

К Договору № Фао -27/2018 от 01.02.2018
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
здания и земельного участка, на котором оно
расположено по адресу:
г. Санкт-Петербург, 1-я Конная Лахта ул., дом № 1,
корп. 3, литера А**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки — 02.02.2018.
- 1.2. Дата составления отчета — 15.03.2018.
- 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.

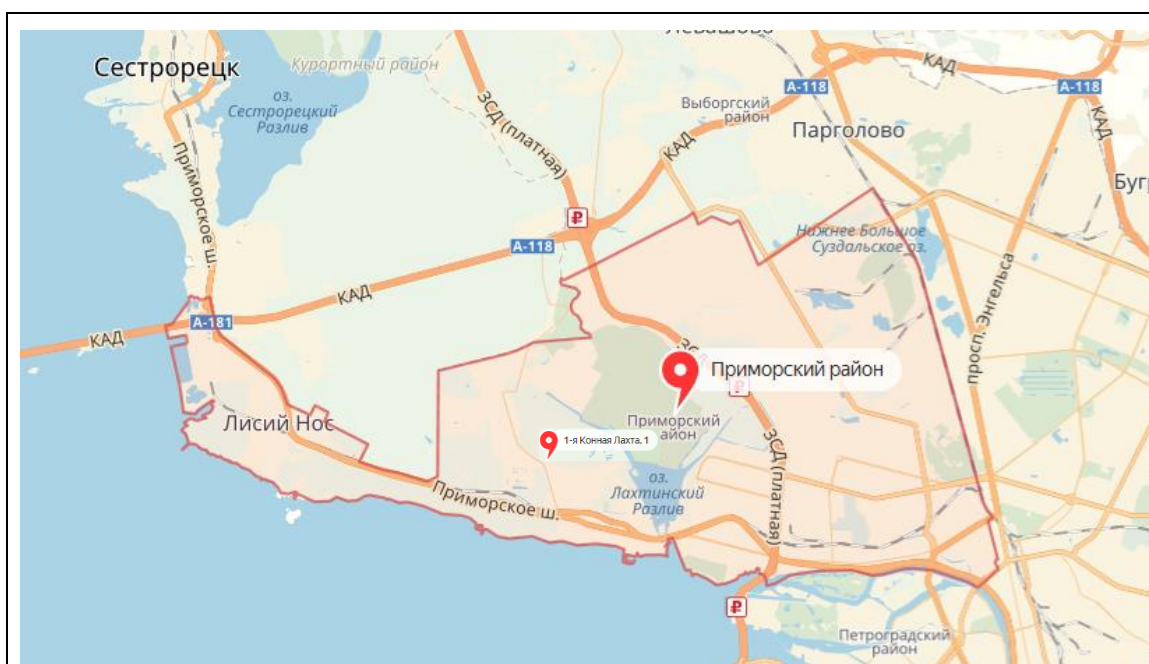


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в границах Приморского района г. Санкт-Петербурга



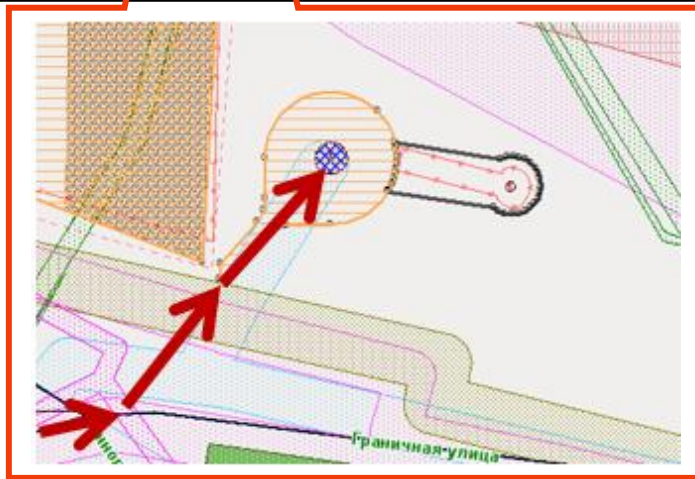
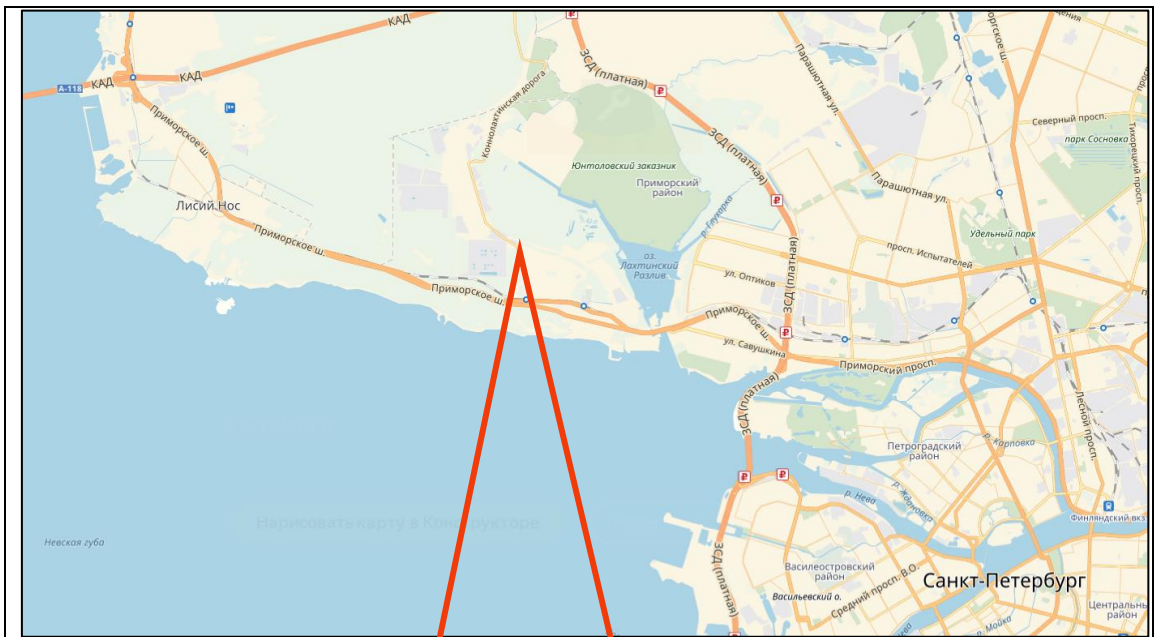


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки (красными стрелками показан вход в оцениваемое здание)



2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	659 кв. м
Кадастровый номер земельного	78:34:0436501:8
Зонирование по градостроительной ценности	Зона «Р5» зона зеленых насаждений, выполняющих специальные функции, с включением объектов, допустимых в соответствии с действующим законодательством; Зона «ТР5-2» зона рекреационного назначения – зеленых насаждений, выполняющих специальные функции на территории санитарно-защитных зон, с размещением объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон, допустимых в соответствии с санитарно-гигиеническими правилами и нормами, с включением объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория расположения объекта обеспечена инженерными коммуникациями, подключение к коммуникациям возможно
Ближайшее окружение	Производственно-складской комплекс ООО «Новая Лахта»; комплекс очистных сооружений сточных вод Северная станция аэрации (Правобережный водоканал – филиал ГУП «Водоканал СПб»); производственные предприятия ЗАО «ЮИТ Лентек», ЗАО «Саутек»; огороды; индивидуальная жилая застройка; лесной массив
Подъезд к участку	подъезд осуществляется по асфальтированным Приморскому шоссе и Коннолахтинскому проспекту, далее – по грунтовой дороге
Форма участка, рельеф	Форма сложная, преимущественно – круглая, участок без существенных перепадов высот

2.3 Описание улучшений

2.3.1 Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:34:0436501:3016
Площадь застройки, кв.м.	-
Общая площадь здания, кв.м.	77,4 кв. м
Объем здания, куб.м.	-
Группа капитальности	-
Тип здания	нежилое
Материал	Наружные стены – кирпичные
Год постройки	1963
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	2
Наличие подвала	нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака,	нет
Вход (улица/двор)	1 вход с улицы

Окна (количество, направленность)	8 оконных проемов (равномерно по периметру здания)
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	есть
Водоснабжение	нет
Канализация	нет
Отопление (централизованное/печное)	нет
Газовая магистраль	нет
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	инженерные системы находятся в неудовлетворительном состоянии. На дату оценки оцениваемое здание не используется
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	здание находится в неудовлетворительном состоянии. Здание заброшено, нарушена целостность проемов, сквозная трещина по всей высоте здания. Существенных деформаций стен не выявлено.

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: производственно-складскими объектами, очистными сооружениями; ближайшая жилая застройка представляет собой индивидуальную жилую застройку с относящимися к ней земельными участками. Объекты ближайшего окружения находятся в удовлетворительном техническом состоянии и используются по своему целевому назначению.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	квартал образован ул. 1-я Конная Лахта, Граничной ул. и внутриквартальными проездами. В квартале расположены преимущественно объекты производственно-складской застройки
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	вблизи от объекта оценки расположены лесной массив, детская площадка, футбольной поле
Наличие парковки	парковка возможна по обочине ул. 1-я Конная Лахта
Транспортная доступность,	
удобство подъезда к объекту	здание расположено на первой линии улицы Граничная (удалено на 50 м от красной линии улицы). Подъезд возможен с ул. Граничная
удаленность от ближайшей станции метро, м.	станция метро «Старая Деревня» — 9,3 км от объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	остановка общественного транспорта «Тупиковая» — в 250 метрах от объекта оценки; ж/д станция «Ольгино» — около 1,4 км

2.3.3 Обременения объекта

В соответствии с Выписками из ЕГРН, Ограничение прав и обременение объектов недвижимости не зарегистрировано.

КГИОП — земельный участок расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга. Объект оценки не относится к числу объектов (выявленные объекты) культурного наследия.

КГА — зоны охраны объектов культурного наследия не установлены, объекты культурного наследия не выявлены;

МЧС – объект оценки не является объектом гражданской обороны.

В соответствии с Распоряжением КИО СПб от 24.01.2018 №109-рз имеется ограничение (обременение) в использовании: охранная зона водопроводных сетей.

Собственник обязан обеспечить сохранность существующих подземных коммуникаций и сооружений и беспрепятственный доступ к ним представителей эксплуатирующих организаций.

2.3.4 Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Вид улицы, на которой расположен Объект оценки	
	
Фото 3	Фото 4
Территория и ближайшее окружение Объекта оценки	





Фото 3



Фото 4

Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 5



Фото 6

Внешний вид оцениваемого здания



Фото 7



Фото 8

Внешний вид оцениваемого здания



Фото 11



Фото 12

Вид помещения в оцениваемом здании



Фото 11



Фото 12

Вид помещения в оцениваемом здании



2.3.5 Акт осмотра здания

А К Т контрольного осмотра здания от «02» «февраля» 2017 г.

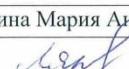
1. Адрес объекта (включая литер):

г. Санкт-Петербург, 1-я Конная Лахта ул., дом № 1, корп. 3, литера А

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	659	77,4	2	Отдельный	Есть, застеклены	кирпич	+	-	-	-	Неудовлетворительное	Не используется

Примечания:

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Ляпина Мария Андреевна
Подпись	



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 использование существующего ОКС под нежилые цели в составе объектов коммунального хозяйства.

2.5 Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	1 700 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	21 964
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб.	2 580
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения, (руб.) округленно	Договором аренды не обременен
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, (руб./кв. м)	-

