

**КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПОСЕЛОК ЛЕВАШОВО,
РУЧЕЙНАЯ УЛИЦА, ДОМ 22, ЛИТЕРА А**

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 05.06.2019;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 14.06.2019;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

- на земельный участок – право собственности;
- на нежилое здание – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

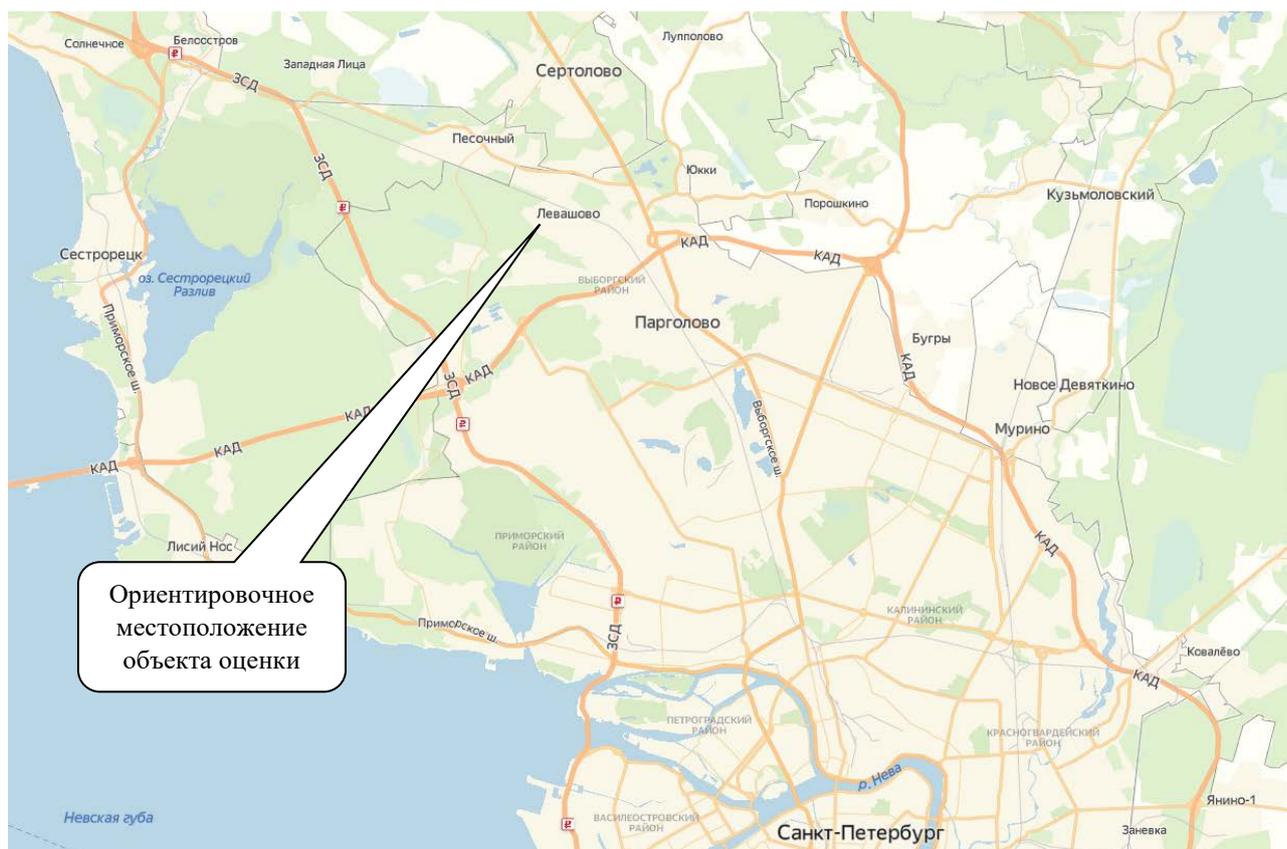


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта



2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Характеристики здания, входящего в состав объекта оценки		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	10,5	Согласно заданию на оценку и данным выписки из ЕГРН от 10.09.2018 №78/001/013/2018-103261
Кадастровый номер	78:36:0013355:14	Согласно заданию на оценку и данным выписки из ЕГРН от 10.09.2018 №78/001/013/2018-103261
Строительный объем, куб. м	103	согласно данным Технического паспорта от 17.06.2009
Площадь застройки, кв. м	18,6	согласно данным Технического паспорта от 17.06.2009
Год постройки улучшения	1999	по данным выписки из ЕГРН от 10.09.2018 №78/001/013/2018-103261
Год капитального ремонта / реконструкции	нет данных	
Этажность	1, в т.ч. подземный этаж	по данным выписки из ЕГРН от 10.09.2018 №78/001/013/2018-103261
Физический износ здания	32%	согласно данным Технического паспорта от 17.06.2009 и по данным визуального осмотра
Назначение	Нежилое. Наземный павильон с артезианской скважиной №1, скважиной, общей площадью 10,5 кв. м, и глубиной 48,2 м	по данным выписки из ЕГРН от 10.09.2018 №78/001/013/2018-103261 и Технического паспорта от 17.06.2009

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Выборгском районе г. Санкт-Петербурга.

Характер окружающей типа землепользования

Объект оценки расположен в северо-западной части поселка Левашово, где ближайшее окружение представлено в основном малоэтажной жилой застройкой (ИЖС, дачи).

Транспортная доступность

Транспортную доступность общественным транспортом Объекта оценки можно охарактеризовать как удовлетворительную: в 1,6 км располагается ж/д платформа «Левашово» и в 1,1 км расположена автобусная остановка автобусов №№75, 84, 84А, 84Ш.

Транспортную доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как отличную: расстояние до КАД около 5,0 км, расстояние до Выборгского шоссе – 4,0 км, подъезд: асфальтирован.

Градостроительное зонирование

Согласно данным Росреестра, земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – для размещения объектов коммунального хозяйства.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в зоне «ИЖД» - 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.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.06.2018 №526 с изменениями от 06.11.2018), рассматриваемая территория входит в зону «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.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

- В соответствии с Выпиской из ЕГРН на нежилое здание № 78/001/013/2018-103261 от 10.09.2018, ограничений (обременений) прав на оцениваемое здание не зарегистрировано.
- Согласно выписки из ЕГРН № 78/001/013/2018-103471 от 10.09.2018, ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок не зарегистрировано.
- По информации, содержащейся в региональной информационной системе «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» и СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» (письмо №21232-16 от 25.12.2017) на земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:
 - охранная зона водопроводных сетей;
 - охранная зона газораспределительной сети;
 - единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.
- Согласно письму КГИОП № 01-25-7757/18-0-1 от 28.04.2018, оцениваемый земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(36)24 объектов культурного наследия, расположенных за пределами зон охраны исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга. Оцениваемое здания не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.
- Оцениваемый участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ (особо охраняемых природных территорий). Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования, указанном в приложении №1 к Закону СПб от 08.10.2007 г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования» и в Адресном перечне территорий зеленых насаждений внутриквартального озеленения, указанном в приложении №1 к Закону СПб от 28.06.2010 №396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге».
- Объект капитального строительства не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. По данным Справки ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу №5017-5-1-1 от 08.05.2018 объект оценки не является объектом гражданской обороны.



2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

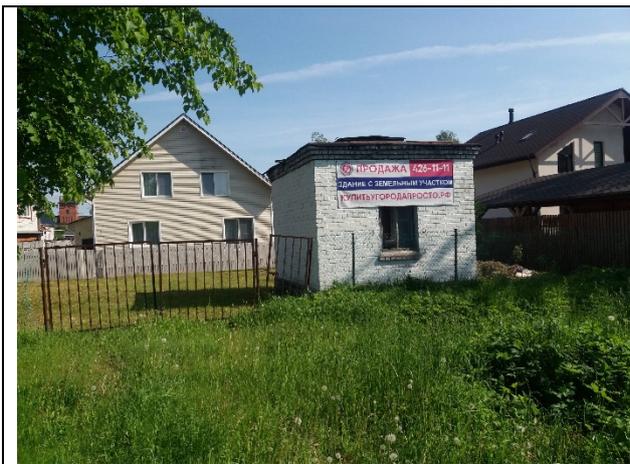


Фото 1. Вид на объект оценки



Фото 2. Вид на объект оценки



Фото 3. Вид на объект оценки

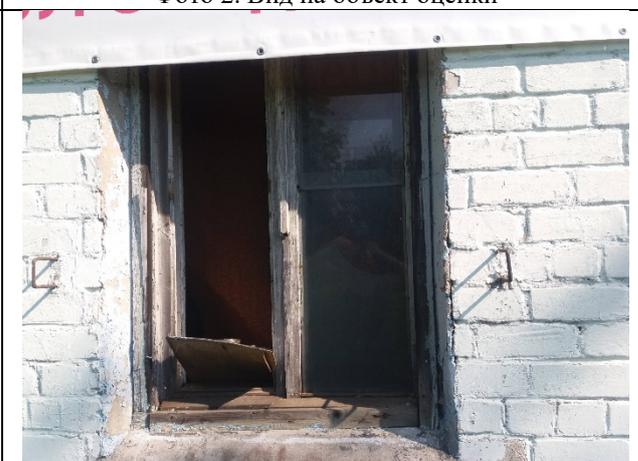


Фото 4. Вид на объект оценки

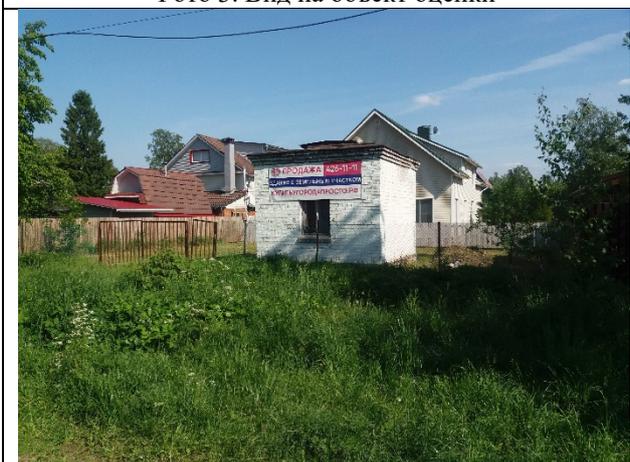


Фото 5. Вид на объект оценки



Фото 6. Вид на объект оценки





Фото 7. Ближайшее окружение объекта оценки,
подъездные пути



Фото 8. Ближайшее окружение объекта оценки,
подъездные пути



2.6. 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, Оценщики считают, что наиболее эффективным вариантом использования является снос существующего объекта капитального строительства и строительство торгового объекта (магазина).

2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Показатель	Значение
Доля земельного участка в стоимости Объекта оценки (НДС не облагается), руб.	930 000
Доля объекта капитального строительства в стоимости Объекта оценки, без НДС, руб.	170 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, без НДС, руб.	1 100 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	104 762
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади земельного участка, руб.	2 835

