

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка,
на котором оно расположено по адресу:
г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Оранжерейная ул., д. 18, лит. А**

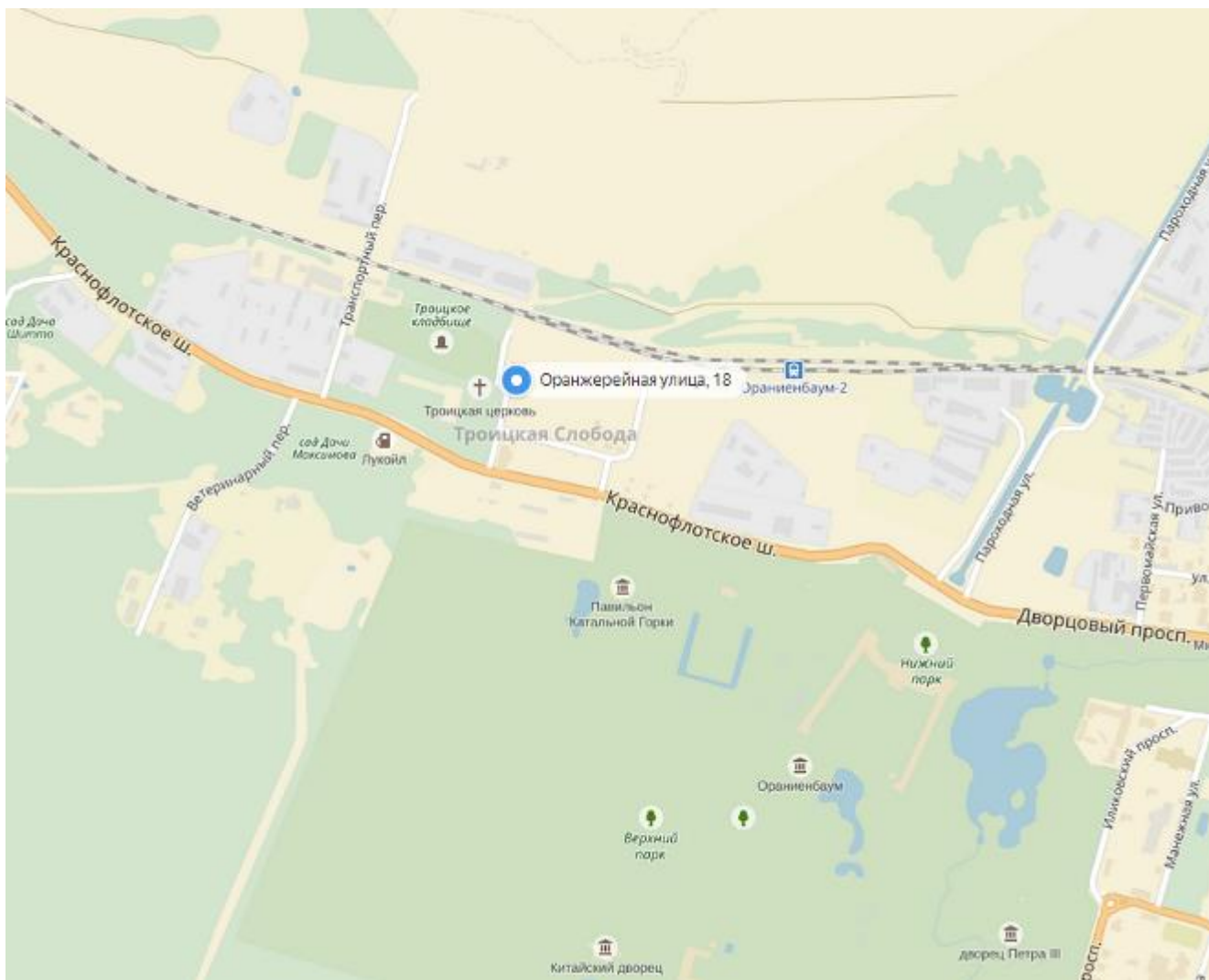
1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.11.2017 года.
- 1.2. Дата составления отчета: 23.11.2017 года.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта (карта района и карта местоположения объекта)

КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

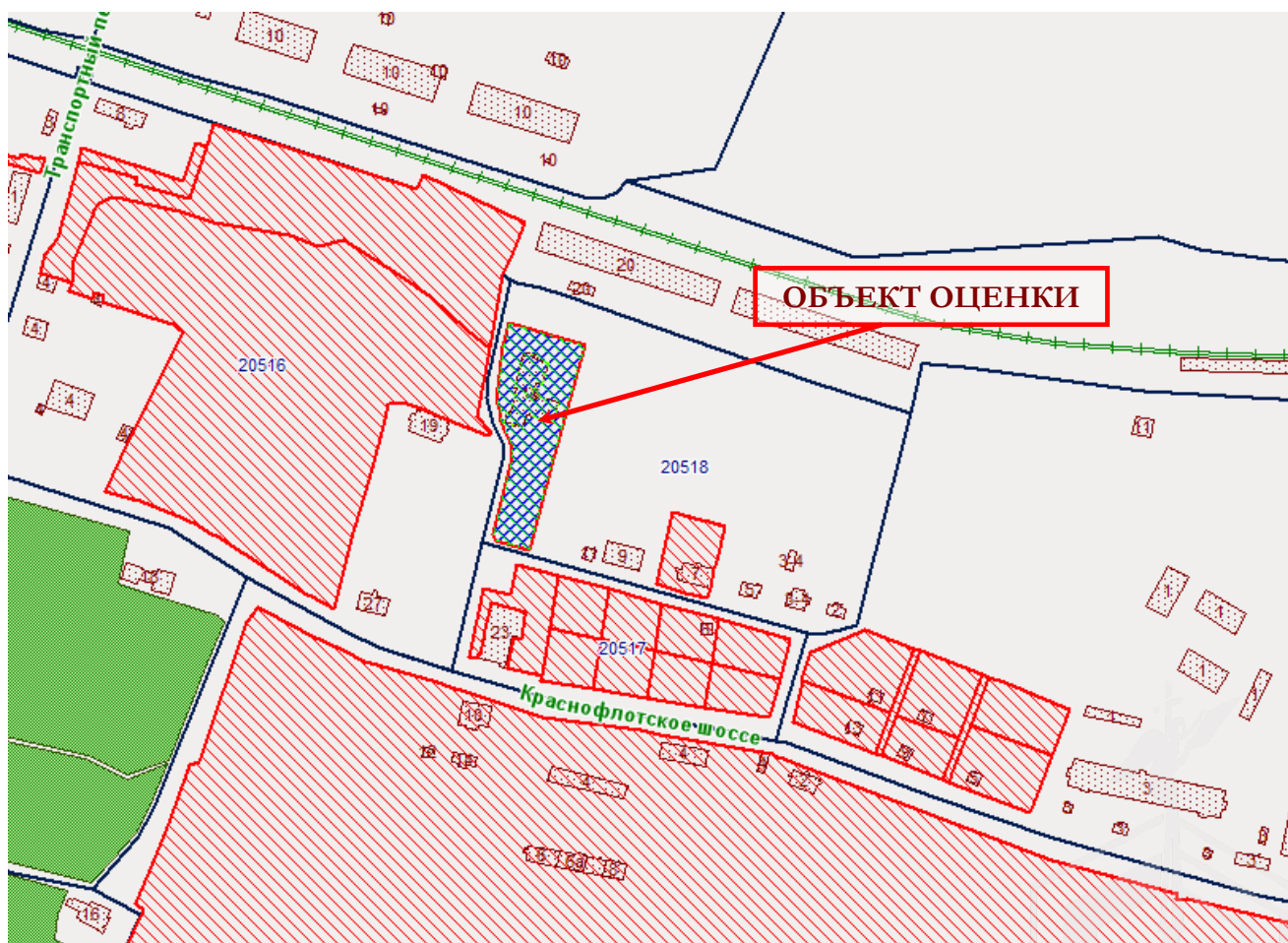


Источник: данные сайта в сети интернет <http://maps.yandex.ru>





Источник: данные сайта в сети интернет www.2gis.ru



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	5 307 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0020518:1038
Зонирование по градостроительной ценности	<p>Согласно приложению №2 «Карта границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития указанных зон и границ Санкт-Петербурга» к Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. №728-99 «О генеральном плане Санкт-Петербурга» (с последними внесенными изменениями) оцениваемый объект расположен в границах функциональной зоны «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 Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», земельный участок расположен в границах территории объекта культурного наследия.</p> <p>В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» в редакции Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 № 550, Объект расположен в границах следующей территориальной зоны: 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.</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен всеми городскими коммуникациями.
Ближайшее окружение	Рассматриваемая территория представляет собой участок, расположенный в микрорайоне, большая часть застройки которого представлена парковыми зонами и малоэтажными домами
Подъезд к участку	Доступность Объекта оценки автомобильным транспортом без ограничений – подъезд возможен с Оранжевой улицы (состояние покрытия – удовлетворительное)
Форма участка, рельеф	Форма участка – неправильная, вытянутая, с относительно ровным рельефом

2.3. Описание улучшения

2.3.1. Общие характеристики здания

Кадастровый номер	78:40:0020518:1006
Площадь застройки, кв.м.	943,5
Общая площадь здания, кв.м.	1 207,5
<i>в том числе жилая площадь, кв.м</i>	781,1
<i>уборочная площадь лестниц, кв.м</i>	78,8
<i>площадь подвала, кв.м</i>	152,3
<i>площадь чердака, кв.м</i>	195,3
Объем здания, куб.м.	7 423,0
Группа капитальности	II
Тип здания	Жилое
Материал	Фундамент – бутовый ленточный; Капитальные стены – кирпичные, деревянные каркасные из бревен; Перекрытия – деревянные
Год постройки	1860-1861
Год последнего капитального ремонта	1972
Этажность	2
Наличие подвала	Да
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Да
Вход (улица/двор)	Несколько, включая с улицы и со двора
Окна (количество, направленность)	Окна ориентированы на Оранжевую ул. и во двор

Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть
Отопление	Есть
Газовая магистраль	Есть
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Нет данных
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	По данным визуального осмотра здание находится в неудовлетворительном состоянии. Здание частично подверглось пожару, площадь возгорания ориентировочно составила 30%.

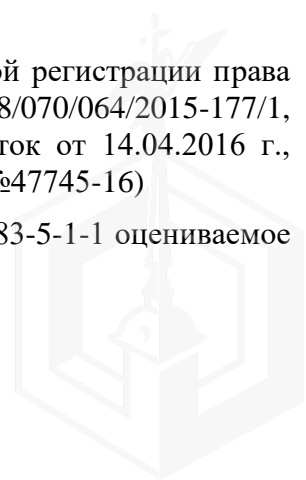
2.3.2. Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Смешанная застройка. Преимущественно парковые зоны и жилая застройка - 1-2-этажные деревянные жилые и дачные дома советской постройки и современные кирпичные коттеджи. Территория расположения оцениваемого объекта является окраиной. В непосредственной близости расположены: Церковь Троицы Живоначальной на городском кладбище Ораниенбаума, территория Свято-Троицкого православного кладбища, автомагазин и автомойка. Напротив, через дорогу (Краснофлотское шоссе) расположена парковая зона дворцово-паркового ансамбля «Ораниенбаум», сад дачи Максимова
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении зеленые насаждения представлены кустарниковой и древесной растительностью, в преобладающем большинстве произрастающей в произвольном порядке на придворовой территории. По четной стороне Краснофлотского шоссе представлены многочисленные дворцово-парковые ансамбли с благоустроенными парковыми зонами
Наличие парковки	Парковка легкового автомобильного транспорта возможна на территории земельного участка, не организована. Также возможна стихийная парковка вдоль прилегающих улиц.
Транспортная доступность (удобство подъезда к объекту, удаленность от ближайшей станции метро, м, ближайшие остановки общественного транспорта)	<u>Транспортная и пешеходная доступность:</u> Рассматриваемый микрорайон расположения объекта находится рядом с основной магистралью района: Краснофлотское шоссе (150 м). Состояние дорожного покрытия – асфальт, хорошее. Ближайшая станция метро «Проспект ветеранов» расположена на расстоянии более 30 км. Микрорайон расположения объекта характеризуется не высокой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков (основные потоки – Краснофлотское шоссе). Движение по дорогам осуществляется круглогодично. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Краснофлотском шоссе (около 200 м., остановка «Красная Слобода»), где проходят следующие маршруты коммерческого и общественного транспорта: автобусы 175, 1Л, 2Л, маршрутные такси №№К401, К401А, К502, К801. Объект оценки расположен на расстоянии около 650 м от ж/д станции «Ораниенбаум-2». Таким образом, пешеходная и транспортная доступность Объекта характеризуется как хорошая.

2.3.3. Обременения объекта

Объект не обременен договором аренды (свидетельство о государственной регистрации права на многоквартирный дом от 02.10.2015 г., рег. №78-78/005-78/070/064/2015-177/1, свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок от 14.04.2016 г., рег.№78-78/005-78/066/007/2016-161/1, письмо КИО СПб от 06.05.2016 г. №47745-16)

Согласно Письму Главного управления МЧС России от 04.07.2014 г. №9883-5-1-1 оцениваемое здание объектом гражданской обороны не является.



В соответствии с письмом КГИОП от 03.08.2015 г. №13-2733-1 здание, входящее в состав объекта оценки, является объектом культурного наследия федерального значения «Богадельня» (1860-1861 гг., кон. XIX-нач. XX вв., арх. Весман Н.И., арх. Шевцов А.И., основание - Постановления Правительства РФ №527 от 10.07.2011 г.).

Распоряжением КГИОП от 29.03.2016 г. №40-33 установлены требования к сохранению объекта культурного наследия (в соответствии со ст. 47.2 Закона 73-ФЗ). В соответствии с Приложением 2 к охранному обязательству обозначено:

Вид предмета охраны	Элемент предмета охраны
Объемно-пространственное решение	Местоположение, габариты и конфигурация здания, Исторические дымовые трубы, Исторические конфигурация и габариты крыши, Материал покрытия кровли - металл
Конструктивная система здания	Исторические наружные и внутренние капитальные стены (северная часть – кирпич, южная часть – брус), Коробовый свод с распалубками в помещении лестницы на первом этаже кирпичной части здания
Объемно-планировочное решение	Историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен
Архитектурно-художественное решение фасадов (композиция)	<p><u>Историческое архитектурно-художественное решение северной (кирпичной) части здания, в том числе:</u> Историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных исследований); Исторический материал отделки цоколя – известняк; Материал отделки фасада – окрашенная штукатурка; Местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная в уровне подвала и с лучковой перемычкой на уровне 1 и 2 этажей) оконных проемов; Историческое местоположение, габариты и конфигурация дверных проемов; Исторический материал (дерево), рисунок и цвет оконных заполнений; Исторический материал дверных заполнений – дерево;</p> <p><u>Историческое архитектурно-художественное решение южной (деревянной) части здания:</u> Историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных исследований); Исторический материал отделки цоколя – известняк; Исторические местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверных проемов; Исторический материал (дерево), рисунок и цвет оконных заполнений; Исторический материал дверных заполнений 1 этажа - дерево</p>

Согласно данным Кадастрового паспорта на земельный участок от 22.04.2016 г. №78/201/16-142746, а также данным Распоряжения КИО СПб от 19.02.2016 г. №534-рк, в границах земельного участка попадают зоны с особым режимом использования:

- охранная зона водопроводных сетей - 668 кв.м,
- охранная зона водопроводных сетей - 4 кв.м,
- охранная зона водопроводной сетей - 4 кв.м,
- техническая зона - 769 кв.м,
- территория объекта культурного наследия – 5 307 кв.м.



2.3.4. Фотографии объекта



Фото 1. Оранжевая улица. Подъездные пути



Фото 2. Оранжевая улица. Подъездные пути



Фото 3. Церковь Троицы Живоначальной на городском кладбище Ораниенбаума



Фото 4. Вид на территорию объекта оценки с Оранжевой улицы



Фото 5. Вид фасада здания со стороны Оранжевой улицы. Здание частично подверглось пожару. Оконные проемы частично заколочены.



Фото 6. Вид дома. Отсутствие остекления в большей части оконных проемов



Фото 7. Вид дома (кирпичная кладка)



Фото 8. Вид дома (кирпичная кладка)



Фото 9. Хозяйственные постройки на территории участка (не капитальные)



Фото 10. Хозяйственные постройки на территории участка (не капитальные)



2.3.5. Акт осмотра здания

А К Т контрольного осмотра здания от 15 «ноября» 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

г. Санкт-Петербург, Ломоносов, Оранжерейная улица, д.18, лит. А

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания по тех. паспорту, кв.м.	Этажность	Тип входа*	Наличие окон**	Материал здания	Коммуникации***				Состояние****	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	5 307	1 207,5	2, подвал, чердак	Отд.	На все стороны	Кирпичные /деревянные каркасные из бревен	+	+	печное	+	неуд.	Не используется

Примечания:

* - несколько, включая с улицы и со двора;

** - ориентированы на Оранжерейную ул. и во двор;

*** - согласно данным Паспорта на многоквартирный дом;

**** - износ конструктивных элементов здания составляет 50% по данным Паспорта на многоквартирный дом, составленным по состоянию на 16.05.1972 г.

По данным визуального осмотра здание находится в неудовлетворительном состоянии. Здание частично подверглось пожару.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

С учетом ограничений КГИОП, текущей планировки объекта, а также условий, отраженных в охранном обязательстве (элементы предмета охраны), единственным правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования земельного участка, является *строительство объекта жилого назначения (многоквартирного жилого дома) в соответствии с требованиями КГИОП.*

В рамках анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка с существующей застройкой правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования участка является *приспособление объекта культурного наследия для современного использования под многоквартирный жилой дом (в тех же объемно-планировочных решениях в соответствии с требованиями КГИОП).*

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	3 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади здания объекта оценки, руб.	2 484

