

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
нежилого здания с земельным участком,
расположенного по адресу:
Ленинградская область, Выборгский район,
п. Ольшаники, д. б/н**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 02.04.2021.
- 1.2. Дата составления отчета – 02.04.2021.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карта местоположения объекта

Местоположение Объекта оценки на карте Санкт-Петербурга представлено на рисунках далее.

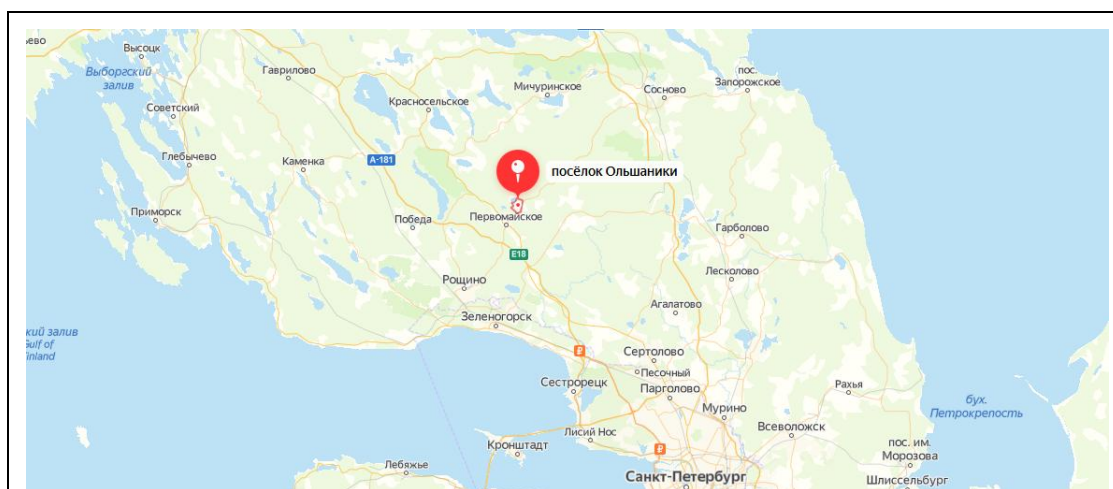


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района



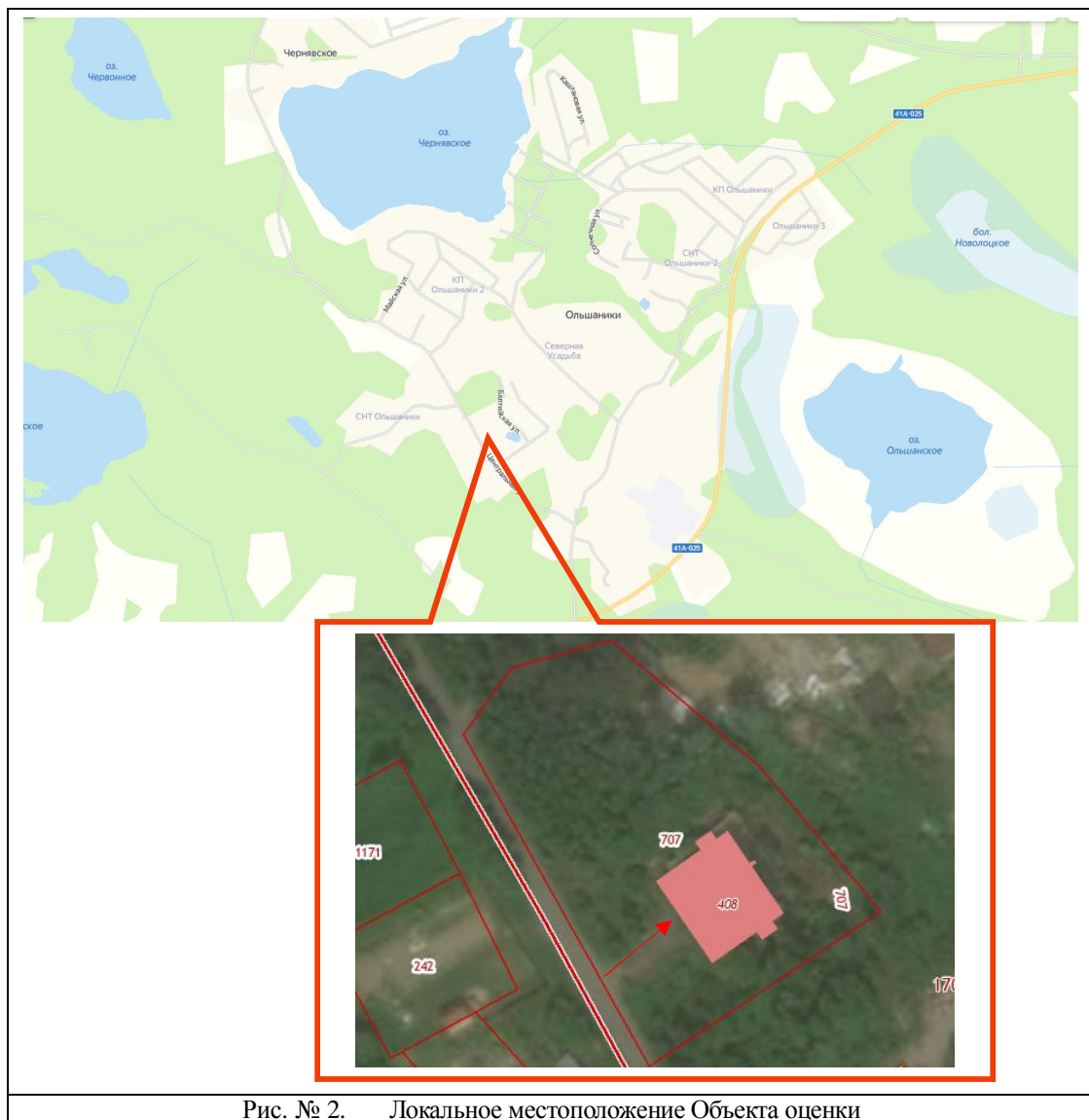


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки



2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	5 771 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	47:01:1709001:707
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного использования
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Генеральным планом: зона объектов сельскохозяйственного производства. В соответствии с Правилами землепользования и застройки: зона «ТЖ-4» - зона застройки коллективными садоводствами.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Территория смешанной застройки (ИЖС, СНТ, коттеджные поселки, лесной массив) и пр.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Центральной улицы, без ограничений
Форма участка, рельеф	Форма многоугольная, участок без существенных перепадов высот

2.3 Описание улучшений

2.3.1 Общие характеристики объекта капитального строительства:

Кадастровый номер	47:01:1709001:408
Площадь застройки, кв.м.	н/д
Общая площадь здания, кв.м.	462,6
Объем здания, куб.м.	н/д
Группа капитальности	I
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Наименование	Ясли-сад «Ольшаники»
Материал	Наружные стены – кирпичные
Год постройки	1989
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Отдельный с улицы и со двора, количество - 5
Окна (количество, направленность)	Оконные проемы стандартного типа (равномерно по периметру здания)
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть
Отопление (централизованное/печное)	Есть
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы находятся в неудовлетворительном состоянии

	(утрачены). На дату оценки оцениваемое здание не используется
Общее техническое состояние	
Состояние по осмотру	Здание находится в неудовлетворительном состоянии

2.3.2 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Ближайшее окружение здания представлено: ИЖС, СНТ, коттеджные поселки, лесной массив и пр. Объекты ближайшего окружения находятся в удовлетворительном техническом состоянии и используются по своему целевому назначению.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал образован Центральной ул., Балтийской ул., Майской ул. В квартале расположены индивидуальные жилые дома, объект торговли
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Вблизи от Объекта оценки расположены обширные рекреационные территории, детская площадка, пляжная линия озера Чернявское
Наличие парковки	Парковка свободная, возможна по обочине Центральной ул., а также на территории расположения Объекта оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	
удобство подъезда к объекту	Доступ к Объекту – свободный. Подъезд возможен с Центральной ул.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Беговая» – 60 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Ольшаники» – в 1,1 км от Объекта оценки; ж/д станция «Рощино» – удалена

2.3.3 Обременения объекта

Согласно предоставленным выпискам из ЕРГН на земельный участок и здание в составе Объекта оценки, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Зоны особого режима использования

Согласно письму КУМИГ № А-7620 от 02.09.2020, на оцениваемом земельном участке зоны с особыми условиями использования территории отсутствуют. Участок расположен вне границ красных линий территорий общего пользования (примыкает к формируемым границам территории общего пользования). Вдоль северо-восточной границы земельного участка проходит охранная зона воздушной линии электропередачи В Л-0,4 кВ.

МЧС – Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

КППОС – оцениваемый земельный участок не входит в границы особо охраняемых природных территорий (ООПТ) регионального значения Ленинградской области.



2.3.4 Фотографии объекта

Вид Объекта оценки

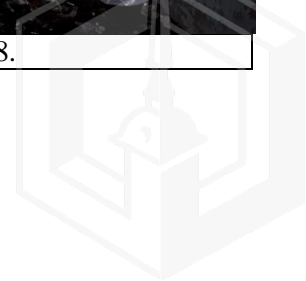




Фото 9.



Фото 10.



2.3.5 Акт осмотра Объекта оценки

А К Т контрольного осмотра объектов нежилого фонда от «02» апреля 2021 г.

1. Объект оценки:

Здание с земельным участком:

- Ясли-сад, площадью 462,6 кв. м, кадастровый номер 47:01:1709001:408;

- Земельный участок, площадью 5 771 кв. м, кадастровый номер 47:01:1709001:707.

2. Адрес объекта оценки: Ленинградская область, Выборгский район, п. Ольшаники, д. б/н.

3. Данные по Объекту оценки:

S _{зп} , кв. м	S _{зд.} , кв. м	Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
						Эл.	Вод	От.	Кан.		
5771	462,6	1	Отдельный с улицы	Есть	Кирпич	+	+	+	+	Неудовлетворительное	Не используется

Примечания: Земельный участок не благоустроен, не огорожен, доступ к объекту свободный.



2.4 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, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является снос существующего здания и размещение дачи, что соответствует основным видам разрешенного использования функциональной зоны «ТЖ-4», в соответствии с Правилами землепользования и застройки региона расположения Объекта оценки.

2.5 Результаты проведения оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС, округленно	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС, округленно
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., в том числе:	5 400 000	5 640 000
Земельный участок (НДС не облагается)	4 200 000	4 200 000
Ясли-сад	1 200 000	1 440 000
Диапазон стоимости (мин), руб.	4 590 000	4 794 000
Диапазон стоимости (макс), руб.	6 210 000	6 486 000
Диапазон стоимости (мин), руб./ кв. м здания	9 922	10 363
Диапазон стоимости (макс), руб./ кв. м здания	13 424	14 021

