

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка:

Земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Ольгино, пр. Ленина, д. 18/27, лит. А, кад. №78:34:0004335:46

Объект капитального строительства по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Ольгино, пр. Ленина, д. 18/27, лит. А, кад. №78:34:0004335:25

1.1. Дата проведения оценки:

14.09.2017 г.

1.2. Дата составления отчета:

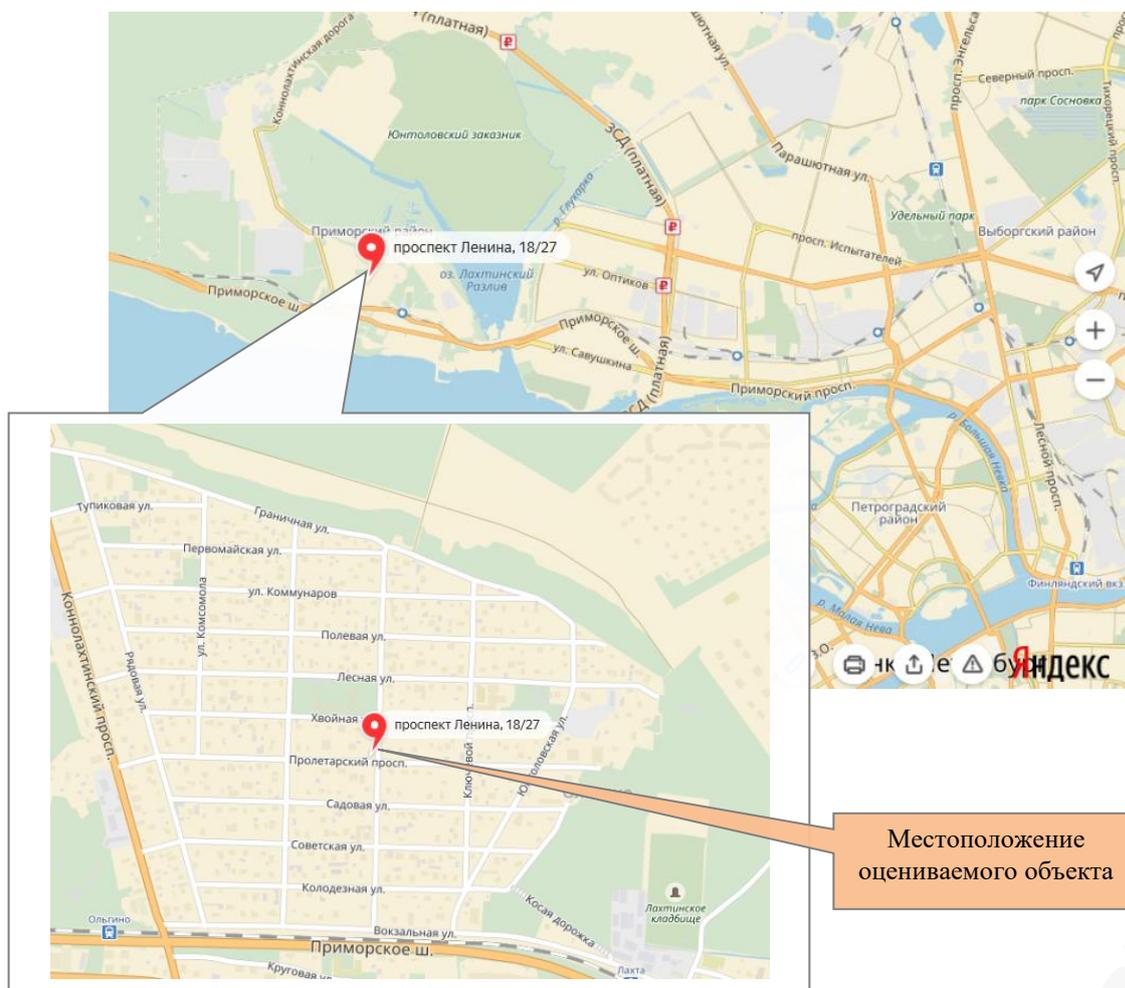
27.09.2017 г.

1.3. Оцениваемые права:

- земельный участок – право собственности;
- объект 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	391,0
Кадастровый номер	78:34:0004335:46
Зонирование по градостроительной ценности	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
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон расположения участка обеспечен инженерными коммуникациями (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение (канализация), теплоснабжение)
Подъезд к участку	Подъезд осуществляется со стороны пр. Ленина и Пролетарского пр. в пос. Ольгино
Форма участка, рельеф	Земельный участок имеет прямоугольную форму, рельеф ровный без значительных перепадов высот

2.3. Описание объекта капитального строительства (ОКС)

2.3.1. Общие характеристики здания

Кадастровый (условный) номер	78:34:0004335:25
Площадь застройки, кв. м	233,0
Общая площадь ОКС, кв. м	471,3
Полезная площадь ОКС, кв. м	Нет данных
Объем ОКС, куб. м	2 183,0
Группа капитальности здания	III
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Конструктивные элементы ОКС	Фундамент- бутовый ленточный оштукатуренный; стены - кирпичные, перекрытия междуэтажные - деревянные
Год постройки	до 1917
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	3 (в т.ч. цокольный)
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход	1 (с улицы)
Окна	Несколько (выходят во двор и на улицу)
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Нет
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление	Нет
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние систем	Инженерные системы утрачены
Общее техническое состояние здания	По данным осмотра - неудовлетворительное /по данным ПИБ - нет данных/ заключение о признании здания аварийным - № 4 от 27.04.2017 г.
Состояние по осмотру	В результате осмотра объекта оценки было установлено, что здание не эксплуатируется, находится в непригодном для использования

(аварийным) состоянии

2.4.1 Описание локального окружения

Административный район Санкт-Петербурга	Приморский
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект расположен в пос. Ольгино, в квартале, ограниченном: Хвойной ул., пр. Ленина, Пролетарским пр., пр. Калинина.
Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Ближайшее окружение представлено жилой застройкой. Район локации Объекта оценки сформирован как дачное поселение, предназначенное исключительно под малоэтажную жилую застройку
Наличие поблизости водного объекта	До Финского залива (южнее Объекта) – 2,2 км, до оз. Лахтинский Разлив (восточнее Объекта) – 2,3 км
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении объекты озеленения отсутствуют; детские площадки и мусорные баки расположены на дворовых территориях близстоящих жилых домов
Наличие парковки	Парковка автотранспорта – произвольная на прилегающих улицах и во дворах
Транспортная доступность, в т. ч.	
удобство подъезда непосредственно к объекту	Транспортная доступность личным транспортом без ограничений, состояние дорожного покрытия - хорошее
удаленность от ж/д станций, м	Ближайшая ж/д станция Ольгино – 1,2 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	Транспортная доступность объекта оценки общественным характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая остановка общественного транспорта «Ольгино, Ключевой пр.», расположена на расстоянии около 0,7 км, проходящие маршруты общественного транспорта до ст. м. Старая Деревня, Черная речка: автобусы № 211, 101, 110, 216 и маршрутные такси К210, К232, К305
Интенсивность потоков вблизи Объекта	
<i>транспортных</i>	низкая
<i>пешеходных</i>	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 28.06.2017 г. № 04-23-3217-1 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 (34) 01 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Приморский район Санкт-Петербурга, Лахта, Ольгино).
- В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 03.07.2017 г. №78/001/26/2017-9621 земельный участок имеет следующие градостроительные ограничения и расположен:
 - ✓ в охранной зоне сетей связи и сооружений связи;
 - ✓ в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.



2.4.3. Фотографии объекта

Ближайшее окружение



Фото 1.



Фото 2.



Вид на оцениваемый объект (здание с земельным участком)



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6

Характеристики внутренней отделки здания, входящего в состав объекта оценки



Фото 7.



Фото 8



2.4.4. Акт осмотра

А К Т контрольного осмотра здания от «14» сентября 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

Земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, Ольгино, проспект Ленина., д.18/27, лит. А, кад. №78:34:0004335:46.

Объект капитального строительства по адресу: г. Санкт-Петербург, Ольгино, проспект Ленина, д.18/27, кад. № 78:34:0004335:25.

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания по тех. паспорту, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	391	471,3	3	1 (с улицы)	Несколько (на улицу и во двор)	Кирпич	Утрачено	-	Утрачено	-	Непригодное для использования, аварийное	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 аварийных конструкций объекта, формирующего уличный фронт застройки, и использование земельного участка для размещения жилого дома.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС с учетом округления	4 000 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади здания объекта оценки, руб. без учета НДС	8 487,0

