78:36:0013325:50

Объект капитального строительства 3 по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Левашово, проспект Карла Маркса, д. 15, литер В, кад. № 78:36:0013325:51

1.1.Дата проведения оценки:

05.12.2017 г.

1.2.Дата составления отчета:

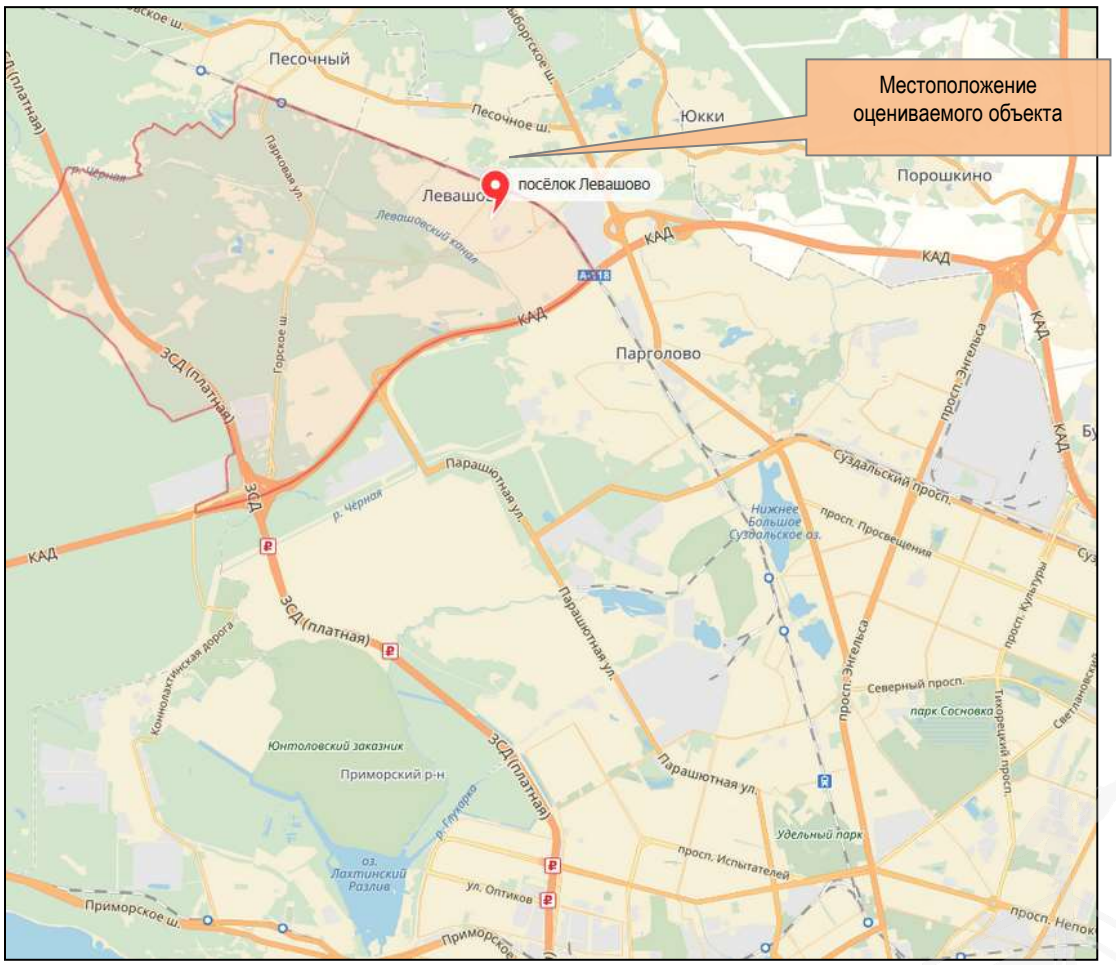
11.01.2018 г.

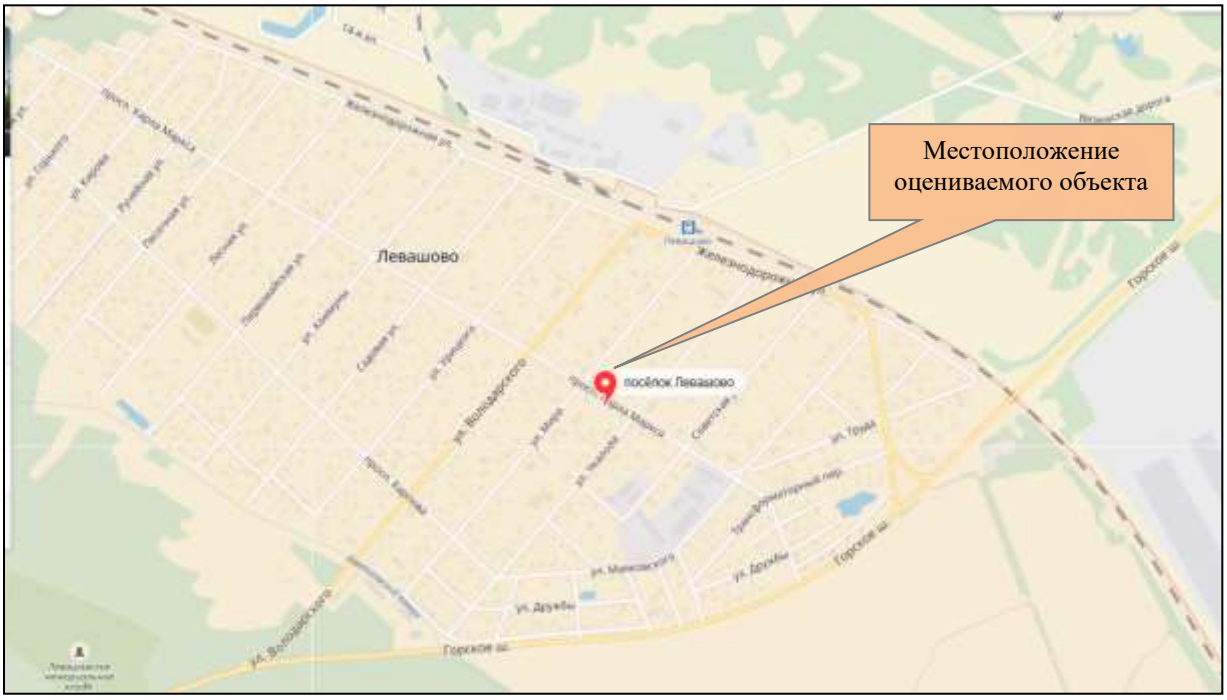
1.3. Оцениваемые права:

- земельный участок – право собственности;
- объекты капитального строительства – право собственности

1. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта





Карта местоположения объекта оценки

Краткая характеристика локального местоположения объекта оценки представлена в таблице ниже.

2.1. Описание земельного участка

Площадь земельного участка, кв. м	2 002
Кадастровый номер	78:36:0013325:34
Территориальное зонирование согласно Правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга	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	Микрорайон расположения участка обеспечен инженерными коммуникациями (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение (канализация), теплоснабжение)
Подъезд к участку	Подъезд осуществляется со стороны проспекта Карла Маркса пос. Левашово
Форма участка, рельеф	Земельный участок имеет многоугольную сложную форму, рельеф ровный без значительных перепадов высот

2.3. Описание объекта капитального строительства (ОКС)

2.3.1. Общие характеристики зданий

Объект капитального строительства 1	
Кадастровый (условный) номер	78:36:0013325:48
Площадь застройки, кв. м (расчет оценщика по данным плана расположения помещения)	9,94
Общая площадь ОКС, кв. м	5,9
Полезная площадь ОКС, кв. м	Нет данных
Объем ОКС, куб. м (расчет оценщика по данным плана расположения помещения)	29,31
Группа капитальности здания	Нет данных
Тип здания	Отдельно стоящее здание

Конструктивные элементы ОКС	Фундамент - нет данных; стены - кирпичные, перекрытия междуэтажные - нет данных
Год постройки	1999
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход	1 (отдельный с улицы)
Окна	Оконные проемы застеклены
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Нет
Отопление	Нет
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние систем	Удовлетворительное
Общее техническое состояние здания	По данным осмотра - удовлетворительное /по данным ПИБ - нет данных
Состояние по осмотру	В результате осмотра объекта оценки было установлено, что здание не эксплуатируется, состояние здание определено как удовлетворительное
Объект капитального строительства 2	
Кадастровый (условный) номер	78:36:0013325:50
Площадь застройки, кв. м (расчет оценщика по данным плана расположения помещения)	40,95
Общая площадь ОКС, кв. м	26,4
Полезная площадь ОКС, кв. м	Нет данных
Объем ОКС, куб. м (расчет оценщика по данным плана расположения помещения)	151,52
Группа капитальности здания	Нет данных
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Конструктивные элементы ОКС	Фундамент - нет данных; стены - кирпичные, перекрытия междуэтажные - нет данных
Год постройки	1963
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход	1 (отдельный с улицы)
Окна	Оконные проемы застеклены, зарешечены
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть
Отопление	Есть
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние систем	Нормальное

Общее техническое состояние здания	По данным осмотра - нормальное /по данным ПИБ - нет данных
Состояние по осмотру	В результате осмотра объекта оценки было установлено, что здание не эксплуатируется, состояние здание определено как нормальное
Объект капитального строительства 3	
Кадастровый (условный) номер	78:36:0013325:61
Площадь застройки, кв. м	Нет данных
Общая площадь ОКС, кв. м	57,4
Полезная площадь ОКС, кв. м	Нет данных
Объем ОКС, куб. м (расчет оценщика по данным плана расположения помещения)	630,16
Группа капитальности здания	Нет данных
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Конструктивные элементы ОКС	Фундамент - нет данных; стены - кирпичные, перекрытия междуэтажные - нет данных
Год постройки	1999
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход	1 (отдельный с улицы)
Окна	Оконные проемы застеклены
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Нет
Отопление	Нет
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние систем	Нормальное
Общее техническое состояние здания	По данным осмотра - нормальное /по данным ПИБ - нет данных
Состояние по осмотру	В результате осмотра объекта оценки было установлено, что здание не эксплуатируется, состояние здание определено как нормальное

2.4.1 Описание локального окружения

Административный район Санкт-Петербурга	Выборгский
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект расположен в пос. Левашово, в квартале, ограниченном: пр. Карла Маркса, ул. Чкалова, пр. Карпова, ул. Мира
Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Объект оценки расположен в центральной части поселка Левашово, где ближайшее окружение представлено в основном малоэтажной коттеджной застройкой, этажность которой варьируется в пределе 1-2.
Наличие поблизости водного объекта	Нет
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков	Отличительной особенностью локации Объекта оценки – это наличие большого количества зеленых насаждений; детские площадки и мусорные баки

и т.д.)	расположены на дворовых территориях близстоящих жилых домов
Наличие парковки	На близлежащей территории имеется неорганизованная парковка.
Транспортная доступность, в т. ч.	
удобство подъезда непосредственно к объекту	Транспортная доступность личным транспортом без ограничений. Дорогу, подходящую к земельному участку, можно охарактеризовать как автомобильную дорогу местного значения. Дорожное покрытие: асфальтированное, состояние дорожного покрытия – хорошее. Расстояние до трассы, соединяющей п. Левашово с Санкт-Петербургом - Выборгское шоссе около 2 км.
удаленность от ж/д станций, м	Ближайшая ж/д станция Левашово– 0,6 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	Транспортная доступность объекта оценки общественным характеризуется как «нормальная»: в 600 м располагается ж/д платформа «Левашово» и ближайшая остановка общественного транспорта «пр. Карла Маркса» расположена на расстоянии около 0,2 км, проходящие маршруты общественного транспорта до ст. м. Старая Деревня, Черная речка: автобусы № 75. 84, 84А
Интенсивность потоков вблизи Объекта	
транспортных	низкая
пешеходных	низкая
Обеспеченность социальной инфраструктурой	Социальная инфраструктура вблизи объекта оценки развита слабо
Обеспеченность инженерными коммуникациями	Инженерная инфраструктура достаточно развита. Имеется возможность подключения всех инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение (канализация), теплоснабжение), в соответствии с данными сайта: http://www.rgis.spb.ru/map/

2.4.2 Обременения объекта

Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

- В соответствии с Письмом КГИОП СПб от 13.09.2016 г. № 13-1678-1/3 объект оценки (здание с земельным участком) по адресу: Санкт-Петербург, пос. Ольгино, пр. Ленина, д. 18/27, лит. А, расположен в границах:
  - ✓ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1-4 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Выборгский район Санкт-Петербурга, пос. Левашово).
- В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 10.11.2017 г. №78/001/030/2017-41856 земельный участок имеет следующие градостроительные ограничения и расположен:
  - ✓ в охранной зоне водопроводных сетей площадью 609 кв. м;
  - ✓ в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 2002 кв. м.

2.4.3. Фотографии объекта

Ближайшее окружение
Фото 1.
Фото 2.
Вид на оцениваемый объект (земельный участок и расположенные на нем здания)
Фото 3

Фото 4

Фото 5

Фото 6

Фото 7

Фото 8

Фото 9

 Фото 10	 Фото 11
 Фото 12	 Фото 13
 Фото 14	 Фото 15

Вид внутреннего состояния зданий	
Объект капитального строительства 1 (Лит. Б)	
Фото 16	Фото 17
Фото 18	

2.4.4. Акт осмотра

А К Т
контрольного осмотра здания от «04» декабря 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

   Земельный участок по адресу: Санкт-Петербург г, Левашово п, Карла Маркса пр-т, дом № 15, литера В, кад. №78:36:0013325:34

   Объект капитального строительства по адресу: г. Санкт-Петербург, Левашово п, Карла Маркса пр-т, дом № 15, литера А, кад. №78:36:0013325:48

   Объект капитального строительства по адресу: г. Санкт-Петербург, Левашово п, Карла Маркса пр-т, дом № 15, литера Б, кад. №78:36:0013325:50

   Объект капитального строительства по адресу: г. Санкт-Петербург, Левашово п, Карла Маркса пр-т, дом № 15, литера В, кад. №78:36:0013325:61

2. Данные по зданию:

7	Площадь земельного участка	Площадь здания по тех. паспорту, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	Отоп.	Кан.		
1	2002	5,9	1	1	Имеются (несколько)	Кирпич	есть	есть	нет	нет	Удовлетворительное	Не используется
2		26,4	1	1	Имеются (несколько)	Кирпич	есть	есть	есть	есть	Нормальное	Не используется
3		57,4	2	1	Имеются (несколько)	Кирпич	есть	есть	нет	нет	Нормальное	Не используется

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Мелконян К.Г.
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 следующий вариант - для размещения жилого дома.

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

Наиболее эффективным вариантом использования застроенного земельного участка признается следующий вариант – разборка конструкций объектов, возврат материалов, использование земельного участка для размещения индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС с учетом округления	5 000 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади здания объекта оценки, руб. без учета НДС	2 497