

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу: г. Санкт-Петербург, город Ломоносов, Михайловская улица, дом 5а, литера А

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки – 15 декабря 2016;
- 1.2. Дата составления отчета – 29 декабря 2016;
- 1.3. Оцениваемые права:
 - на земельный участок – право собственности
 - на здание – право собственности

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта;

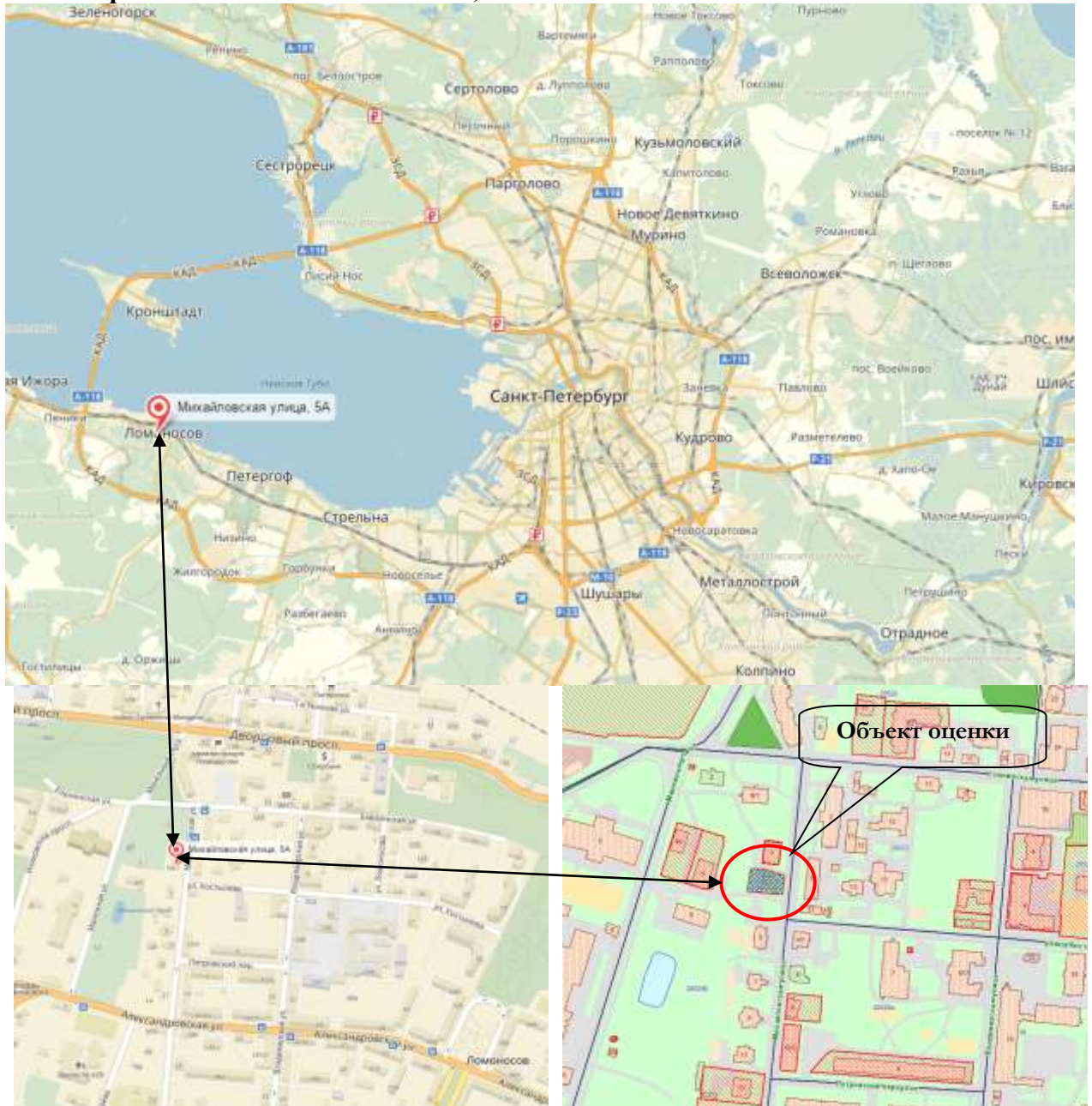


Рис. 1. Карта-схема расположение района и карта местоположения Объекта оценки

2.2. Описание местоположения объекта

Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в г. Ломоносов – муниципальное образование в составе Петродворцового района Санкт-Петербурга.

2.2.1. Краткое описание района

Петродворцовый – крупный пригородный район на юго-западе Санкт-Петербурга площадью 109 кв. м, с населением 131,5 тысяч человек, богатый памятниками архитектуры и объектами культурного наследия. Стратегическая особенность района заключается в том, что, по сути будучи пригородной территорией, он полностью расположен с внутренней стороны КАД.

В современных границах Петродворцовый район существует с 2003 года, после поглощения Ломоносовского района Санкт-Петербурга.

2.2.2. Границы района

На севере Петродворцовый район граничит с акваторией Финского залива, с Ломоносовским районом – с юга и запада, а с востока – с Красносельским.

2.2.3. Транспортное обеспечение

Петродворцовый район имеет железнодорожное сообщение с Петербургом, обладает развитой дорожной сетью, связан с ближайшими станциями метро Кировско-Выборгской линии маршрутами муниципального и коммерческого общественного транспорта. Однако в высокий туристический сезон из-за наплыва гостей, желающих посетить дворцы и парки Петергофа, проезд на наземном общественном транспорте часто оказывается затрудненным.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Петродворцовый район обеспечен всеми жизненно важными инженерными коммуникациями:

- Водоснабжением
- Канализацией
- Электроэнергией
- Теплоснабжением
- Слаботочными системами

2.2.5. Экология района

Экология в районе хорошая, хотя купаться в заливе здесь все-таки лучше не стоит. Предприятий здесь совсем немного:

- Бронетанковый ремонтный завод;
- Металлообрабатывающий завод;
- Петродворцовый часовой завод;
- Завод «Машрыбпром»;
- Завод по производству стиральных машин и холодильников.

Обилие парков компенсирует автомобильные выхлопы, ветер приносит с Балтики свежий воздух.

2.2.6. Перспективы развития района

Экономика

Развитию инновационного потенциала способствует активная реализация проектов в особой экономической зоне на площадке «Нойдорф» в пос. Стрельна. В 2015 году полностью завершены работы по созданию объектов инфраструктуры, введен в строй Центр обработки данных. Число работников ОЭЗ составляет более 600 человек.

Компании ЗАО «Биокад», ООО «Ракурс-инжиниринг», ЗАО «Фарм-Холдинг», продукция которых направлена на импортозамещение, набирают обороты, увеличивая отчисления в бюджет. Компания ЗАО «Биокад» открыла новый лабораторно-промышленный комплекс. В активной стадии строительства находятся объекты трех резидентов, планирующих ввод объектов до 2017 года.

Приоритетные задачи на 2016 год: создание условий для благоприятного инвестиционного климата, увеличение высокотехнологичных и наукоемких отраслей экономики, высокопроизводительных рабочих мест.

Малый бизнес

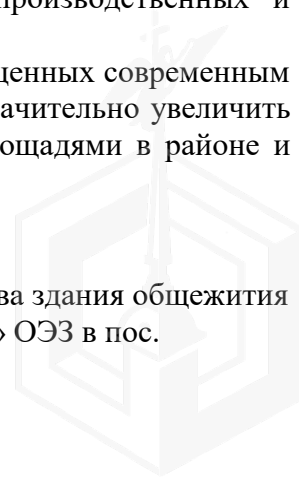
Работа администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга в 2016 году в соответствии со «Стратегией экономического и социального развития Санкт-Петербурга на период до 2030 года» будет направлена на создание благоприятных условий для ведения предпринимательской деятельности, увеличение доли производственных и инновационных компаний.

В 2016 году планируется открытие ряда торговых комплексов, оснащенных современным оборудованием с широким ассортиментом товаров, что позволит значительно увеличить существующий норматив обеспеченности населения торговыми площадями в районе и создать новые рабочие места.

Жилищное строительство:

В 2016 году предусмотрено проектирование объектов:

- внеплощадочные сети теплоснабжения для строительства здания общежития квартирного типа для работников отделения «Нойдорф» ОЭЗ в пос. Стрельна;



- проектирование реконструкции здания школы № 2 для детей и подростков с девиантным поведением по адресу: г. Петергоф, Собственный пр., д. 7, лит. А, Б;
- реконструкция стадиона «Спартак» в г. Ломоносове. По программе «Газпром – детям» завершается проектирование крытого спортивного комплекса с ледовой ареной, бассейном и спортивными залами в Старом Петергофе

В целях комплексного и эффективного развития района осуществляется разработка проектов планировки новых жилых микрорайонов на территории г. Ломоносова, г. Петергофа и пос. Стрельна, предусматривающих строительство объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры и направленных на обеспечение стабильного улучшения качества жизни горожан.

Стратегические инвестиции

Новый порт на Балтике

В пос. Бронка на основе государственно-частного партнерства продолжалась реализация масштабного проекта по строительству многофункционального морского перегрузочного комплекса грузооборотом 15 млн. тонн контейнерных грузов и 260 тыс. единиц накатной техники. Порт «Бронка» включает в себя 3 специализированных комплекса: контейнерный терминал, терминал накатных грузов и логистический центр. На территории комплекса завершено строительство железнодорожного пути, ведется реконструкция железнодорожной станции «Бронка». В 2016 году планируется создание около 950 рабочих мест. Строительство порта в пос. Бронка позволит решить стратегические задачи: выводить грузовые потоки, создавать новые рабочие места и повысит качество жизни горожан вокруг зон комплексного развития.

Индустриальный парк «Марьино»

Индустриальный парк «Марьино» - организованная промышленная зона с централизованным управлением, ориентированная на размещение современных производственных предприятий.

На территории индустриального парка «Марьино» площадью более 60 га полностью подготовлена инженерная и транспортная инфраструктура. Резидентами парка стали несколько российских и международных предприятий различных отраслей промышленности.

В рамках инвестиционного проекта ООО «ТЕКНОС» завершено строительство завода по производству лаков и красок. Открытие состоялось в июне 2015 года. Производственная мощность на первом этапе составит 10 млн литров жидких и 2000 тонн порошковых красок в год.

Компанией ООО «Ставрово Отомотив Системс» завершено строительство предприятия по производству автомобильных топливных емкостей для российских заводов Nissan, Toyota и Ford. Оба завода дадут району около 300 рабочих мест.

2.2.7. Деление района на зоны

В Петродворцовый район входят города Ломоносов, Петергоф и Стрельна. У каждого из них своя длинная и богатая событиями история и свой особенный путь развития.

Ломоносов - город Ораниенбаум (так Ломоносов назывался до 1948-го года) был основан фаворитом царя Петра, Александром Меншиковым практически сразу после основания Санкт-Петербурга, в 1710-м году. Недвижимость в Ломоносове очень разная. Экономичные варианты (от 1500 долларов за квадратный метр) можно найти среди предложений на вторичном рынке квартир в многоэтажных домах старого фонда и «старых» новостроек второй половины 20-го века. В новых жилых комплексах цены подороже, так, квартиру-студию без отделки можно приобрести за 3,5 — 4 млн. рублей. Коттеджи, таунхаусы и частные дома еще дороже, здесь все зависит от статусности и застройщика, стоимость готового дома начинается от 300-400 тысяч долларов.

Петергоф - был основан в 1710-х годах как императорская резиденция. Именно тогда началось возведение великолепного дворцового комплекса с фонтанами, на сегодня являющегося must see в Санкт-Петербурге. Строительство длилось несколько десятков лет, после чего дворец и примыкающий к нему парк были переданы в Дворцовое ведомство.

На сегодня в Петергофе проживает более 73 тысяч человек. Город является Всемирным наследием ЮНЕСКО и первым российским наукоградом.

Купить квартиру на вторичном рынке в Петергофе непросто: рынок подобной недвижимости не отличается активностью. Как и в Ломоносове, экономичное жилье — это многоэтажные жилые массивы, а престижные варианты — в основном, коттеджное строительство. Ценовой разрыв довольно серьезный: в первом случае можно заплатить от 1800 тысяч долларов за квадратный метр, во втором — от 100 тысяч долларов за участок земли.

Стрельна - история Стрельны также началась со строительства Санкт-Петербурга: Петр построил здесь «путевую» резиденцию, которая принадлежала царской семье до 1917-го года.

Недвижимость здесь также неоднородна: старый, часто аварийный фонд, и штампованные многоквартирные дома прошлого столетия продается от 1600-1900 долларов за квадратный метр, в частном секторе можно найти виллы за миллионы долларов.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки находится на территории Петроградского административного района Санкт-Петербурга, в центральной части г. Ломоносов.

Квартал, в котором находится оцениваемое недвижимое имущество, ограничен следующими улицами:

- с севера – Еленинской ул.;
- с юга – Александровской ул.;
- с запада – Манежной ул.;
- с востока – Михайловской ул.

Ближайшее окружение Объекта оценки представлено преимущественно 2-3-этажными многоквартирными жилыми домами, имеется точечная индивидуальная жилая застройка, присутствуют объекты торгового и социального назначения. Также в ближайшем окружении есть участки с расположенными на них зданиями в непригодном для проживания состоянии. Этажность окружающей застройки не более 4-х этажей.

Инфраструктура, в окружении Объекта оценки развита хорошо. Так, в ближайшем окружении расположены такие объекты, как: ЦРБ им. И. Н. Юдченко, Ломоносовский родильный дом, 51-й Центральный конструкторско-технологический институт судоремонта, отдел ЗАГС, краеведческий музей, Храм святителя Спиридона Тримифунтского, школа, детский сад, производство мебели и стекольной продукции, продуктовые магазины, заведения общепита, отделения банков, и пр.

В ближайшем окружении расположено большое количество парковых зон и водоемов.



2.3. Описание земельного участка

| | |
|---|---|
| Площадь земельного участка | 661 кв. м |
| Кадастровый номер земельного участка | 78:40:2052502:2079 |
| Зонирование по градостроительной ценности | <p>Функциональная зона в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (с изменениями на 13.07.2015): 2ЖД - зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.</p> <p>Территориальная зона в соответствии с Законом СПб от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»: Т2ЖД2 - многофункциональная зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных в границах исторической застройки пригородов, с включением объектов инженерной инфраструктуры</p> <p>В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 земельный участок расположен в охранной зоне объектов культурного наследия 3 (участок ОЗ 3-1), расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Петродворцовый район Санкт-Петербурга).</p> |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Микрорайон инженерно обеспечен (электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение) |
| Ближайшее окружение | преимущественно 2-3-этажными многоквартирными жилыми домами, имеется точечная индивидуальная жилая застройка, присутствуют объекты торгового и социального назначения. Также в ближайшем окружении есть участки с расположенными на них зданиями в непригодном для проживания состоянии. Этажность окружающей застройки не более 4-х этажей |
| Подъезд к участку | Участок примыкает к красной линии Михайловской улицы, с которой осуществляется подъезд к участку. Проезжая часть Михайловской улицы заасфальтирована. Освещение улицы состоит из фонарей |
| Форма участка, рельеф | Участок имеет в плане пятиугольную форму. Рельеф участка – ровный, без видимых перепадов высот |

2.4. Описание улучшений

2.4.1. Общие характеристики здания:

| | |
|---|--|
| Кадастровый номер | 78:40:2052502:2047 |
| Площадь застройки, кв.м. | 199,3 |
| Общая площадь здания, кв.м. | 280,8 |
| Полезная площадь здания, кв.м. | 200,3 |
| Объем здания, куб.м. | 1178 |
| Группа капитальности | II |
| Тип здания | Многokвартирный жилой дом |
| Материал | Шлакобетон |
| Год постройки | 1959 |
| Год последнего капитального ремонта | н/д |
| Этажность | 2 |
| Наличие подвала | н/д, по данным визуального осмотра - нет |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | н/д, по данным визуального осмотра - нет |
| Вход (улица/двор) | один вход со двора |
| Окна (количество, направленность) | Стандартные окна, расположенные по всему периметру здания |
| Инженерная инфраструктура | |
| Электроснабжение | Скрытая проводка |
| Водоснабжение | От городской центральной сети |
| Канализация | Сброс в городскую сеть |
| Отопление (централизованное/печное) | Печное |
| Газовая магистраль | Баллоны |
| Лифт | нет |
| Техническое состояние инженерных систем | В соответствии с данными акта обследования жилого дома № 36/08 от 21.07.2008, инженерные сети имеют значительный износ; трубы водопровода поражены коррозией; канализация имеет повреждения; запорная арматура утратила эксплуатационные свойства. Электропроводка и отопительные печи в пожароопасном состоянии |
| Общее техническое состояние здание | |
| Состояние по осмотру | По осмотру - ограниченно работоспособное состояние (удовлетворительное); ПИБ (по состоянию на 04.09.2009) - 61% |

2.4.2. Техническое состояние конструктивных элементов

| Конструктивные элементы здания | Описание элемента | | Техническое состояние |
|---|-----------------------------------|---------------------------------|---|
| Фундамент | Бутовый ленточный | | Трещины в цоколе |
| Наружные и внутренние капитальные стены | Шлакобетонные | | Искривление горизонтальных линий, плесень |
| Перегородки | Деревянные | | Отклонение от вертикали |
| Перекрытия | Чердачное | Деревянные утепленные по балкам | Прогибы балок, временные подпорки |
| | Междуэтажное | Деревянные утепленные по балкам | Прогибы балок, временные подпорки |
| Кровля | Оцинкованное железо по деревянной | | Протечки |

| Конструктивные элементы здания | Описание элемента | | Техническое состояние |
|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---|
| | обрешетке | | |
| Полы | Дощатые, окрашены | | Стертость в ходовых местах, трещины |
| Проемы | Оконные | Двойные створные | Трещины, искривления |
| | Дверные | Щитовые, окрашены | |
| Наружная отделка | Штукатурка простая | | Штукатурка местами осыпалась и отвалилась |
| Внутренняя отделка | Мокрая штукатурка стен и потолков | | Штукатурка местами осыпалась и отвалилась |
| Инженерные системы | Центр. отопление | Отсутствует | |
| | Печное отопление | Печь комнатная оштукатуренная | |
| | Водопровод | От городской центральной сети | |
| | Электроосвещение | Скрытая проводка | |
| | Телевидение | От коллективных антенн | |
| | Вентиляция | Естественная | |
| | Газоснабжение | Центральное | |
| | Канализация | Сброс в городскую сеть | |
| Разные работы | Крыльца | | Трещины |

2.4.3. Описание локального окружения;

| | |
|---|--|
| Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др. | Ближайшее окружение Объекта оценки представлено преимущественно 2-3-этажными многоквартирными жилыми домами современной постройки, имеется точечная индивидуальная жилая застройка, присутствуют объекты торгового и социального назначения. Также в ближайшем окружении есть участки с расположенными на них зданиями в непригодном для проживания состоянии. Этажность окружающей застройки не более 4-х этажей. |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | Окружающая территория имеет большое количество зеленых насаждений. Прилегающая часть Михайловской улицы заасфальтирована, покрытие находится в нормальном состоянии, благоустройство ближайшей территории отсутствует |
| Наличие парковки | На прилегающей к Объекту оценки территории, не имеется зоны организованной для парковки автомобилей. Характер парковки может быть охарактеризован как «стихийная». Парковка автотранспортных средств возможна на дворовой территории в свободном порядке, а также в разрешенных местах на проезжей части прилегающих улиц |
| Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, | Подъезд осуществляется по асфальтированной дороге (ул. |

| | |
|--|--|
| <p>близость к остановкам общественного транспорта и др.)</p> | <p>Михайловская). На радиальном расстоянии 800 м от Объекта оценки расположена ж/д ст. «Ораниенбаум-1». Электричка с Балтийского вокзала идет около 1 ч. Ближайшая остановки общественного транспорта находятся на Михайловской улице (~ 60,0 м от ОО), по указанной улице пролегают маршруты следующих видов транспорта: - автобусы №№ 1Л, 3АЛ, 3Л, 653, 653А, 653Б, 681, 691А, 7Л; - маршрутные такси №№ 801, К300, К343, К424А. Транспортная доступность объекта оценки характеризуется:</p> <ul style="list-style-type: none"> • личным легковым автотранспортом – без ограничений; • общественным – хорошая. |
|--|--|

2.4.4. Обременения объекта:

А) Основные условия договора аренды: нет.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты.

На здание:

В соответствии с п. 4.2 Распоряжения КИО № 2170-рз от 28.08.2016 «О продаже расселенного многоквартирного дома одновременно с отчуждением покупателю земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Михайловская улица, дом 5а, литера А, существенным условием договора купли-продажи Объекта и Земельного участка является обязанность покупателя осуществить снос Объекта в течение 6 месяцев с момента заключения договора купли-продажи и возвести на освобожденном Земельном участке объект недвижимости в течение 42 месяцев с момента заключения договора купли-продажи или реконструкцию Объекта в течение 42 месяцев с момента заключения договора купли-продажи, предусмотрев в качестве последствия невыполнения данного условия расторжение договора купли-продажи с возвратом Объекта и Земельного участка в государственную собственность.

В соответствии с актом обследования жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Михайловская улица, дом 5а, литера А, № 36/08 от 21.07.2008, установлено следующее: конструкции здания находятся в неработоспособном и аварийном состоянии.

Многоквартирный дом требует реконструкции по согласованию в установленном порядке.

В соответствии с Заключением о признании многоквартирного дома (общежития) аварийным и подлежащим реконструкции № 168/1170 от 21.07.2008, установлено, что: конструкции здания (по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Михайловская улица, дом 5а, литера А) находятся в неработоспособном аварийном состоянии, и требуют значительных работ по приведению в работоспособное эксплуатационное состояние.

Многоквартирный дом требует реконструкции по согласованию в установленном порядке.

Согласно распоряжению Правительства Санкт-Петербурга Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга № 1385 от 17.08.2009, многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Михайловская улица, дом 5а, литера А, признан аварийным и подлежащим реконструкции.

Согласно данным Технического заключения по результатам обследования строительных конструкций здания по адресу: г. Ломоносов, Михайловская ул., д. 5а, (2008г.) установлено: устранение физического и морального износа путем капитального ремонта с заменой изношенных ветхих элементов для зданий подобного типа за государственный счет, как правило, не целесообразно и не оправдано. Ресурс конструкций в значительной степени исчерпан. Жилые помещения многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Михайловская улица, дом 5а, литера А, признаются не пригодными для проживания согласно постановлению Правительства РФ от 28.01.06г. №47 по следующим причинам:

1. Несущие и ограждающие конструкции находятся не в работоспособном состоянии, как требует положение, а в ограниченно работоспособном и недопустимом.

2. Наружные ограждающие конструкции не имеют необходимой теплоизоляции и не обеспечивают в холодный период года необходимую температуру и влажность.

Согласно того же постановления (п. 33) ухудшение эксплуатационных характеристик элементов конструкций обследуемого дома до недопустимого уровня является основанием не только для признания жилых помещений этого дома не пригодными для проживания, но и для признания этого дома в целом – аварийным, подлежащему реконструкции или сносу.

Согласно Письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу №17858-511от 20.11.2014 года, по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Михайловская улица, дом 5а, литера А, защитных сооружений гражданской обороны не числится.

Согласно данным Сведений о заселении от 06.11.2014, зарегистрированных граждан по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Михайловская улица, дом 5а, литера А не значится.

На участок:

Согласно Справке КГИОП № 13-115-1 от 28.01.2016 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Михайловская улица, дом 5а, литера А расположен в охранной зоне объектов культурного наследия 3 (участок ОЗ 3-1), расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Петродворцовый район Санкт-Петербурга).

В соответствии со справкой КГА № 221-5-15201/16 от 08.04.2016, незначительную часть земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Михайловская улица, дом 5а, литера А, и расположенного в его границах объекта недвижимости (около 0,5 метров) пересекают красные линии (шифр 85(13)), установленные в составе проекта планировки центральной части города Ломоносова, утвержденного Решением Исполкома Ленинградского городского Совета народных депутатов от 02.06.1983 № 389. Учитывая, что величина пересечения испрашиваемого земельного участка и объекта недвижимости незначительна, возможно формирование земельного участка без наложения зоны градостроительных ограничений.

В соответствии с Распоряжением КИО № 2152-РЗН от 06.06.2016, в использовании земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Михайловская улица, дом 5а, литера А, установлены ограничения:

- охранная зона газораспределительной сети площадью 89 кв. м;
- охранная зона водопроводных сетей площадью 241 кв. м;
- охранная зона канализационных сетей площадью 10 кв. м;
- охранная зона канализационных сетей площадью 126 кв. м;
- охранная зона канализационных сетей площадью 1 кв. м;
- охранная зона сетей связи и сооружений связи площадью 27 кв. м;
- охранная зона объектов культурного наследия площадью 661 кв. м.

2.4.5. Фотографии объекта

- Внешний вид:

| | |
|---|--|
|  |  |
| Фото 1 | Фото 2 |
| Ближайшее окружение Объекта оценки | Ближайшее окружение Объекта оценки |

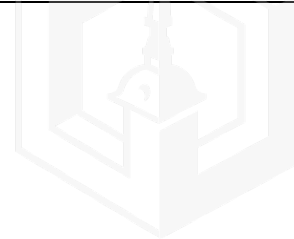




Фото 3

Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4

Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 5

Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6

Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7

Внешний вид Объекта оценки



Фото 8

Внешний вид Объекта оценки



Фото 9

Внешний вид Объекта оценки



Фото 10

Внешний вид Объекта оценки

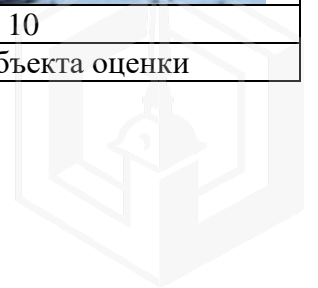




Фото 11

Внешний вид Объекта оценки



Фото 12

Внешний вид Объекта оценки



Фото 13

Внешний вид Объекта оценки



Фото 14

Внешний вид Объекта оценки

- Внутренний вид объекта:
Доступ не предоставлен



2.4.6. Акт осмотра здания.

А К Т
контрольного осмотра здания от 15 «декабря» 2016 г.

1. Адрес объекта (включая литер):


Санкт-Петербург, город Ломоносов, Михайловская улица,
дом 5а, литера А

2. Данные по зданию:

| № | Площадь земельного участка | Площадь здания по кад. паспорту, кв.м. | Этажность | Тип входа | Наличие окон | Материал здания | Коммуникации | | | | Состояние | Текущее использование |
|---|----------------------------|--|-----------|------------|---|-----------------|--------------|------|-----|------|---------------------------|-----------------------|
| | | | | | | | Эл. | Вод. | От. | Кан. | | |
| 1 | 661 кв.м. | 280,8 | 2 | 1/со двора | Стандартные окна, расположены по всему периметру здания | Шлакобетон | + | + | + | + | Огранично работоспособное | Не используется |

Примечания:

В соответствии с данными технического паспорта, объект имеет следующую инженерную обеспеченность: электричество - 220 вольт; водоснабжение – от городской центральной сети; отопление - печное; газ – центральная магистраль; канализация – сброс в городскую сеть. В соответствии с данными акта обследования жилого дома № 36/08 от 21.07.2008, инженерные сети имеют значительный износ; трубы водопровода поражены коррозией; канализация имеет повреждения; запорная арматура утратила эксплуатационные свойства. Электропроводка и отопительные печи в пожароопасном состоянии

| | |
|-------------------------|--|
| Представитель (Оценщик) | |
| Должность | Оценщик |
| Ф. И. О. | Ильин А. Н. |
| Подпись |  |

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Объектом оценки является земельный участок площадью 661 кв. м, с расположенным на нем зданием площадью 280,8 кв. м. Объект оценки расположен на первой линии Михайловской ул. На момент осмотра проход к Объекту оценки осуществлялся со стороны указанной улицы.

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, земельный участок находится в зоне «ЗЖД» - зоне малоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» земельный участок расположен в многофункциональной зоне малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных в границах исторической застройки пригородов, с включением объектов инженерной инфраструктуры (зоне «Г2ЖД2»).

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 земельный участок расположен в охранной зоне объектов культурного наследия 3 (участок ОЗ 3-1), расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Петродворцовый район Санкт-Петербурга).

Категория земельного участка – земли населенных пунктов, разрешенный вид использования – для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов).

В соответствии с Распоряжением КИО № 2152-РЗН от 06.06.2016, в использовании земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Михайловская улица, дом 5а, литера А, установлены ограничения:

- охранная зона газораспределительной сети площадью 89 кв. м;
- охранная зона водопроводных сетей площадью 241 кв. м;
- охранная зона канализационных сетей площадью 10 кв. м;
- охранная зона канализационных сетей площадью 126 кв. м;
- охранная зона канализационных сетей площадью 1 кв. м;
- охранная зона сетей связи и сооружений связи площадью 27 кв. м;
- охранная зона объектов культурного наследия площадью 661 кв. м.

На дату оценки зарегистрированные граждане в здании не числятся, здание не используется и является расселенным.

В соответствии с актом обследования жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Михайловская улица, дом 5а, литера А, № 36/08 от 21.07.2008, установлено следующее: конструкции здания находятся в неработоспособном и аварийном состоянии.

Ближайшее окружение Объекта оценки представлено преимущественно 2-3-этажными многоквартирными жилыми домами, имеется точечная индивидуальная жилая застройка, присутствуют объекты торгового и социального назначения. Также в ближайшем окружении есть участки с расположенными на них зданиями в непригодном для проживания состоянии. Этажность окружающей застройки не более 4-х этажей.

Инфраструктура, в окружении Объекта оценки развита хорошо.

В ближайшем окружении расположено большое количество парковых зон и водоемов.

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, учитывая физическое состояние здания, Оценщики считают, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующим зданием является вариант сноса существующего здания и возведение 4-этажного многоквартирного жилого дома с площадью застройки, соответствующей настоящей

2.6. Результаты проведения оценки.

| Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды | |
|--|-----------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.) | 4 800 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб. | 17 094 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб. | 7 262 |

