

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Ломоносов, Иликовский пр., д.26, лит. А,  
Здание кад. № 78:40:2053001:1026  
Земельный участок: кад. № 78:40:2053001:1151**

1. Данные об отчете.
  - 1.1. Дата проведения оценки - 19.04.2018 г.;
  - 1.2. Дата составления отчета - 03.05.2018 г.
  - 1.3. Оцениваемые права: право собственности.
2. Описание объекта оценки:
  - 2.1. Карта местоположения объекта;

Карта района (Петродворцовый район)



Карта местоположения объекта



2.2. Описание земельного участка;

Площадь земельного участка, кв.м	471
Кадастровый номер земельного участка	78:40:2053001:1151
Зонирование по Ген. плану Санкт-Петербурга, ПЗЗ	Зона «ЗЖД»; Зона ТЗЖД2 зона малоэтажных многоквартирных домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторических пригородов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры. На территории объектов культурного наследия действие градостроительных регламентов не распространяется.
Категория земель, разрешенное использование	Участок относится к землям населенных пунктов. Разрешенное использование: Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов).
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В соответствии с данными предоставленных документов, расположенное на участке здание было подключено к следующим инженерным сетям: отопление -печное (данные технического паспорта), индивидуальные газовые котлы (акт обследования жилого дома); канализация - сброс в городскую сеть; водоснабжение - от городской сети; газоснабжение – баллоны (акт обследования жилого дома); электричество. На дату осмотра здание отключено от инженерных сетей. На территории земельного участка расположены охранные зоны тепловых сетей, канализационных сетей, водопроводных сетей, газораспределительной сети, сетей и сооружений связи.
Ближайшее окружение	Окружающая застройка представлена 2-3-этажными, кирпичными многоквартирными жилыми домами советской постройки, частными жилыми домами современной постройки, аварийным деревянным двухэтажным расселенным жилым зданием, зданиями средней школы № 429, незастроенной территорией. В квартале расположена Электрическая подстанция 35 кВ Ораниенбаумская (ПС 23). На противоположной стороне Иликовского пр. Расположена территория ГМЗ "Ораниенбаум".
Подъезд к участку	Подъезд к участку возможен с Иликовского пр. и по внутриквартальным проездам
Форма участка, рельеф	Земельный участок имеет близкую к прямоугольной форму, рельеф ровный

2.3. Описание улучшений.

2.4.2. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:40:2053001:1026
Площадь застройки, кв.м.	228,6
Общая площадь здания, кв.м.	292,8
Полезная площадь здания, кв.м.	292,8
Площадь лестниц, кв. м	40,4
Объем здания, куб.м.	1390
Группа капитальности	В соответствии с Техническим паспортом – I, на основании визуального осмотра и описания конструктивных элементов здания - IV
Тип здания	Деревянное жилое здание
Материал	Фундамент: бутовый ленточный; Стены бревенчатые обшиты, полы дощатые, из плитки; Перекрытия деревянные утепленные
Год постройки	до 1917 (вторая половина XIX века)
Год последнего капитального ремонта	1973
Этажность	2
Наличие подвала	нет данных

Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет данных
Вход (улица/двор)	1 вход со двора
Окна (количество, направленность)	31 окно, выходят на улицу и во двор
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	от городской сети
Водоснабжение	от городской сети (Горячее водоснабжение от газовых колонок)
Канализация	сброс в городскую сеть
Отопление (централизованное/печное)	печное (данные технического паспорта), индивидуальные газовые котлы (акт обследования жилого дома)
Газоснабжение	газоснабжение –баллоны (акт обследования жилого дома). На территории земельного участка расположена охранная зона газораспределительной сети
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	На дату осмотра здание отключено от инженерных сетей. Износ инженерных систем в соответствии с техническим паспортом на здание составляет 55%.
Общее техническое состояние здания	Здание находится в неудовлетворительном состоянии. Имеет значительный физический и моральный износ. По осмотру - неудовлетворительное. По данным ПИБ на 2005 г- физический износ здания составлял 53%. По результатам осмотра износ, указанный в техническом паспорте, соответствует уровню износа на дату осмотра. В соответствии с Актом МВК от 21.07.2008 г. № 33/08 конструкции здания находятся в неработоспособном и аварийном состоянии. Одноквартирный дом требует реконструкции. В соответствии с заключением МВК от 21.07.2008 г. № 166/1168 здание признано аварийным и подлежащим реконструкции. Распоряжением Администрации Петродворцового района СПб многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим реконструкции.
Ограничения КГИОП	Согласно письму КГИОП № 2-5415 от 19.05.2015 г. Здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Иликовский проспект, дом 26, литера А является объектом культурного наследия регионального значения «Дача» на основании Решения исполкома Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990 г.

#### 2.4.3. Описание локального окружения;

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Окружающая застройка представлена 2-3-этажными, кирпичными многоквартирными жилыми домами советской постройки, частными жилыми домами современной постройки, аварийным деревянным двухэтажным расселенным жилым зданием, зданиями средней школы № 429, незастроенной территорией. В квартале расположена Электрическая подстанция 35 кВ Ораниенбаумская (ПС 23). На противоположной стороне Иликовского пр. Расположена территория ГМЗ "Ораниенбаум".
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Во дворе дома 24а расположена детская площадка. Прочие объекты инфраструктуры в непосредственном окружении объекты инфраструктуры отсутствуют
Наличие парковки	Парковка возможна на территории участка объекта оценки и на прилегающих внутриквартальных подъездах и участках УДС.
Транспортная доступность (удобство подъезда)	<u>Общественным транспортом:</u> Ближайший поток общественного транспорта проходит по Иликовскому пр. – 3 маршрута автобуса

<p>непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)</p>	<p>Ближайшая остановка расположена на расстоянии около 120 м. и по Александровской ул. – 4 маршрута автобуса и 2 маршрутного такси, ближайшая остановка расположена на расстоянии около 350 м.</p> <p><u>Ближайшая железнодорожная станция «Ораниенбаум»</u> расположена на расстоянии около 1 300 м по линиям улично-дорожной сети.</p> <p><u>Автомобильным транспортом:</u> подъезд к территории осуществляется м Иликовского пр. и с внутридворовых проездов без ограничений.</p>
---	--

#### 2.4.4. Обременения объекта;

Согласно письму КГИОП № 2-5415 от 19.05.2015 г. Здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Иликовский проспект, дом 26, литера А является объектом культурного наследия регионального значения «Дача» на основании Решения исполкома Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990 г.

Согласно письму КГИОП № 13-3261-1 от 19.10.2015 г. Земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Иликовский проспект, дом 26, литера А расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача» (основание: Решения исполкома Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990 г., адрес НПА: г. Ломоносов, Иликовский пр., 26).

В соответствии с Распоряжением КИО № 776-рк от 14.03.2016 г. в границах земельного участка расположены следующие зоны с особым режимом использования:

- территория объекта культурного наследия - 471 кв. м
- охранная зона сетей и сооружений связи - 5 кв. м,
- охранная зона тепловых сетей - 31 кв. м,
- охранная зона канализационных сетей - 111 кв. м,
- охранная зона водопроводных сетей - 105 кв. м,
- охранная зона газораспределительной сети - 45 кв. м,
- охранная зона сетей и сооружений связи - 15 кв. м

#### 2.4.5. Фотографии объекта

	
<p style="text-align: center;">Фото 1</p> <p>Непосредственное окружение. Иликовский пр. вид в сторону Швейцарской ул.</p>	<p style="text-align: center;">Фото 2</p> <p>Непосредственное окружение. Иликовский пр. вид в сторону пл. Стравинского</p>







Фото 3

Непосредственное окружение. Застройка Илковского пр. вид в сторону со стороны пл. Стравинского в сторону объекта



Фото 4

Непосредственное окружение. Застройка Илковского пр. вид в сторону со стороны пл. Стравинского в сторону объекта



Фото 5

Непосредственное окружение. Жилой дом по адресу Илковский пр., д. 26а (вид со двора)



Фото 6

Непосредственное окружение. Жилой дом по адресу Илковский пр., д. 26а (вид с Илковского пр.)



Фото 7

Непосредственное окружение. Жилой дом по адресу Илковский пр., д. 24а (вид с Илковского пр.)



Фото 8

Непосредственное окружение. Жилой дом по адресу Илковский пр., д. 24а (вид со двора)





Фото 9

Непосредственное окружение. Строение на прилегающей территории



Фото 10

Непосредственное окружение. Территория за домом по адресу Иликовский пр., д. 26а (вид от объекта оценки в сторону ул. Дегтярева)



Фото 11

Непосредственное окружение. Подъезд к объекту с Иликовского пр. (между объектом и домом 26а по Иликовскому пр.)



Фото 12

Непосредственное окружение. Подъезд к объекту с Иликовского пр. (между объектом и домом 26а по Иликовскому пр.).



Фото 13

Непосредственное окружение. Подъезд к объекту с Иликовского пр. (между объектом и домом 24а по Иликовскому пр.).



Фото 14

Непосредственное окружение. Вид двора со стороны объекта оценки в сторону Швейцарской ул. и на д. 28 по Иликовскому пр.







Фото 15

Непосредственное окружение. Вид на территорию ГМЗ «Ораниенбаум»



Фото 16

Непосредственное окружение. Вид на территорию ГМЗ «Ораниенбаум»



Фото 17

Непосредственное окружение. Территория за домом 24а (вид в сторону Швейцарской ул.)



Фото 18

Непосредственное окружение. Жилой дом по адресу Иликовский пр., д. 24б



Фото 19

Окружение. Территория за домом 24а (дом 24а слева.)



Фото 20

Непосредственное окружение. Жилой дом по адресу Иликовский пр., д. 22





Фото 21

Непосредственное окружение. Жилой дом по адресу Иликовский пр., д. 20 (вид в сторону Иликовского пр.)

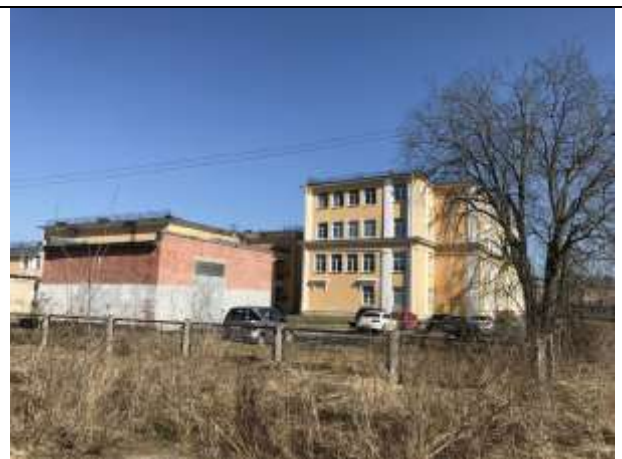


Фото 22

Непосредственное окружение. Здание школы № 429 (ул. Дегтярева, д. 1/7)



Фото 23

Электрическая подстанция 35 кВ Ораниенбаумская (Швейцарская ул., 31а)



Фото 24

Табличка с номером дома



Фото 25

Вид на объект оценки со стороны д. 26а по Иликовскому пр. (с Иликовского пр.)



Фото 26

Фасад здания со стороны Иликовского пр.







Фото 27

Фасад здания со стороны Илковского пр.  
(2-й этаж)



Фото 28

Фасад здания со стороны Илковского пр.  
(нижняя часть стен)



Фото 29

Фасад здания со стороны д. 24а по  
Илковскому пр.



Фото 30

Фасад здания со стороны д. 24а по  
Илковскому пр. (нижняя часть стен и  
фундамент)



Фото 31

Вид на объект оценки со стороны д. 24а по  
Илковскому пр. (со двора)



Фото 32

Состояние наружных стен (дворовый фасад  
здания)





Фото 33

Фасад здания со стороны двора



Фото 34

Фасад здания со стороны двора



Фото 35

Фасад здания со стороны д. 26а по Иликовскому пр.



Фото 36

Вид на здание со двора д. 26а по Иликовскому пр.



Фото 37

Вход в здание (Фасад здания со стороны д. 26а по Иликовскому пр.)



Фото 38

Фасад здания со стороны д. 26а по Иликовскому пр.







Фото 39

Вид на здание с Иликовского пр.



Фото 40

Состояние кровли



Акт осмотра здания.

**А К Т**  
**контрольного осмотра здания от 19 «апреля» 2018 г.**

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Ломоносов, Илковский пр., д.26, лит. А, кад. № 78:40:2053001:1026

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации*				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От. **	Кан.		
1	471	292,8	2	1 вход со двора	31 окно, выходят на улицу и во двор	Фундамент: бутовый ленточный; Стены бревенчатые обшиты, полы дощатые, из плитки; Перекрытия деревянные отелшенные	+	+	+	+	Аварийное.	не используется

Примечания:

\* Выводы о наличии коммуникаций сделаны на основании данных технического паспорта на здание.

\*\* печное (данные технического паспорта), индивидуальные газовые котлы (акт обследования жилого дома)

\*\*\* газоснабжение –баллоны (акт обследования жилого дома). На территории земельного участка расположена охранная зона газораспределительной сети

Акт осмотра подписан со стороны оценщика, в связи с отсутствием регламента по обеспечению доступа на объект со стороны собственника в настоящий период времени.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Столяров В.С.
Подпись	





2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта;

Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующими улучшениями является вариант капитального ремонта существующего здания с дальнейшей эксплуатацией в качестве многоквартирного жилого дома.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	1 300 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади здания, руб.	4 440
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади земельного участка, руб.	2 760

