

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Пермская, д. 7

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 13.12.2019 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 17.12.2019 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объектов оценки:

Описание объекта оценки по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Пермская, д. 7

2.1. Карта местоположения объекта:

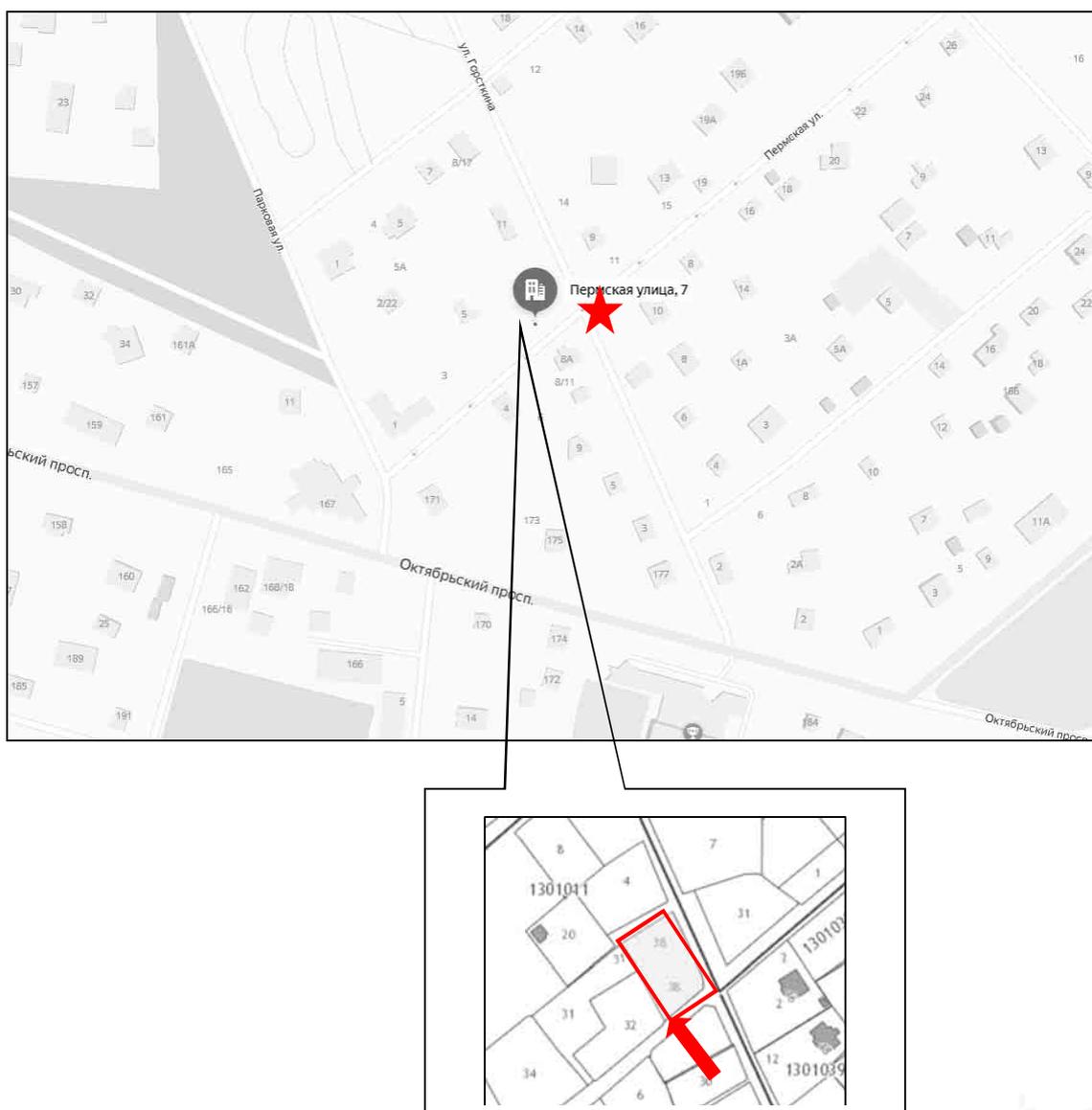


Рисунок 1 Локальное местоположение

➔ – вход в здание с улицы



2.2. Описание земельного участка:

Площадь земельного участка	1 322
Кадастровый номер земельного участка	47:07:1301011:38
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Решением Совета депутатов МО "Город Всеволожск" Всеволожского муниципального района Ленинградской области "Об изложении Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области в единой редакции" объект оценки расположен в пределах территориальной зоны ТЖ-2_1 - зона малоэтажной жилой застройки индивидуальными (одноквартирными) жилыми домами
Обеспеченность инженерной инфраструктурой ¹	Водопровод: нет; Канализация: нет; Горячее водоснабжение: нет; Газоснабжение: нет; Энергоснабжение: нет.
Ближайшее окружение	Объект оценки расположен на первой линии улицы. Ближайшее окружение объекта оценки представлено жилой застройкой.
Подъезд к участку	Подъезд к участку осуществляется со стороны Пермской ул.
Форма участка, рельеф	Форма – близка к прямоугольной, рельеф без значительных перепадов высот

2.3. Описание объекта капитального строительства.

2.3.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	47:07:1301040:77
Площадь застройки, кв. м	Нет данных
Общая площадь здания, кв. м	102,9
Площадь здания с подвалом, кв. м	102,9
Полезная площадь здания, кв. м	Н/д
Объем здания, куб. м	Н/д
Группа капитальности	1
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Материал стен	Кирпич
Год постройки	1933/1957
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Мансарда
Вход (улица/двор)	С улицы
Окна (количество, направленность)	Есть / на 4 стороны
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Нет
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Нет

¹ Согласно данным осмотра

Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Информация о степени обеспечения инженерными коммуникациями в предоставленных документах отсутствует
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	В результате осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в ветхом состоянии

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Объект оценки расположен на первой линии улицы. Ближайшее окружение объекта оценки представлено жилой застройкой.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: ул. Парковой, ул. Пермской, ул. Горсткина, Вокзальной ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении объекта оценки расположено парковая зона «Достоевская», спортивный комплекс «Grand Palace Sport»
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на прилегающих территориях
Транспортная доступность, в т.ч.	
Удобство подъезда к объекту	Транспортная доступность легковым транспортом нормальная. Состояние дорожного покрытия удовлетворительное
Удаленность от ближайшей станции метро, м.	Объект оценки удален от станции метрополитена «Ладожская» на расстоянии 21 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	Транспортная доступность общественным транспортом удовлетворительная. Ближайшая остановка общественного транспорта – «Константиновская улица», расположена на расстоянии около 0,9 км, проходящие маршруты общественного транспорта: автобусы №№ 4, 6, 11, 603, 604, 618
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Транспортная доступность грузовым транспортом ограничена невозможностью подъезда непосредственно к зданию и шириной внутриквартальных дорог



2.3.3. Обременения объекта:

- В соответствии с Письмом Комитета по культуре Ленинградской области № 01-10-6429/202019-0-1 от 08.10.2019 г. нежилое здание по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, улица Пермская, дом 7, литера А, кадастровый номер: 47:07:1301040:77 не является объектом культурного наследия, включенным в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также не отнесен к выявленным объектам культурного наследия, расположенным на территории Ленинградской области.

На земельном участке по адресу Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, улица Пермская, дом 7, литера А, кадастровый номер: 47:07:1301040:38, отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, включенные в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области. Земельный участок расположен вне границ зон охраны защитных зон объектов культурного наследия.

Земельный участок не отнесен к землям историко-культурного назначения.

- В соответствии с Письмом ИСОГД Всеволожского района Ленинградской области, зоны с особыми условиями использования территории, особо охраняемые природные территории местного значения в границах земельного участка с кадастровым номером: 47:7:1301011:38, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, улица Пермская, дом 7 отсутствуют.
- В соответствии с Письмом Комитета по природным ресурсам Ленинградской области №02-23212/2019 от 18.11.2019 г. земельный участок расположен вне границ особо охраняемых природных территорий регионального значения Ленинградской области.
- В соответствии с Письмом ГУ МЧС России по Ленинградской области №7923-3-4-1 от 08.10.2019 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, улица Пермская, дом 7, литера А (кадастровый номер 47:07:1301040:77) на учете в Главном управлении, как объект гражданской обороны, не состоит.



2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 5	Фото 6
Вид фасада здания	Вид фасада здания





Фото 7
Вход в здание



Фото 8
Вход в здание



Фото 9
Состояние помещений



Фото 10
Состояние помещений



Фото 11
Состояние помещений



Фото 12
Состояние помещений



Фото 13
Состояние помещений



Фото 14
Состояние помещений

2.3.5. Акт осмотра недвижимости:

А К Т осмотра объекта недвижимости – земельного участка с расположенным на нем зданием от 13 «декабря» 2019 г.

Адрес объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Пермская, д. 7

Характеристика земельного участка

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	47:07:1301011:38
Площадь, кв. м	1 322
Форма и основная протяженность	прямоугольная
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Размещение жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб
Текущее использование	Не используется
Дополнительные сведения	Неблагоустроен, в границах участка расположено нежилое здание в ветхом состоянии
Обеспеченность инженерной инфраструктурой, в том числе:	
<i>электроснабжение</i>	Нет
<i>теплоснабжение</i>	Нет
<i>водоснабжение</i>	Нет
<i>канализация</i>	Нет
<i>газоснабжение</i>	Нет

Характеристика здания

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	47:07:1301040:77
Площадь, кв. м.	102,9
Строительный объем, куб.м	н/д
Тип здания	Нежилое
Материал стен	Кирпич/дощатое
Год постройки	1933/1957
Год капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Есть
Вход (улица/двор)	Улица
Состояние по осмотру ¹	Ветхое
Текущее использование	Не используется
Обеспеченность инженерной инфраструктурой, в том числе:	
<i>электроснабжение</i>	Нет
<i>теплоснабжение</i>	Нет
<i>водоснабжение</i>	Нет
<i>канализация</i>	Нет
<i>газоснабжение</i>	Нет

¹Градация состояния зданий:

"Хорошее" - повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ (физический износ 0-20%).

"Удовлетворительное" - конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии (физический износ 21-40%).

"Неудовлетворительное" - эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта (физический износ 41-60%).

"Ветхое" - состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента (физический износ 61-80%).

"Негодное" - Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии (физический износ 81-100%). При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы



Карта локального местоположения объекта оценки



Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Парьева Мария Константиновна
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого земельного участка, с расположенным на нем зданием:

1. Объект расположен за пределами зон охраны объектов культурного наследия;
2. Ближайшее окружение объекта оценки представлено жилой застройкой;
3. Доступность автомобильным транспортом – нормальная, общественным транспортом – удовлетворительная;
4. Согласно осмотру, состояние здания ветхое: отсутствие отделки, частичное разрушение несущих конструкций, утрачены оконные проемы.
5. Оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – размещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб.
6. Оцениваемый земельный участок расположен в пределах территориальной зоны ТЖ -2_1 - зона малоэтажной жилой застройки индивидуальными (одноквартирными) жилыми домами.
7. Отсутствуют инженерные коммуникации.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос существующего здания и использование земельного участка под размещение индивидуального жилого дома.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки		
Показатель	без учета НДС	с учетом НДС
Рыночная стоимость объекта оценки, в том числе:	3 286 667	3 300 000
Рыночная стоимость здания, руб.	66 667	80 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	3 220 000	3 220 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади земельного участка, руб. с учетом НДС	2 436	
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб. с учетом НДС	777	

