

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка – здания с земельным участком, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Еленинская, д. 26/13, лит.А.**

1. Данные об отчете

1.1.Дата проведения оценки:

12.03.2018 г.

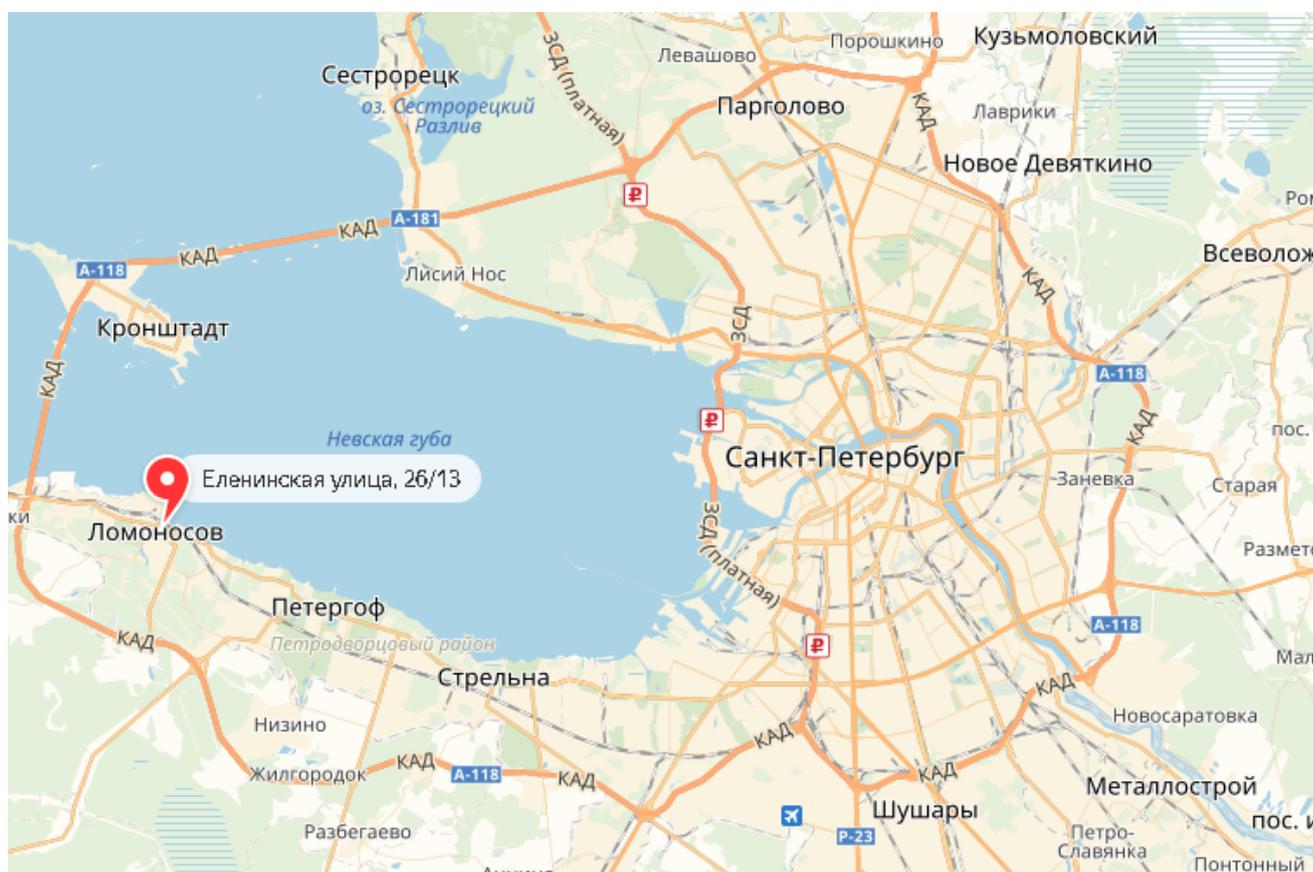
1.2.Дата составления отчета:

03.04.2018 г.

1.3. Оцениваемые права – право собственности.

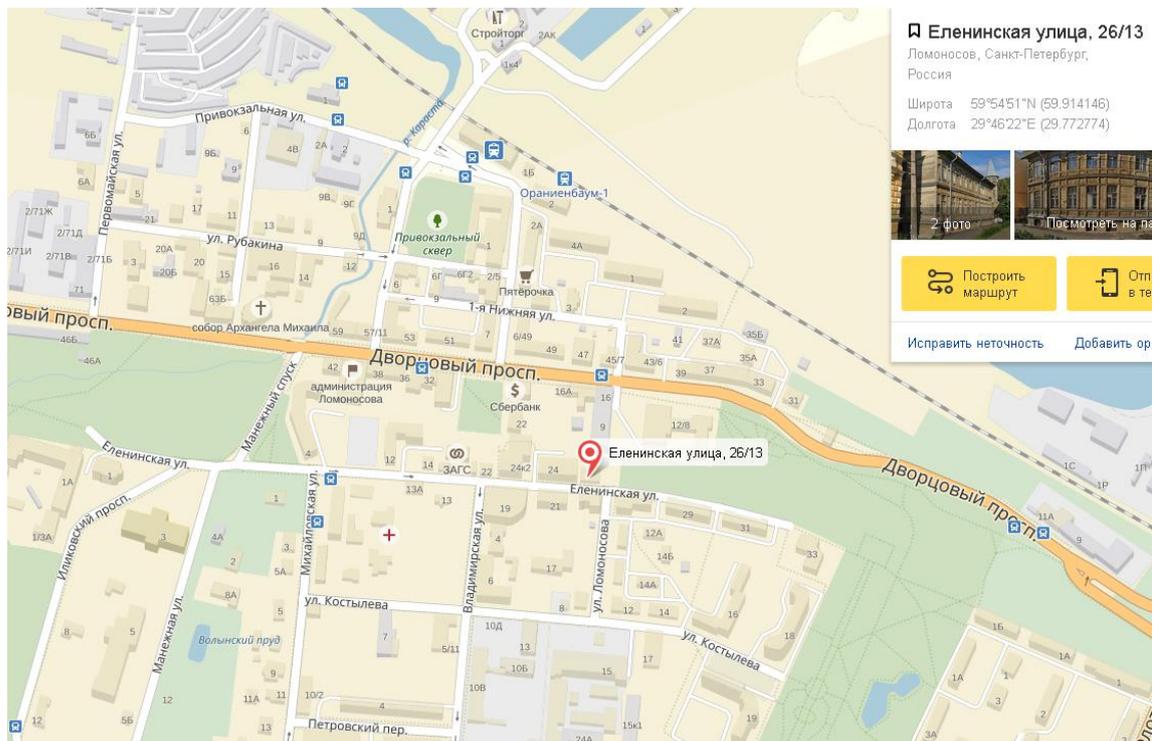
2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта



Карта местоположения объекта оценки





Карта местоположения объекта оценки в границах Петродворцового района Санкт-Петербурга

2.1. Описание земельного участка

Площадь земельного участка, кв. м	600
Кадастровый номер	78:40:0020521:3140
Зонирование по градостроительной ценности	9; Т2ЖД2 - зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных в границах исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Информация о степени объекта инженерными коммуникациями – отсутствует. По данным интернет-портала (http://rgis.spb.ru/map/) имеется возможность подключения инженерных сетей: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение (канализация), теплоснабжение.
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение объекта оценки неоднородно и представлено малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (преобладают жилые дома этажностью 2-3), объектами общественно-делового назначения (магазины, аптеки, объекты общественного питания, отделение банка, ЗАГС, ГИБДД, дом культуры, кинотеатр). Плотность застройки квартала местоположения объекта оценки – средняя.
Подъезд к участку	Подъезд осуществляется со стороны ул. Еленинской
Форма участка, рельеф	Неправильный многоугольник, рельеф ровный без значительных перепадов высот

2.3. Описание объекта капитального строительства (ОКС)

2.3.1. Общие характеристики здания

Кадастровый (условный) номер	78:40:0020521:3008
Площадь застройки, кв. м	372,2
Год постройки	До 1917
Год последнего капитального ремонта	1966

Общая площадь ОКС, кв. м	812,4
Полезная площадь ОКС, кв. м	648,2 кв.м., в том числе: площадь жилых помещений – 416,8 кв.м, площадь нежилых помещений – 231,4 кв.м
Общий строительный объем, куб. м	3652
Группа капитальности здания	IV
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Материал стен	Рубленые из бревен
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход	Несколько (выходят во двор)
Окна	Несколько (выходят во двор и на улицу 3, в том числе подземный цокольный)
Количество этажей	3 (в том числе цокольный)
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Скрытая проводка
Водоснабжение	От городской центральной сети
Канализация	Сброс в городскую сеть
Отопление	От групповой (квартально) котельной на газу
Газовая магистраль	Центральное
Лифт	Нет
Техническое состояние систем	Инженерные системы находятся в непригодном состоянии и отключены (утрачены)
Общее техническое состояние здания	Согласно распоряжению КИО Санкт-Петербурга объект капитального строительства признан в установленном порядке аварийным и подлежащему реконструкции
Состояние по осмотру	Объект находится в непригодном для эксплуатации состоянии (аварийном), элементы благоустройства утрачены



2.4.1 Описание локального окружения

<p>Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.</p>	<p>Ближайшее окружение объекта оценки неоднородно и представлено малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (преобладают жилые дома этажностью 2-3), объектами общественно-делового назначения (магазины, аптеки, объекты общественного питания, отделение банка, ЗАГС, ГИБДД, дом культуры, кинотеатр). Плотность застройки квартала местоположения объекта оценки – средняя.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: Дворцовым проспектом (с севера), городским парком культуры и отдыха (с востока), ул. Еленинской (с юга), Манежным спуском (с запада).</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>На расстоянии около 50 м от объекта оценки расположен городской парк культуры и отдыха; детские площадки и мусорные баки расположены на дворовых территориях близстоящих многоквартирных жилых домов</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка автотранспорта произвольная, осуществляется на прилегающей улице</p>
<p>Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.).</p>	<p>Транспортная доступность объекта оценки общественным и личным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Движение по ул. Еленинской осуществляется в одностороннем направлении (от Манежного спуска в направлении парка культуры и отдыха). Железнодорожная станция «Ораниенбаум I» Балтийского направления удалена от объекта на расстояние около 600 м.</p> <p>Доступность объекта оценки общественным транспортом оценивается как – «хорошая». Ближайшая остановка «Почта» на Дворцовом проспекте (в направлении движения транспорта из Санкт-Петербурга) расположена на расстоянии около 200 м, проходящие маршруты общественного транспорта: маршрутное такси № 400, № 401А, автобусы №№ 1Л, 200, 349, 685, 688, 689. Остановка общественного транспорта «Рынок» (движение транспорта в направлении на Санкт-Петербург) расположена на расстоянии около 300 м, проходящие маршруты общественного транспорта: маршрутное такси №№ 400, 401А, 502, К300, К343, К424А, автобусы №№ 175,2Л,3АЛ,3Л,653 ,671 ,672 ,673 ,681 ,691 ,7Л.</p>

2.4.4. Обременения объекта

А) Основные условия договора аренды

- В соответствии с п.1 Распоряжения КИО СПб от 20.10.2016 № 2488-рз «Осуществить продажу расселенного многоквартирного дома, являющегося

имуществом казны Санкт-Петербурга, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, д. 26/13, литера А, общей площадью 812,4 кв.м, кадастровый номер 78:40:0020521:3008 (далее – Объект) **совместно с земельным участком** из земель населенных пунктов, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Еленинская улица, д. 26/13, литера А, площадью 600 кв.м, кадастровый номер 78:40:0020521:3140 (далее – Земельный участок), занимаемым Объектом и необходимым для его использования».

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

- В соответствии с Письмом КГИОП СПб от 28.04.2016 № 2-6434/16-0-1 объект капитального строительства является объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом» на основании решения Исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 № 608, в связи с чем собственник обязан выполнять требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия, предусмотренные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, требования охранного обязательства или иного охранного документа.
- В соответствии с Письмом КГИОП СПб от 20.01.2017 № 13-2605-1 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Еленинская ул., д. 26/13, лит А расположен в границах:
 - ✓ территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (основание: Решение исполкома Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990: адрес НПА: г. Ломоносов, Еленинская ул., 26/3 (б. Ленинская ул.);
 - ✓ охранной зоны объектов культурного наследия 2 (участок ОЗ 2 (21) 09), расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Петродворцовый район Санкт-Петербург).
- В соответствии с Письмом КГА от 16.02.2017 № 929/18 земельный участок имеет следующие градостроительные ограничения и расположен:
 - ✓ в охранной зоне газораспределительной сети;
 - ✓ в охранной зоне водопроводных сетей;
 - ✓ в охранной зоне тепловых сетей;
 - ✓ в охранной зоне канализационных сетей;
 - ✓ в границе водоохранной зоны водного объекта;
 - ✓ в охранной зоне сетей связи и сооружений связи;
 - ✓ частично в красных линиях, установленных проектом детальной планировки центральной части г. Ломоносова (от 02.06.1983 № 389).



2.4.3. Фотографии объекта



Фото 1

Вид на фасад оцениваемого здания №26/13 с Еленинской ул.



Фото 2



Фото 3

Вид на фасад оцениваемого здания №26/13 с Еленинской ул.



Фото 4



Фото 5

Вид на объект оценки (со двора)

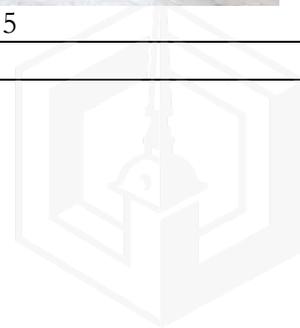




Фото 6

Вид на объект оценки (со двора)



2.4.4. Акт осмотра

А К Т контрольного осмотра здания от « 12 » марта 2018 года

1. Адрес объекта (включая литер):

г. Санкт-Петербург, г.Ломоносов, ул.Еленинская, д.26/13, лит. А

2. Данные по зданию:

Площадь земельного участка, кв.м	Площадь здания, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен	Инженерные коммуникации				Состояние	Текущее использование
						Эл.	Вод.	От.	Кан.		
600	812,4	2	Доступ на участок свободный, ограждения отсутствуют. Два входа со двора.	Есть	Рубленые	+	+	+	+	Непригодно для использования, аварийное	Не используется

Примечания:

Объект капитального строительства находится в непригодном для использования состоянии (аварийном), несущие конструкции имеют повреждения (стены, фундамент, кровля имеют разрушения, трещины и т.п.). Информации о степени обеспеченности здания инженерными системами отсутствует. Оценщик полагает, что объект капитального строительства был обеспечен всеми инженерными коммуникациями необходимыми для эксплуатации (электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализации), на момент осмотра их состояние оценивается как аварийное (отключены и частично утрачены).

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Мелентьева Е.Н.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

- **Анализ наиболее эффективного использования условно незастроенного земельного участка**

Наиболее эффективным вариантом использования условно незастроенного земельного участка является строительство малоэтажного многоквартирного жилого дома.

- **Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка**

Наиболее эффективным вариантом использования застроенного земельного участка является: реконструкция существующего объекта капитального строительства с сохранением функции (малоэтажный многоквартирный жилой дом) и объемно-пространственных характеристик.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС с учетом округления	3 000 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	3 693

