

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости лота, состоящего из двух железобетонных арочных пролетов Володарского моста, расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Новосаратовка, уч. 165/6**

### 1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 26.05.2017 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 12.06.2017 г.
- 1.3. Оцениваемые права— право собственности.

### 2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта:



Рисунок 1 Локальное местоположение

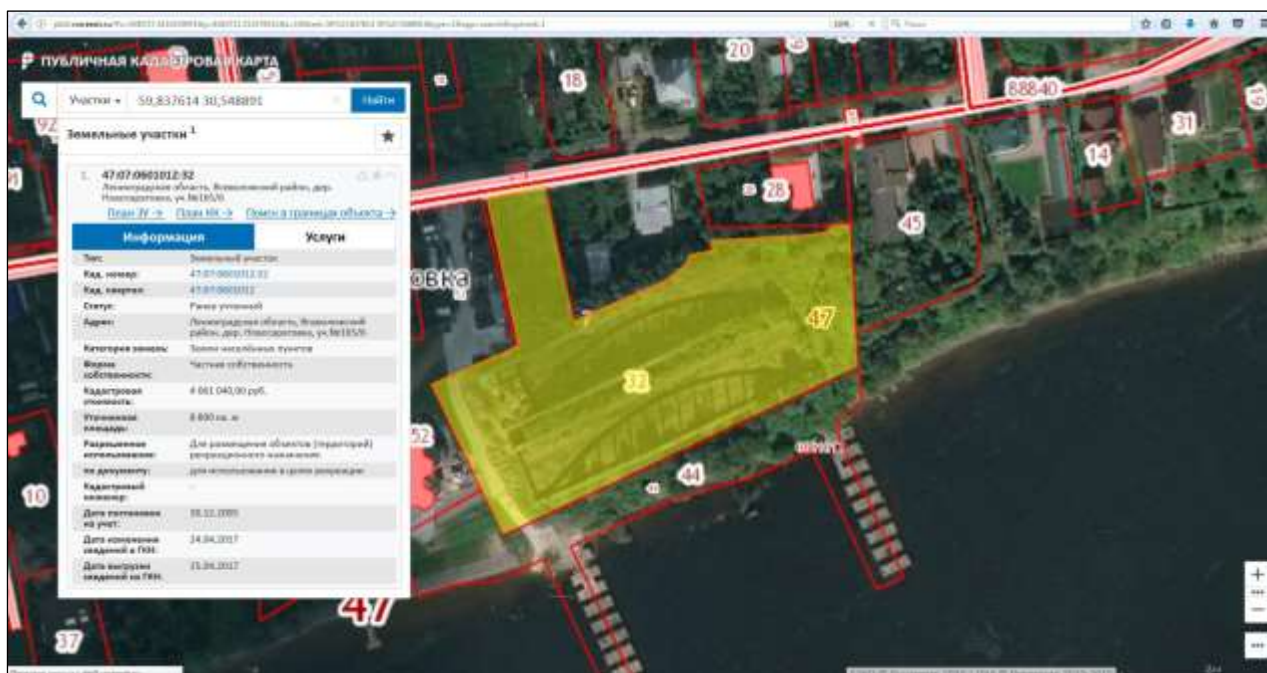


Рисунок 2. Местоположение объекта оценки (кадастровая карта)

- 2.2. Описание местоположения объекта

На дату оценки оцениваемое движимое имущество находится на территории Всеволожского района Ленинградской области.

- 2.3. Описание железобетонных арочных пролетов Володарского моста.

Мост сооружён в 1932—1936 годах. Строительство моста велось под руководством академика Г. П. Передерия, В. И. Крыжановского и главного инженера Ленмосттреста Ш. А. Джабуа. Железобетонные пролётные строения бетонировались на подмостях на берегу. К месту установки готовые арки транспортировались на понтонах при помощи лебёдок. Работы по транспортировке пролётных строений велись под руководством крупного судостроителя и математика академика А. Н. Крылова. Под его же руководством были рассчитаны и изготовлены гигантские понтоны. Передвижение понтонов было поручено ЭПРОНу — «Экспедиции подводных работ особого назначения», специализирующейся на

подъеме затонувших судов и располагающей соответствующими мощными лебёдками, тросами, якорями и т. д. Операция по перевозке на понтонах пролётных строений массой до 4000 т была осуществлена в практике мостостроения впервые. Первая конструкция была установлена 6 ноября 1935 года, вторая — 11 августа 1936 года. 6 ноября 1936 года мост был торжественно открыт для движения.

Мост представлял собой трёх пролётное железобетонное арочное сооружение с ездой понизу, со средним металлическим двукрылым раскрывающимся разводным пролётом и двумя путепроводами транспортной развязки на обоих берегах Невы.

Постоянные пролётные строения представляли собой гибкую арку с жёсткой затяжкой с расчетным пролётом 101,1 м. В то время это было уникальное инженерное сооружение. Арки полигональной формы имели прямоугольное сечение с подвесками двутаврового сечения и полой коробчатой затяжкой. В каждом пролёте имелось по две гибкие арки. Ветровые связи были исключены из этой системы, поскольку горизонтальные ветровые усилия передавались на подвески и проезжую часть.

Арочные пролётные строения были армированы трубчатой арматурой, увязанной спиральной обмоткой и заполненной бетоном. Такое армирование было применено в практике мостостроения впервые.

Ниже представлены фотографии Володарского моста 1936г.



*Рисунок 3. Процесс строительства Володарского моста 1936г. постройки*



*Рисунок 4. Внешний вид Володарского моста 1936г. постройки*

### **Эксплуатация**

В годы Великой Отечественной войны Володарский мост использовался как дублёр Финляндского железнодорожного моста и по нему производилась переброска подвижного состава с левого берега Невы на правый.

В процессе эксплуатации за мостом было установлено наблюдение. Длительное время увеличивался прогиб затяжки арочных пролётных строений. Интенсивно шёл процесс отслаивания защитного слоя на арках. Неоднократно производились ремонтные работы по восстановлению защитного слоя, однако он продолжал разрушаться.

В 1970—1971 годах была проведена реконструкция отдельных частей моста, устаревших за время эксплуатации. 10 сентября 1985 года, проходивший под мостом плавучий док задел крылья моста, блокировав разводной механизм. Неисправность была устранена, но после этого на мосту продолжали возникать аварийные ситуации. Как показали исследования, трубчатая арматура арок испытывала огромное перенапряжение. Приборы показывали прогиб пролётных строений до 30 см, который постепенно увеличивался. Остро встал вопрос о реконструкции сооружения. В 1986 году мост был закрыт на реконструкцию.

### **Реконструкция**

Проект реконструкции Володарского моста разработали инженер Н. Г. Тихомиров и архитектор Ю. И. Сеница. Прорабатывался проект с сохранением облика моста, но принят он не был. От старого сооружения остались только опоры, которые сделали шире и надёжнее. Старые мостовые пролёты отбуксировали выше по течению Невы в район деревни Новосаратовка. Там они находятся и сейчас, старый мост теперь находится на суше.

На следующих рисунках представлен процесс демонтажа арочных пролетных строений.

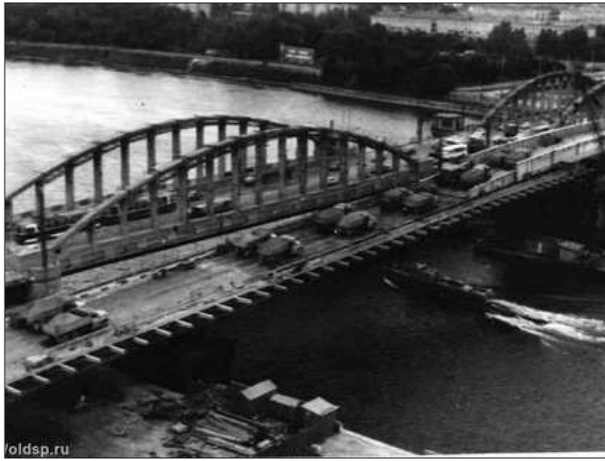


Рисунок 5 Процесс демонтажа арочных пролетных строений



Рисунок 6 Процесс демонтажа арочных пролетных строений



Рисунок 7 Процесс демонтажа арочных пролетных строений

В соответствии с технической сметой на строительство моста в следующих таблицах представлены основные характеристики объекта оценки.

Таблица 1 Арочное пролетное строение №1

Работы	Ед. изм.	Количество
Опалубка и подмости для поперечных и продольных балок	куб.м	3 000
Опалубка и подмости для арок	куб.м	700
Опалубка для подвесок	куб.м	383
Заготовка гибкой арматуры пролетного строения	т	197
Установка гибкой арматуры	т	197
Бетонирование затяжек поперечных балок подвесок	куб. м	1 300
Изготовление и монтаж арок	куб. м	183
Установка и монтаж подвесок	т	184

Таблица 2 Арочное пролетное строение №2

Работы	Ед. изм.	Количество
Подмости для сборки арматуры	куб.м	700
Опалубка и подмости для поперечных и продольных балок	куб.м	2 000
Опалубка и подмости для арок	куб.м	700
Бетонирование и монтаж арок, куб. м	т	197
Установка и монтаж арок, т	т	197
Бетонирование затяжек поперечных и продольных балок и плиты	куб.м	1 300
Изготовление и монтаж арок	куб. м	183
Установка и монтаж подвесок	т	184

В соответствии с заключением «Городского управления инвентаризации и оценки недвижимости» оцениваемые арочные железобетонные фермы Володарского моста 1936г постройки, обладают признаками движимого имущества.

2.4. Техническое состояние железобетонных арочных пролетов Володарского моста

А) На дату осмотра объект оценки не используется.

Б) Оцениваемое движимое имущество хранится на неохраняемом земельном участке.

В) техническое состояние оцениваемого объекта, по результатам визуального осмотра, можно охарактеризовать как «неудовлетворительное».

Г) Согласно методике расчетного прогнозирования срока службы железобетонных пролетных строений автодорожных мостов, предельный срок службы составляет 62 года, объект оценки имеет возраст 81 год.

Д) При наблюдении в процессе эксплуатации было установлено, что прогиб пролетов превышает допустимые нормы.

Е) В настоящее время подобные конструкции не используются для строительства мостов.

1.1.1. Фотографии объекта:



Фото №1



Фото №2



Фото №3



Фото №4



Фото №5



Фото №6



Φοτο Νο7



Φοτο Νο8



Φοτο Νο9



Φοτο Νο10



Φοτο Νο11



Φοτο Νο12



Φοτο Νο13



Φοτο Νο14



Φοτο Νο15



Φοτο Νο16



Φοτο Νο17



Φοτο Νο18



Φοτο Νο19



Φοτο Νο20



Φοτο Νο21



Φοτο Νο22



Φοτο Νο23



Φοτο Νο24



Φοτο Νο25



Φοτο Νο26



1.1.2. Акт осмотра:

Акт осмотра

Дата осмотра: 26.05.17 Договора № Фао- 161/2017 от 03.05.2017г.

Оцениваемое имущество расположено по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Новосаратовка, уч. 165/6

Осмотру подлежит «Железобетонные арочные пролеты Володарского моста». Состав объекта оценки представлен ниже.

№ п/п	Объект оценки	Элементы	Состояние
1	Железобетонный арочный пролет Володарского моста №1	Объект состоит из: железобетонной проезжей части, железобетонных ферм и железобетонных арок	неудовлетворительное
2	Железобетонный арочный пролет Володарского моста №2	Объект состоит из: железобетонной проезжей части, железобетонных ферм и железобетонных арок	неудовлетворительное

Примечания

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Шкала состояния объекта**

**отличное** – новое или почти новое оборудование

**хорошее** – оборудование, не требующее ремонта

**удовлетворительное** – оборудование, требующее мелкого ремонта

**неудовлетворительное** – оборудование, требующее капитального ремонта или реконструкции

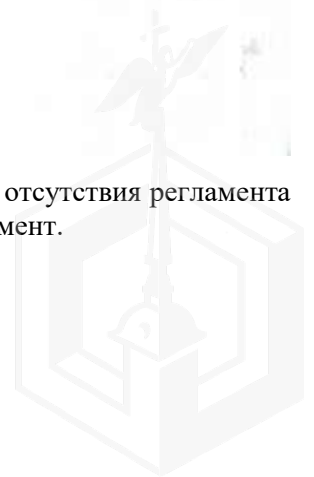
**непригодное** - оборудование не пригодное для дальнейшего использования, лом

Представитель Исполнителя

Специалист ОСА 8(812)334-48-02  
(Должность, номер телефона, подпись, расшифровка)

Горбунов И.Ю.

\* Акт осмотра подписывается только представителем Исполнителя, в виду отсутствия регламента по обеспечению доступа в объект со стороны собственника в настоящий момент.





## 2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Оцениваемые пролеты моста им. тов. Володарского состоят из железобетонных ферм и железобетонных арок. Оцениваемые пролеты были предназначены для строительства моста по технологии 30-х годов 20-го века. На сегодняшний день для строительства мостов аналогичного размера используются более совершенные материалы и технологии. А учитывая солидный возраст сооружений (возраст 81 год, предельный срок службы - 62 года), а также низкую ремонтпригодность можно сделать вывод о том, что у объект не будет востребован рынком. Таким образом, предметом реализации могут быть только материалы, из которых объект состоит.

Вывод: По результатам проведенного анализа, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является его демонтаж с последующей реализацией как материалов, из которых объект состоит.

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	1

