Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ольгино, Садовая ул., д. 1, лит. А

1. Данные об отчете:
   1.1. Дата проведения оценки: 11.04.2017 г.
   1.2. Дата составления отчета: 19.04.2017 г.
   1.3. Оцениваемые права:
   - Здание – право собственности;
   - Земельный участок – право собственности.
2. Описание объекта оценки:
   2.1. Карта местоположения объекта (карта района и карта местоположения объекта)

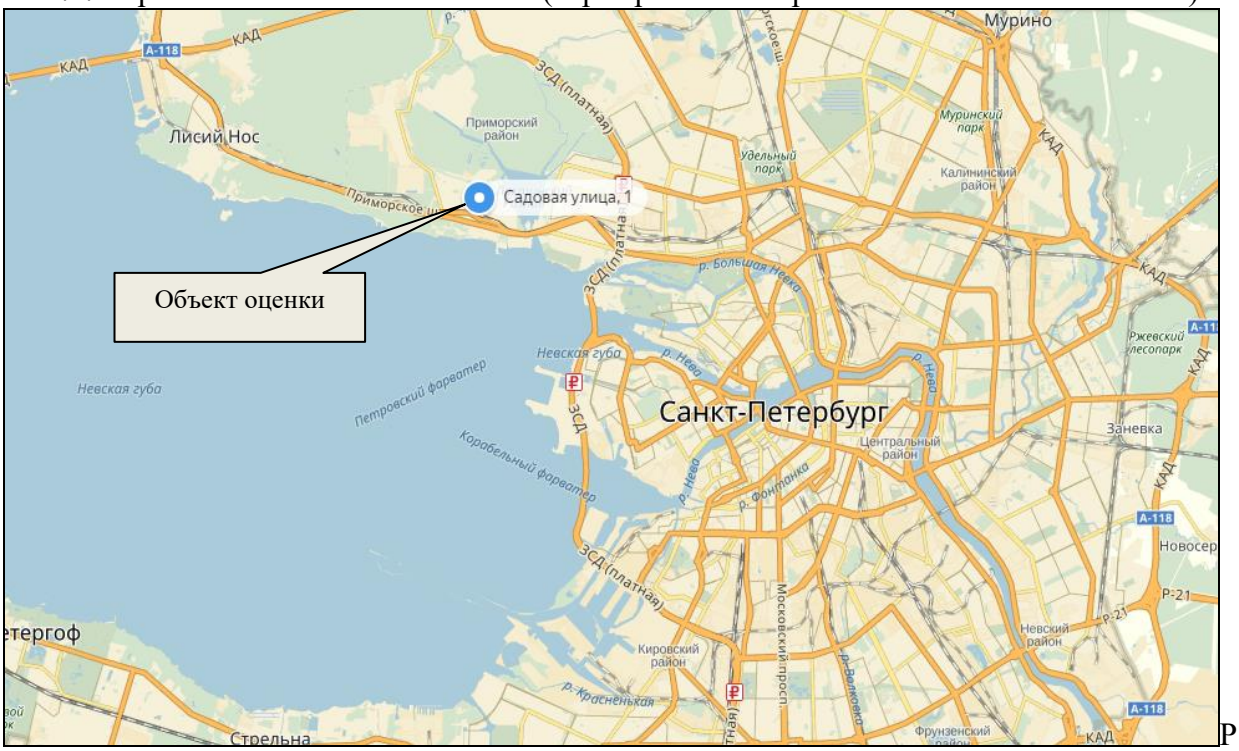


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в пределах г. Санкт-Петербурга

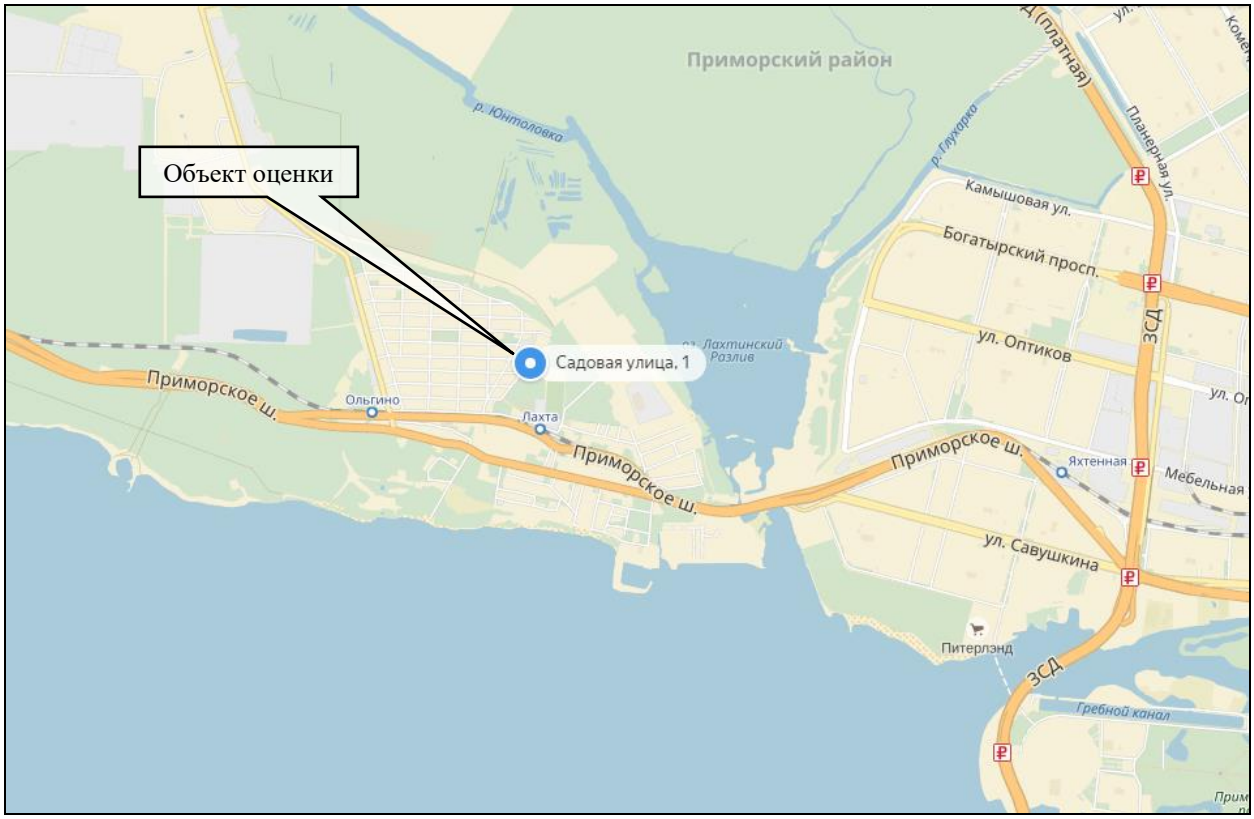


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки в Ольгино

Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки в пределах квартальной застройки

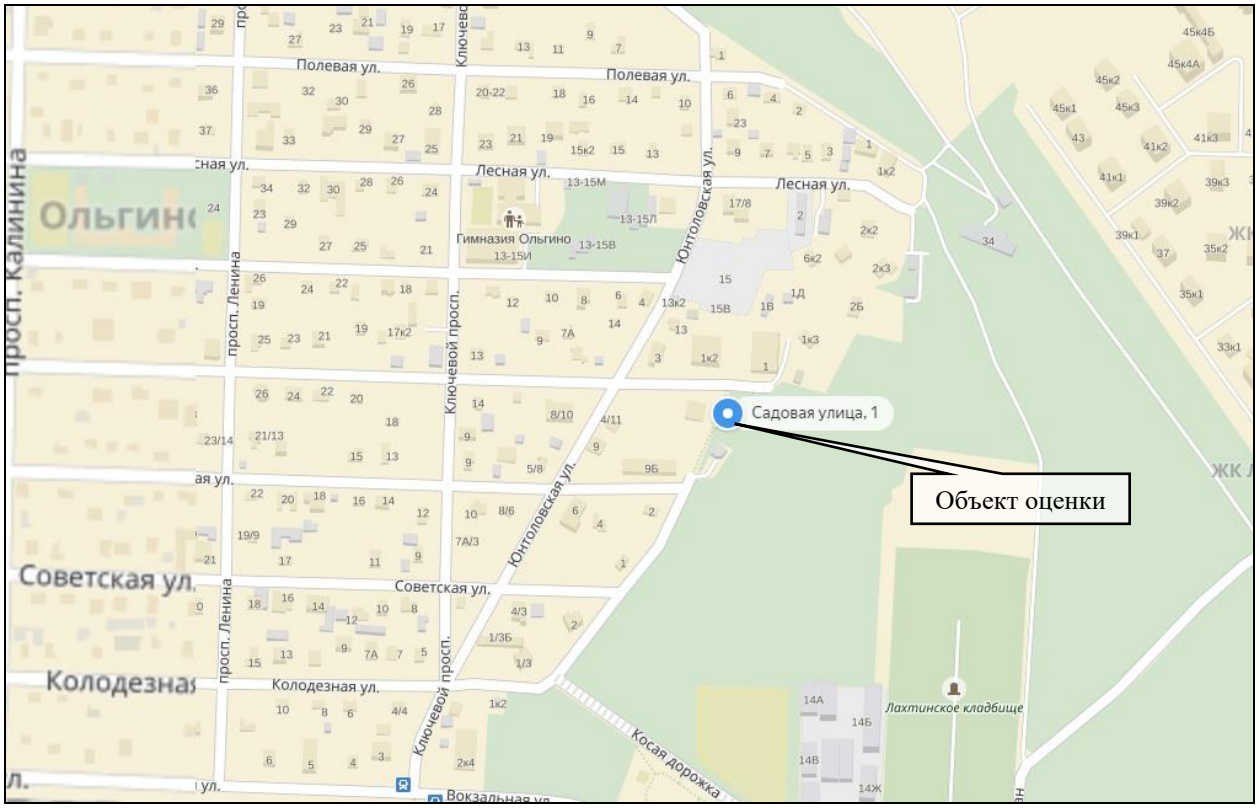


Рис. 4. Локальное местоположение Объекта оценки в пределах квартальной застройки

2.2. Описание местоположения объекта:

2.2.1. Краткое описание района

Согласно существующему административно-территориальному делению Объект оценки расположен в Приморском районе Санкт-Петербурга.

Наименование	Характеристика
Общее описание	Приморский район – административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Расположен в северо-западной части города. Прежнее название Ждановский район
Год основания	1936
Площадь, кв. км	109,87 (5-й)
Население, чел.	549 774 (по данным на 2016 год)
Границы	Граничит с районами: ▪ Выборгским – на севере и северо-востоке; ▪ Курортным – на западе; ▪ Петроградским – на юге
Территориальное деление	Муниципальные округа: ▪ МО «Коломяги»; ▪ МО «Черная речка»; ▪ МО № 65; ▪ МО «Юнтолово»; ▪ МО «Коменданский аэродром»; ▪ МО «Лахта-Ольгино»; ▪ МО «Озеро Долгое»; ▪ МО «п. Лисий Нос»
Станции метро	В Приморском районе на данный момент работают 4 станции метро, и транспортная доступность остается неудовлетворительной. Существующие станции располагаются в юго-восточной части района, в то время, как северная часть и новые кварталы вдоль Лахтинского залива существуют в условиях транспортной изоляции. Сейчас ведется строительство станции Беговая, которая частично улучшит ситуацию в лахтинских кварталах. В перспективах через Приморский район

Наименование	Характеристика
	планируется продолжить пятую ветку метрополитена с 4-мя станциями, а также провезти третью (6 станций) и четвертую ветку (3 станции)
Транспортная инфраструктура	Транспортная инфраструктура Приморского района остается плохо развитой, основная территория района находится за железнодорожными путями, что создает множественные пробки на переездах. Некоторые выезды из района зачастую не справляются с потоком машин. Однако этот недостаток является временным, так как в районе активно строятся новые магистрали, выходы и развязки. Ситуация кардинально изменилась в лучшую сторону со строительством кольцевой дороги в 2011 году, примыкающей к Приморскому району на севере и платной трассы ЗСД. Несмотря на интенсивное развитие района, развитость дорожно-мостовой инфраструктуры по сей день остается худшей в городе. Через район проходит железная дорога Сестрорецкого направления Октябрьской железной дороги со станциями: Новая деревня, Старая деревня, Яхтенная, Лахта, Ольгино, Морская (недействующая), Лисий нос. Общественный транспорт района представлен троллейбусами, автобусами, трамваями и маршрутными такси
Экология	Экологическая ситуация в Приморском районе считается благоприятной. Площадь зеленых насаждений составляет около 24% площади территории района. Выбросы промышленных производств района незначительны. Наиболее загрязнен воздух в кварталах, которые примыкают к месту, где Черная речка впадает в Большую Невку. Наибольшее загрязнение почв наблюдается в районе Комендантского аэродрома. Промышленно-складская зона севернее проспекта Королева загрязнена бытовым мусором

2.2.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки расположен в западной части исторического района Санкт-Петербурга Ольгино, в границах кадастрового квартала 0431205, ограниченного:

- с юга – Садовой улицей;
- с запада – Юнтоловской улицей;
- с севера — Пролетарским проспектом;
- с востока – внутриквартальным проездом.

Транспортная доступность

Транспортная доступность Объекта оценки оценивается как хорошая в связи с близостью к Приморскому шоссе, несмотря на расположение за железной дорогой. Расстояние до перехода через железную дорогу к Приморскому шоссе составляет около 0,6 км, до ближайшей остановки общественного транспорта на Приморском шоссе — около 0,6 км.

По Приморскому шоссе проходят следующие маршруты общественного транспорта:

автобусы

- № 211 (Зеленогорск - ст. м. «Черная Речка»),
- № 101 (ст. м. «Старая Деревня» — Гражданская ул.),
- № 110 (ст. м. «Старая Деревня» — мотель-кемпинг «Ольгино»),
- № 216 (ст. м. «Старая Деревня» — Курортная ул.).

маршрутные такси

- до ст. м. «Старая Деревня» — К305, К 305А,
- до ст. м. «Черная Речка» — К405, К417, К425,
- до ст. м. «Финляндский Вокзал» — К400.

Расстояние от Объекта оценки до центра Санкт-Петербурга составляет около 18 км; до ст. м. «Старая Деревня» — около 7,1 км; до ЗСД — около 5,6 км.

Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Садовой ул., также подъезд возможен со стороны Пролетарского пр. Проезжая часть улиц с асфальтобетонным покрытием, состояние покрытия хорошее.

Доступность железнодорожным транспортом хорошая: расстояние до ж/д станции «Лахта» — около 1 км.

Доступность автомобильным транспортом: без ограничений.

Условия парковки

Парковка возможна на прилегающих улицах.

Состояние инженерной инфраструктуры

На Объекте оценки отсутствуют централизованное отопление, водоснабжение и канализация. Электроосвещение – открытая проводка; вентиляция – естественная.

Окружающая застройка

С 1998 г. Ольгино было включено в состав муниципального образования Лахта-Ольгино. Коттеджный посёлок в целом сохранил свою историческую планировку старого петербургского дачного пригорода.

Квартал местоположения Объекта оценки застроен преимущественно индивидуальными жилыми и дачными домами с вкраплениями объектов социального и коммунально-бытового назначения. В непосредственной близости от оцениваемого объекта расположена баня.

2.3. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	34,0 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:34:0431205:1
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб - «1ЖД» - 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 зоны; ПЗЗ – «Т1Ж2-2» - жилая зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 кв. м, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал 0431205, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными сетями электроснабжения, газоснабжения, канализации и водоснабжения.
Ближайшее окружение	Квартал местоположения Объекта оценки застроен преимущественно индивидуальными жилыми и дачными домами с вкраплениями объектов социального и коммунально-бытового назначения. В непосредственной близости от оцениваемого объекта расположена баня.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Садовой ул., также подъезд возможен со стороны Пролетарского пр.
Форма участка, рельеф	Рельеф земельного участка ровный. Земельный участок имеет круглую форму.

2.4. Описание улучшений

2.4.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:34: 0431205:6
Площадь застройки, кв.м	31,2
Общая площадь здания, кв.м	58,2
Основная площадь здания, кв.м	58,2
Вспомогательная площадь здания, кв.м	-
Объем здания, куб. м.	743,0

Группа капитальности	II
Назначение	Водонапорная башня
Материал	Кирпич
Год постройки	1 963
Год последнего капитального ремонта	Данные отсутствуют
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	1 отдельный
Окна (количество, направленность)	15 оконных проемов
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение (центральное)	Открытая проводка
Водопровод	Нет
Канализация	Нет
Отопление	Нет
Газ	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Повреждения проводки
Общее техническое состояние здания	Удовлетворительное
Состояние по осмотру	Удовлетворительное

2.4.2. Техническое состояние конструктивных элементов:

Наименование конструктивных элементов	Материал конструкции, Тип исполнения	Состояние
Фундамент	бутовый ленточный	трещины, сколы
Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	трещины
Перегородки	-	-
Перекрытия	чердачное и междуэтажное - железобетонные	трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями
Крыша	металлическая	повреждение верхнего слоя
Полы	бетонные	-
Проемы	оконные – одинарные; дверные - простые	остекление оконных проемов частично отсутствует, оконные проемы частично закрыты досками
Внутренняя отделка	окраска	-
Системы инженерного обеспечения	электроснабжение, вентиляция	повреждения проводки
Прочие работы	лестница - металлическая, бак - металлический	трещины

2.4.3. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Ольгино в целом сохранило свою историческую планировку старого петербургского дачного пригорода. Квартал местоположения Объекта оценки застроен преимущественно индивидуальными жилыми и дачными домами с вкраплениями объектов социального и коммунально-бытового назначения. В непосредственной близости от оцениваемого объекта расположена баня.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Окружающая территория благоустроена – детская площадка перед школой
Наличие парковки	Парковка возможна на прилегающих улицах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность Объекта оценки оценивается как хорошая в связи с близостью к Приморскому шоссе, несмотря на расположение за железной дорогой. Расстояние до перехода через железную дорогу к Приморскому шоссе составляет около 0,6 км, до ближайшей остановки общественного транспорта на Приморском шоссе — около 0,6 км. По Приморскому шоссе проходят следующие маршруты общественного транспорта: автобусы • № 211 (Зеленогорск - ст. м. «Черная Речка»), • № 101 (ст. м. «Старая Деревня» — Гражданская ул.), • № 110 (ст. м. «Старая Деревня» — мотель-кемпинг «Ольгино»), • № 216 (ст. м. «Старая Деревня» — Курортная ул.). маршрутные такси • до ст. м. «Старая Деревня» — К305, К 305А, • до ст. м. «Черная Речка» — К405, К417, К425, • до ст. м. «Финляндский Вокзал» — К400. Расстояние от Объекта оценки до центра Санкт-Петербурга составляет около 18 км; до ст. м. «Старая Деревня» — около 7,1 км; до ЗСД — около 5,6 км. Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Садовой ул., также подъезд возможен со стороны Пролетарского пр.

	Проезжая часть улиц с асфальтобетонным покрытием, состояние покрытия хорошее. Доступность железнодорожным транспортом хорошая: расстояние до ж/д станции «Лахта» — около 1 км.

2.4.4. Обременения объекта:

А) Основные условия договора аренды (отдельно на здание и на земельный участок (при наличии):

- В соответствии с выпиской из ЕГРП № 99/2017/12787338 от 27.03.2017 ограничений (обременений) права на здание в составе Объекта оценки не зарегистрировано.
- В соответствии с выпиской из ЕГРП № 99/2017/12787351 от 27.03.2017 ограничений (обременений) права на земельный участок в составе Объекта оценки не зарегистрировано.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты (отдельно на здание и на земельный участок (при наличии):

На основании Справки КГИОП № 04-22-1077-С от 23.03.2017 оцениваемое здание не относится ни к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

На основании письма КГИОП № 04-23-239-1 от 06.02.2017 Объект оценки расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 34 (01) объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Приморский район, Лахта, Ольгино).

Согласно Кадастровому паспорту на оцениваемый земельный участок № 78/201/16-250935 от 24.08.2016 разрешенное использование земельного участка — для размещения объектов коммунального хозяйства.

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».

В границах участка отсутствует территория, учтённая как внутриквартальный сквер (приложение №1 к Закону СПб от 28.06.2010 №396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге»).

По данным письма Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № 125995-1-1 от 08.09.2016 г. Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

На основании Акта проверки использования здания, составленного ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» 10.08.2016, здание водонапорной башни выведено из эксплуатации и не используется. Использование оцениваемого здания в дальнейшем ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» не планируется.

2.4.5. Фотографии объекта оценки

Фото 1 Вид на Объект оценки со стороны ул. Садовой	Фото 2 Вид на Объект оценки со двора
Фото 3 Вид на Объект оценки — состояние фасада	Фото 4 Вид на Объект оценки — состояние фасада
Фото 5 Вид на Объект оценки — состояние фасада	Фото 6 Вид на Объект оценки — отдельный вход

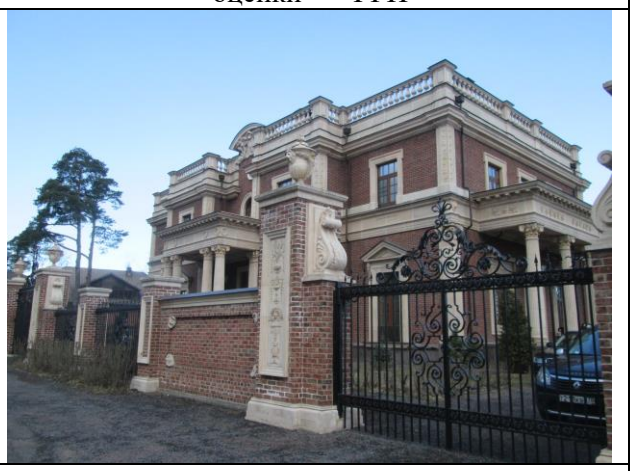
Фото 7 Ближайшее окружение Объекта оценки — баня	Фото 8 Ближайшее окружение Объекта оценки — территория, примыкающая к бане
Фото 9 Ближайшее окружение Объекта оценки — территория, примыкающая к бане	Фото 10 Ближайшее окружение Объекта оценки — ГРП
	
Фото 11 Ближайшее окружение Объекта оценки — малоэтажная жилая застройка	Фото 12 Ближайшее окружение Объекта оценки — малоэтажная жилая застройка

Фото 13 Ближайшее окружение Объекта оценки — общеобразовательная школа	Фото 14 Ближайшее окружение Объекта оценки — здание администрации
Фото 15 Подъездные пути к Объекту оценки	Фото 16 Подъездные пути к Объекту оценки
Фото 17 Ближайшее окружение Объекта оценки — Пролетарский пр.	Фото 18 Ближайшее окружение Объекта оценки — Садовая ул.

2.4.6. Акт осмотра объекта оценки

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ольгино, Садовая ул., д. 1, лит. А

11 апреля 2017 г.

Объект оценки - земельный участок (кадастровый номер 78:34:0431205:1), общей площадью 34,0 кв. м, с расположенным на нем объектом капитального строительства (кадастровый номер 78:34: 0431205:6), общей площадью 58,2 кв. м.

Здание – капитальное, двухэтажное. Несущие конструкции – кирпичные, фундамент – бутовый ленточный, построено в 1963 году. Назначение здания – водонапорная башня. На основании Акта проверки использования здания, составленного ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» 10.08.2016, здание водонапорной башни выведено из эксплуатации и не используется. Использование оцениваемого здания в дальнейшем ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» не планируется. На основании Справки КГИОП № 04-22-1077-С от 23.03.2017 оцениваемое здание не относится ни к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Наименование конструктивных элементов	Материал конструкции, Тип исполнения	Состояние
Фундамент	бутовый ленточный	трещины, сколы
Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	трещины
Перегородки	-	-
Перекрытия	чердачное и междуэтажное - железобетонные	трещины в местах сопряжения со смежными конструкциями
Крыша	металлическая	повреждение верхнего слоя
Полы	бетонные	-
Проемы	оконные – одинарные; дверные - простые	остекление оконных проемов частично отсутствует, оконные проемы частично закрыты досками
Внутренняя отделка	окраска	-
Системы инженерного обеспечения	электроснабжение, вентиляция	повреждения проводки
Прочие работы	лестница - металлическая, бак - металлический	трещины

Общее техническое состояние оцениваемого здания может быть охарактеризовано как удовлетворительное.

Представитель (Оценщик ООО «Клиринг»)	
Должность	Оценщик II категории
Ф. И. О.	Рудык А.И.
Подпись	

2.5. 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 использование существующего ОКС под склад хозяйственного инвентаря для коммунально-бытового обслуживания населения.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	700 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	12 027
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб.	20 588