

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Константиновская, д. 20, лит. А

1. Данные об отчете

Дата проведения оценки

25 декабря 2016 года

Дата составления отчета

29 декабря 2016 года

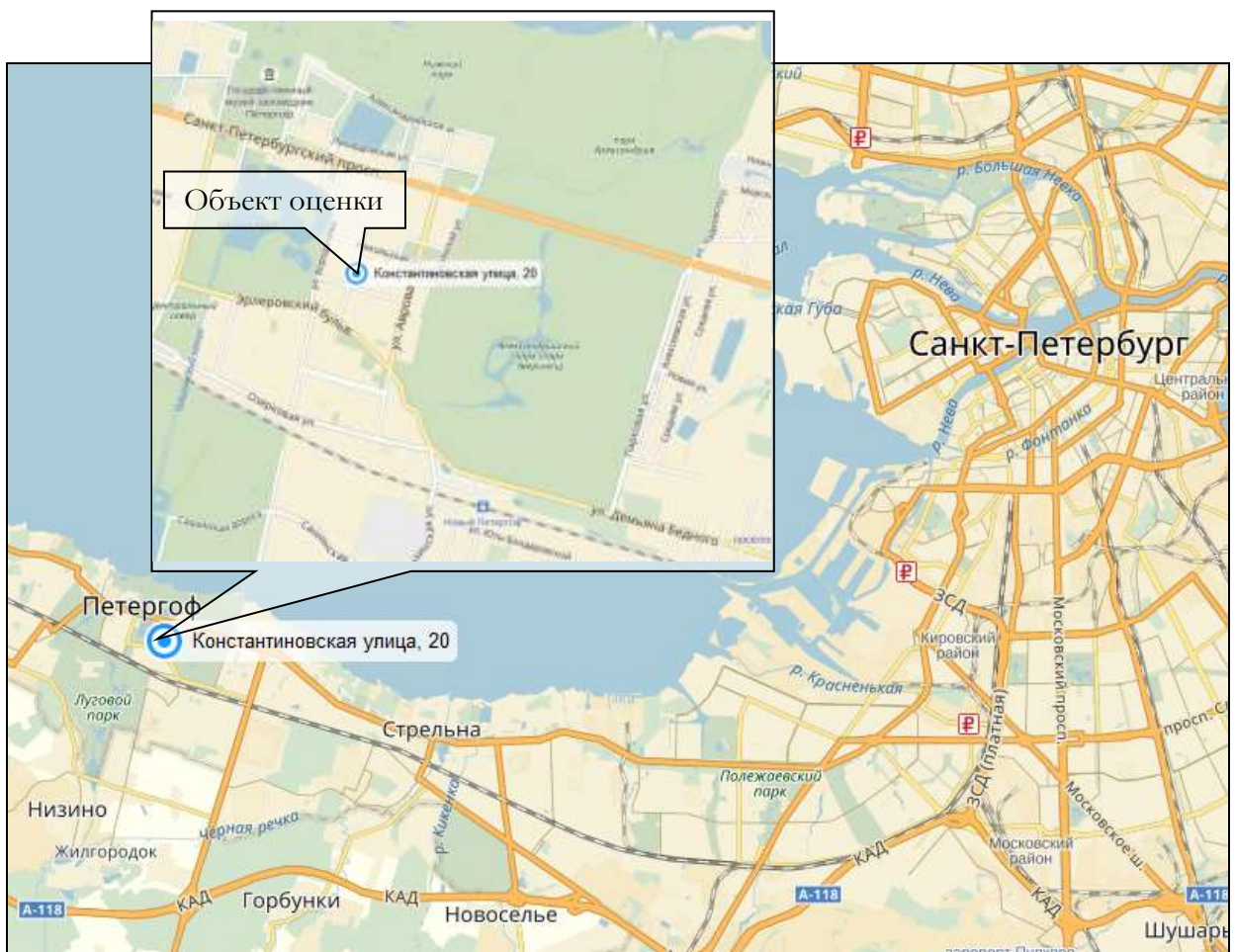
Оцениваемые права

На здание – право собственности.

На земельный участок – право собственности.

2. Описание объекта оценки

Карта местоположения объекта



2.1. Описание местоположения объекта

2.1.1. Краткое описание района

Петродворцовый район расположен в западной части Петербурга, на расстоянии 30 км от центра города. Площадь территории района – 109 кв. км. Численность населения на 01.01.2015 составляет 133,7 тыс.

2.1.2. Границы района

На севере граничит с акваторией Финского залива, на юге и западе – с Ломоносовским районом Ленинградской области, на востоке – с Красносельским районом Северной столицы.

2.1.3. Транспортное обеспечение

Через территорию района проходит железнодорожная линия на Ломоносов со станциями Стрельна, Красные Зори, Новый Петергоф, Старый Петергоф, Университетская, Мартышкино, Ораниенбаум, Кронштадтская Колония, Бронка. От Петродворцовой гавани в

период навигации курсируют теплоходы в центр Петербурга. Важнейшей автомагистралью является проложенное вдоль побережья шоссе Петербург – Сосновый Бор (в пределах района – Санкт-Петербургское шоссе).

2.1.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Инженерная инфраструктура района, учитывая большой объем нового строительства, развита недостаточно.

2.1.5. Экология района

Экологическая обстановка в районе благополучная. Более 30% пространства занимают зеленые насаждения – парки и скверы. В районе немного промышленных предприятий, а те что есть, практически не оказывают вредного воздействия на окружающую среду. К крупным промпредприятиям района относятся Мурманское морское пароходство, ОАО «Металлист», ООО «Севзапканат», ОАО «Хлебокомбинат «Лана», ЗАО «Парус», ООО «Ломоносовский деревообрабатывающий завод», ОАО «Строитель», птицефабрика «Красные Зори».

2.1.6. Перспективы развития района

В Петродворцовом районе продолжается развитие территории особой экономической зоны технико-внедренческого типа «Нойдорф» в пос. Стрельна. Повышается инвестиционная привлекательность площадки и готовность резидентов вести на ней свою деятельность. Так, в 2015 году статус резидента особой экономической зоны технико-внедренческого типа территории «Нойдорф» получили еще три компании.

В активной стадии строительства находятся объекты трех компаний-резидентов: ООО «НПП Лазерные системы», ООО НПП «НОВТЕХ-СПБ», ЗАО «Бизнес Компьютер Центр Санкт-Петербург». Компания «БИОКАД» осуществляет проектирование второй очереди фармацевтического производства, подготовительные работы на участке ведет также компания «Медпрофит».

За 2015 был введен ряд объектов инфраструктуры. В помещениях Административно-делового центра введен в эксплуатацию Центр обработки данных (далее - ЦОД). ЦОД - это современный дата-центр, который предназначен для хранения и обработки большого количества информации. Филиал АО «Особые экономические зоны», управляющий объектом, предлагает услуги ЦОД как резидентам, так и сторонним клиентам. Компания может, как разместить свое оборудование в центре, так и арендовать мощности. ЦОД позволит компаниям сэкономить на создании и обслуживании собственных серверов значительные средства.

Также на площадке были завершены работы второй очереди строительства – подъездного пути к трансформаторным подстанциям. Таким образом, в настоящее время завершены все работы по созданию объектов инфраструктуры на площадке «Нойдорф».

Завершилось строительство многофункционального морского перегрузочного комплекса «Бронка», начатое в 2011 году. Порт (ММПК) Бронка расположен вблизи города Ломоносов, к северо-востоку от пересечения Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга (А118) и дороги А120.

ММПК «Бронка» включает в себя три специализированных комплекса: контейнерный терминал, терминал накатных грузов, логистический центр. Площадь контейнерного терминала составила 107 га, терминала накатных грузов – 57 га, логистического центра – 42 га. Длина причальной линии контейнерного терминала составила 1220 м (5 причалов), терминала накатных грузов – 710 м (3 причала). Пропускная способность I очереди ММПК «Бронка» позволит обрабатывать 1,45 млн TEUs контейнерных и 260 тыс. ед. Ro-Ro грузов. В дальнейшем планируется увеличить мощность комплекса до 1,9 млн TEUs контейнерных и 260 тыс. ед. Ro-Ro грузов в год. После окончания дноуглубительных работ до отметки - 14,4 м порт может принимать контейнеровозы класса Post-Panamax и паромы класса Finnstar.

Реализация проекта ММПК «Бронка» позволит создать 2300 новых рабочих мест только на его морских терминалах.

Первый линейный судозаход на ММПК «Бронка» состоялся 8 сентября 2015 года.

С введением ММПК «Бронка» изменится энергетическая инфраструктура района - предстоит строительство новой электроподстанции, которая будет снабжать не только порт, но и частично Ломоносов. Появление порта заставило пересмотреть и транспортную схему - построен специальный съезд на кольцевую автодорогу, поэтому грузовые автомобили прямо

от причалов пойдут в объезд Ломоносова и Петергофа. Кроме того, планируется строительство железнодорожной ветки от «Бронки».

Продолжается развитие индустриального парка «Марьино», расположенного в 1,5 от КАД. Индустриальный парк «Марьино» – организованная промышленная зона в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга с централизованным управлением, ориентированная на размещение современных производственных предприятий. Площадь земельного участка: 130 Га. Проект реализуется группой ВТБ.

Кроме того, в районе активно развиваются туристический и ресторанный бизнес. Совместно с комитетом по градостроительству создана концепция береговой линии как зоны отдыха с пешеходными и велосипедными дорожками и местами для конных прогулок.

Разрабатываются проекты планировок жилищного строительства. Только вокруг Университета намечены три проекта жилых комплексов. Ещё один - в Старом Петергофе, три квартала жилья появятся в Стрельне. Застраивается и территория вдоль Ропшинского шоссе. Программа расселения аварийного жилья практически выполнена.

2.1.7. Деление района на зоны

В составе района входит 20 исторических местностей и населенных пунктов: Новый Петергоф, Старый Петергоф, Стрельна, Каменка, Викколово, Михайловка, Шуваловка, Знаменка, Красные Зори, им. Свердлова, Луизино, Скороход, Суворовский городок, Князево, Заячий Ремиз, Тимяшкино, Троицкая Гора, Петергофская Колония, Сергиевка, Просвещение.

2.1.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен в муниципальном образовании Петродворцового района «город Петергоф».

Квартал, в котором находится объект оценки, ограничен с севера – Никольской ул., с запада – Константиновской ул., с юга – Михайловской ул., с востока – ул. Аврова.

2.2. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	676 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:1925501:3312
Зонирование по градостроительной ценности	<p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 рассматриваемый земельный участок расположен в зоне «2ЖД» - зоне малоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны</p> <p>В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» рассматриваемый земельный участок расположен в зоне «Г2ЖД2» - многофункциональной зоне малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных в границах исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Согласно Паспорту на многоквартирный дом по состоянию на 10.10.2005 г., оцениваемый объект недвижимости обеспечен электроснабжением, центральным отоплением, водопроводом, центральным газоснабжением, центральной канализацией,

	слаботочными сетями (радио, телефон, телевидение)
Ближайшее окружение	Представлено 2-3-этажными жилыми многоквартирными домами, объектом транспорта (гаражный комплекс, шиномонтаж, административный корпус), объектами инженерной инфраструктуры (газораспределительная станция, трансформаторная подстанция электросети)
Подъезд к участку	Подъезд возможен с Константиновской ул. по асфальтовой дороге
Форма участка, рельеф	Участок многоугольной формы, рельеф ровный без видимых перепадов высот

2.3. Описание улучшений.

2.3.1. Общие характеристики здания

Кадастровый номер	78:40:1925501:3097
Площадь застройки, кв. м	318,9
Общая площадь здания, кв. м	483,2
Основная площадь здания, кв. м	317,4
Объем здания, куб. м	2329
Группа капитальности	IV
Тип здания	Жилое
Материал стен	Дерево
Год постройки	до 1917
Год последнего капитального ремонта	1962
Этажность	2
Наличие подвала	Присутствует подполье
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Присутствует чердак
Вход	Вход со двора
Окна	Присутствуют
Инженерная инфраструктура	Электроснабжение, центральное отопление, водопровод, центральное газоснабжение (ванны с газовыми колонками), центральная канализация, слаботочные сети (радио, телефон, телевидение)
Электроснабжение	Скрытая проводка
Водоснабжение	От городской центральной сети
Канализация	Сброс в городскую сеть
Отопление	Центральное от квартальной котельной
Газовая магистраль	Присутствует
Лифт	Отсутствует
Техническое состояние инженерных систем	Неудовлетворительное
Общее техническое состояние здание	Неудовлетворительное (аварийное)
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное (аварийное)

2.3.2. Техническое состояние конструктивных элементов здания

Конструктивные элементы здания	Описание элемента	Техническое состояние
Фундамент	бутовый ленточный	нарушена изоляция, осадка, цокольная часть фундамента повреждена выветриванием, частично разрушена, деформирована, трещины
Наружные и внутренние капитальные стены	бревенчатые	сырость на 1 эт., искривление вертикальной линии, нижние венцы сруба повреждены гнилью

		и утратили горизонтальность, стены деформированы, трещины, следы жучков-древоточцев, коробление досок обшивки
Перегородки	деревянные оштукатуренные	вспучивание и искривление, перегородки перекошены и деформированы, в местах примыкания перегородок к потолкам - трещины раскрытием до 5-6 см, перекосы дверных коробок
Перекрытия	деревянные утепленные	трещины в углах и стыках, по балкам щели, поражены гнилью, прогибы, нарушена горизонтальность
Крыша	из оцинкованного железа по деревянным стропилам	прогибы, трещины, гниль, отдельные листы повреждены трещинами и пробоинами, отсутствует покрытие конька, коррозия разжелобков
Полы	дощатые, окрашены	наклон, шаткость, гниль, провалы
Оконные и дверные проемы	двойные створные; филенчатые	перекосы, трещины; трещины, неплотный притвор, гниль, механические повреждения; часть оконных и дверных заполнений второго этажа утрачена
Внутренняя отделка	штукатурка, окраска	трещины, отпадение штукатурки и окрасочного слоя
Наружная отделка	обшивка вагонкой, окраска	щели, отходит обшивка, повреждение окрасочного слоя
Инженерные системы	центральное отопление – от квартальной котельной; водопровод – от городской сети; электроосвещение – скрытая проводка; радио – открытая проводка, телефон – скрытая проводка; телевидение – от коллективных антенн, вентиляция – естественная, газоснабжение – центральное; канализация – сброс в городскую сеть	отдельные протечки, ржавчина, коррозия; ослабление прокладок, отдельные нарушения теплоизоляции магистралей; канализация имеет повреждения в виде разуплотнения стыков и свищей; запорная арматура в крайне неудовлетворительном состоянии, электропроводка в пожароопасном состоянии
Прочие работы (лестницы, крыльца и др.)	отмостка, лестницы деревянные	ступени и площадки изношены, площадки и лестницы перекошены

2.4. Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки	В ближайшем окружении 2-3-этажные деревянные и кирпичные жилые многоквартирные дома дореволюционной и советской постройки, 2-этажное кирпичное здание современной постройки предположительно жилого назначения, 1-2-этажные деревянные и кирпичные здания гаражного комплекса, шиномонтажа и административного корпуса, 1-этажные
--	---

	кирпичные здания газораспределительной станции и трансформаторной подстанции электросети
Общее состояние окружающей территории	Дороги заасфальтированы, территория благоустроена
Наличие парковки	Неорганизованная парковка на улице и во дворе
Транспортная доступность	Транспортная доступность характеризуется как удовлетворительная общественным транспортом и личным транспортом без ограничений. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии порядка 370 м от объекта оценки, на ул. Аврова. По ул. Аврова проходят маршруты следующих видов общественного транспорта: автобусы №№ 201, 278, 344, 351А, 351Б, 352, 355, 356. До крупной транспортной магистрали – Санкт-Петербургского пр. – около 520 м. Ж/д станция «Новый Петергоф» расположена на расстоянии около 1,5 км от объекта оценки. Объект расположен на расстоянии порядка 30 км от центра Санкт-Петербурга

3. Обременения объекта

А) Аренда

Объект оценки арендными отношениями с Комитетом по управлению городским имуществом не обременен.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты

Согласно Заклчению Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, объект оценки расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами зон охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ЗРЗ 3-1), в связи с чем в отношении объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

Согласно Заклчению Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, здание, входящее в состав объекта оценки, не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия. На земельном участке, входящим в состав объекта оценки, отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия. К рассматриваемому участку не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

На земельном участке существуют следующие ограничения:

- часть участка площадью 181 кв. м находится в охранной зоне водопроводных сетей;
- часть участка площадью 19 кв. м находится в охранной зоне газораспределительной сети
- часть участка площадью 197 кв. м находится в охранной зоне канализационных сетей;
- части участка площадью 38 и 33 кв. м находятся в охранной зоне сетей связи и сооружений связи;
- части участка площадью 100 и 16 кв. м находится в охранной зоне тепловых сетей.



4. Фотографии объекта



Фото 1. Вид дороги ведущей к объекту оценки (улица Константиновская)



Фото 2. Вид дороги ведущей к объекту оценки (улица Константиновская)



Фото 3. Ближайшее окружение объекта оценки (дом №16)



Фото 4. Ближайшее окружение объекту оценки (дом №21)



Фото 5. Ближайшее окружение объекта оценки (дом №21)



Фото 6. Ближайшее окружение объекта оценки (дом №21)





Фото 7. Ближайшее окружение объекта оценки (дом №22)



Фото 8. Вид подъезда к объекту оценки



Фото 9. Вид подъезда к объекту оценки



Фото 10. Вид двора



Фото 11. Ближайшее окружение объекта оценки (двор)



Фото 12. Ближайшее окружение объекта оценки (двор)



Фото 13. Ближайшее окружение объекта оценки (двор)



Фото 15. Вид объекта оценки

Фото 14. Вид таблички с номером дома



Фото 16. Вид объекта оценки



Фото 17. Вид объекта оценки (улица)



Фото 18. Вид объекта оценки (двор)



Фото 19. Вид объекта оценки



Фото 20. Вид объекта оценки





Фото 21. Вид объекта оценки



Фото 22. Вид объекта оценки



Фото 23. Вид объекта оценки



Фото 24. Вид входа в объект оценки (двор)



5. Акт осмотра здания *

А К Т контрольного осмотра здания от «25» декабря 2016 г.

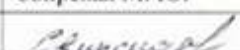
1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Константиновская, д. 20, лит. А

2. Данные по осмотру объекта:

№ дома и литера	Площадь ЗУ, кв. м	Площадь здания по Тех.паспорту, кв. м	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен	Наличие удобств (по док-м)					Состояние	Ближайшее окружение
							Эл-е	Газ-е	Вод-е	Теплоснаб-е	Кан-я		
д. 20, лит. А	676	483,2	2	со двора	есть	дерево	+	+	+	+	+	Неудовл.	Представлено 2-3-этажными жилыми многоквартирными домами, объектом транспорта (гаражный комплекс, шиномонтаж, административный корпус), объектами инженерной инфраструктуры (газораспределительная станция, трансформаторная подстанция электросети)

Примечания:

Представитель (Оценщик) ООО «Гранд-Оценка»		Представитель собственника объекта	
Должность	Ведущий специалист	Должность	
Ф. И. О.	Свирская М. Ю.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

*акт осмотра не подписан со стороны собственника в виду отсутствия регламента по обеспечению доступа к объекту.



6. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

При определении сектора рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факты:

- Объектом оценки является земельный участок с жилым зданием;
- В соответствии с данными Генерального плана Санкт-Петербурга оцениваемый участок относится к зоне «2ЖД» - зоне малоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
- В соответствии с данными Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга рассматриваемый земельный участок расположен в зоне «Г2ЖД2» - многофункциональной зоне малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных в границах исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры.
- Согласно предоставленным Заказчиком документам, оцениваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов;
- Объект оценки расположен в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга, в городе Петергофе.
- Ближайшее окружение представлено в основном малоэтажной многоквартирной жилой застройкой, с включением объектов общественно-делового назначения и объектов инженерной инфраструктуры;
- Транспортная доступность характеризуется как удовлетворительная общественным транспортом и личным транспортом без ограничений.

Здание, входящее в состав объекта оценки, находится в неудовлетворительном (аварийном) состоянии, построено до 1917 г., не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия. Таким образом, оценщик, проведя анализ, считает целесообразным разборку существующего здания и возведение многоквартирного жилого дома в текущих параметрах с сохранением внешнего облика объекта.

Как показывает анализ окружения, жилищное строительство на рассматриваемой территории является наиболее развивающимся сектором рынка. Таким образом, можно предположить, что подобное использование объекта оценки также будет финансово оправданным вложением средств.

Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является разборка существующего здания и возведение кирпичного многоквартирного жилого дома в текущих параметрах с восстановлением внешнего облика, аналогичного облику зданий дореволюционной постройки, расположенных в квартале застройки оцениваемого объекта.

7. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (рублей)	8 000 000
Стоимость объекта оценки, приходящаяся на 1 кв. м земельного участка, руб./кв. м	11 834
Стоимость объекта оценки, приходящаяся на 1 кв. м здания, руб./кв. м	16 556

