

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Заводская, д. 16, лит. А

1. Данные об отчете

Дата проведения оценки

13 апреля 2017 года

Дата составления отчета

19 апреля 2017 года

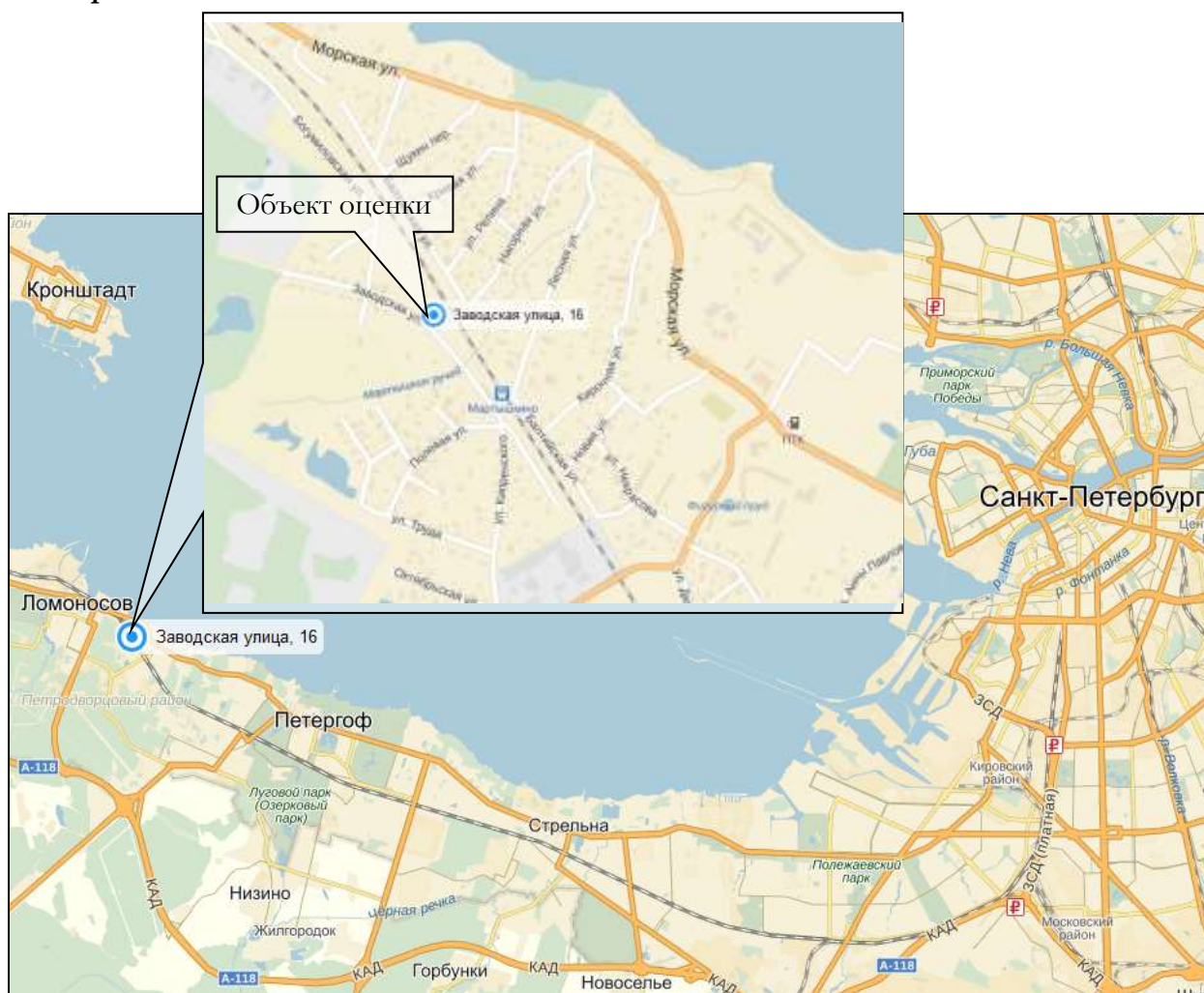
Оцениваемые права

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» 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: 130Га. 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 Ломоносов».

Квартал, в котором находится объект оценки, ограничен с северо-запада – Заводским пер., с юго-запада – Заводской ул., с юго-востока – Мартышкиным ручьем, с северо-востока – ж/д линией Октябрьской ж/д Балтийского направления.

2.2. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1 319 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:2042502:1028
Зонирование по градостроительной ценности	<p>В соответствии с Законом СПб от 12.05.2008 №274-44 «О внесении изменений в Закон СПб от 22.05.2005 г. №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зоны охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» рассматриваемый земельный участок расположен в зоне «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</p> <p>В соответствии с Законом СПб от 04.02.2009 г. №29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» рассматриваемый земельный участок расположен в зоне «Г1Ж2-2» - жилая зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры</p>

Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Согласно Паспорту на многоквартирный дом по состоянию на 04.10.2005 г., оцениваемый объект недвижимости обеспечен электроснабжением, автономным отоплением, водопровод и канализация отсутствуют, газоснабжение – баллонное
Ближайшее окружение	Представлено аналогичными 1-2-этажными жилыми домами советской постройки, современными индивидуальными коттеджами, ж/д линией Октябрьской железной дороги
Подъезд к участку	Подъезд возможен с Заводской ул. по асфальтовой дороге
Форма участка, рельеф	Участок трапециевидной формы, рельеф ровный без видимых перепадов высот

2.3. Описание улучшений.

2.3.1. Общие характеристики здания

Кадастровый номер	78:40:2042502:1010
Площадь застройки, кв. м	192,8
Общая площадь здания, кв. м	187,1
Основная площадь здания, кв. м	119,7
Объем здания, куб. м	918
Группа капитальности	IV
Тип здания	Жилое
Материал	Дерево
Год постройки	1947
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	2 (в том числе мансарда)
Наличие подвала	Отсутствует
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Присутствует мансарда
Вход	Вход с улицы
Окна	Присутствуют
Инженерная инфраструктура	Электроснабжение, печное отопление, баллонное газоснабжение, радио, телевидение
Электроснабжение	Присутствует
Водоснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Отопление	Печное
Газовая магистраль	Отсутствует
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	кирпичные столбы с кирпичным цоколем	массовые прогрессирующие сквозные трещины
Наружные и внутренние капитальные стены и перегородки	каркасно-засыпные с двухсторонней чистой обшивкой; рубленные из бревен	конструкция совершенно расстроена, стены повсеместно повреждены грибок и жучком
Перекрытия	деревянные утепленные по балкам	балки имеют заметные прогибы, на древесине – массовые

		поражения гнилью и жучком
Кровля	из шифера по деревянной обрешетке	массовое разрушение кровли
Полы	дощатые, окрашены	поражение гнилью и жучком
Оконные и дверные проемы	двойные глухие, двойные створные; простые дощатые, окрашены	остекление по большей части отсутствует, полное расстройство дверных полотен и коробок (колод), массовые поражения гнилью и жучком
Внутренняя отделка	мокрая штукатурка стен и потолков	массовые отставания штукатурного слоя и повреждения основания
Наружная отделка	обшивка стен вагонкой	массовое отпадение вагонки, массовые поражения гнилью и жучком
Инженерные системы	отопление – печь комнатная в футляре; электроосвещение – открытая проводка; радио – открытая проводка, телевидение – от коллективных антенн, вентиляция – естественная; газоснабжение – баллоны	сильные выпучивания и отклонение стенок от вертикали, наружная кладка печи имеет глубокие трещины и сдвиги, состояние неудовлетворительное
Прочие работы (лестницы, крыльца и др.)	лестницы деревянные	неудовлетворительное

2.4. Описание локального окружения

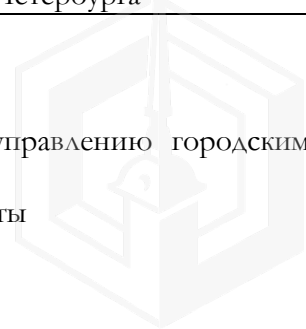
Описание зданий, соседствующих с объектом оценки	В ближайшем окружении 1-2-этажные деревянные жилые многоквартирные дома советской постройки, деревянные и кирпичные современные индивидуальные коттеджи
Общее состояние окружающей территории	Дороги заасфальтированы, территория благоустроена
Наличие парковки	Неорганизованная парковка на улице и на участке
Транспортная доступность	Транспортная доступность характеризуется как удовлетворительная общественным транспортом и личным транспортом без ограничений. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии порядка 590 м от объекта оценки, на Морской ул. По Морской ул. проходят маршруты следующих видов общественного транспорта: маршрутные такси №№ 401, 401А, К300; автобусы №№ 200, 348, 439, 4Л. Ж/д станция «Мартышкино» расположена на расстоянии около 290 м от объекта оценки. Объект расположен на расстоянии порядка 38 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



В соответствии с Законом СПб от 12.05.2008 №274-44 «О внесении изменений в Закон СПб от 22.05.2005 г. №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зоны охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» рассматриваемый земельный участок расположен в зоне «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.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 21.06.2016 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», рассматриваемый участок расположен в пределах территориальной зоны «Г1Ж2-2» - зоны индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих домов с участками не менее 1200 квадратных метров, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры

Согласно ЗаклЮчению Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, объект оценки не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен вне зон охраны объектов культурного наследия.

4. Фотографии объекта



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



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



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. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение объекта оценки (дом 21)



Фото 10. Ближайшее окружение объекта оценки (дом 14)



Фото 11. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение объекта оценки (дом 15)

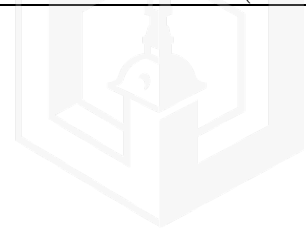




Фото 13. Ближайшее окружение объекта оценки (дом 17)



Фото 14. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 17. Вид подъезда к объекту оценки



Фото 18. Вид объекта оценки (дом 16)



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 объекта оценки



5. Акт осмотра здания *

А К Т контрольного осмотра здания от «13» апреля 2017 г.

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Заводская, д. 16, лит. А

2. Данные по осмотру объекта:

№ дома и литера	Площадь ЗУ, кв. м	Площадь здания оп. 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. 16, лит. А	1319	187,1	1, мансарда	С улицы	есть	дерево	+	-	-	+	-	Неудовл.	Представлено 1-2-этажными жилыми многоквартирными домами советской постройки, современными индивидуальными коттеджами, ж/д линией Октябрьской железной дороги

Примечания:

Представитель (Оценщик) ООО «Гранд-Оценка»		Представитель собственника	
Должность	Ведущий специалист	Должность	
Ф. И. О.	Свирская М. Ю.	Ф. И. О.	
Подпись	<i>Свирская</i>	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:

- Объект оценки является земельный участок с жилым зданием;
- В соответствии с данными Генерального плана Санкт-Петербурга оцениваемый участок относится к зоне «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
- В соответствии с данными Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга рассматриваемый земельный участок расположен в зоне «Т1Ж2-2» - жилая зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также 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 Ломоносове.
- Ближайшее окружение представлено в основном малоэтажной жилой застройкой, индивидуальными и многоквартирными жилыми домами;
- Транспортная доступность характеризуется как удовлетворительная общественным транспортом и личным транспортом без ограничений.

Здание, входящее в состав объекта оценки, находится в неудовлетворительном (аварийном) состоянии, построено в 1947 г¹. Таким образом, оценщик, проведя анализ, считает целесообразным снос существующего здания и строительство нового жилого здания.

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 снос имеющихся улучшений и строительство индивидуального жилого дома.

7. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (рублей)	1 450 000
Стоимость объекта оценки, приходящаяся на 1 кв. м земельного участка, руб./кв. м	1 099
Стоимость объекта оценки, приходящаяся на 1 кв. м здания, руб./кв. м	7 750

¹ Согласно Кадастровому паспорту здания от 22.04.2015 г. и Паспорту на многоквартирный дом от 12.04.2015 г.

