Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовская ул., д. 7, корп. 4, лит. А

1. Данные об отчете:
   1.1. Дата проведения оценки: 24.10.2016 г.
   1.2. Дата составления отчета: 28.10.2016 г.
   1.3. Оцениваемые права:
   - Здание – право собственности;
   - Земельный участок – право собственности.
2. Описание объекта оценки:
   2.1. Карта местоположения объекта (карта района и карта местоположения объекта)

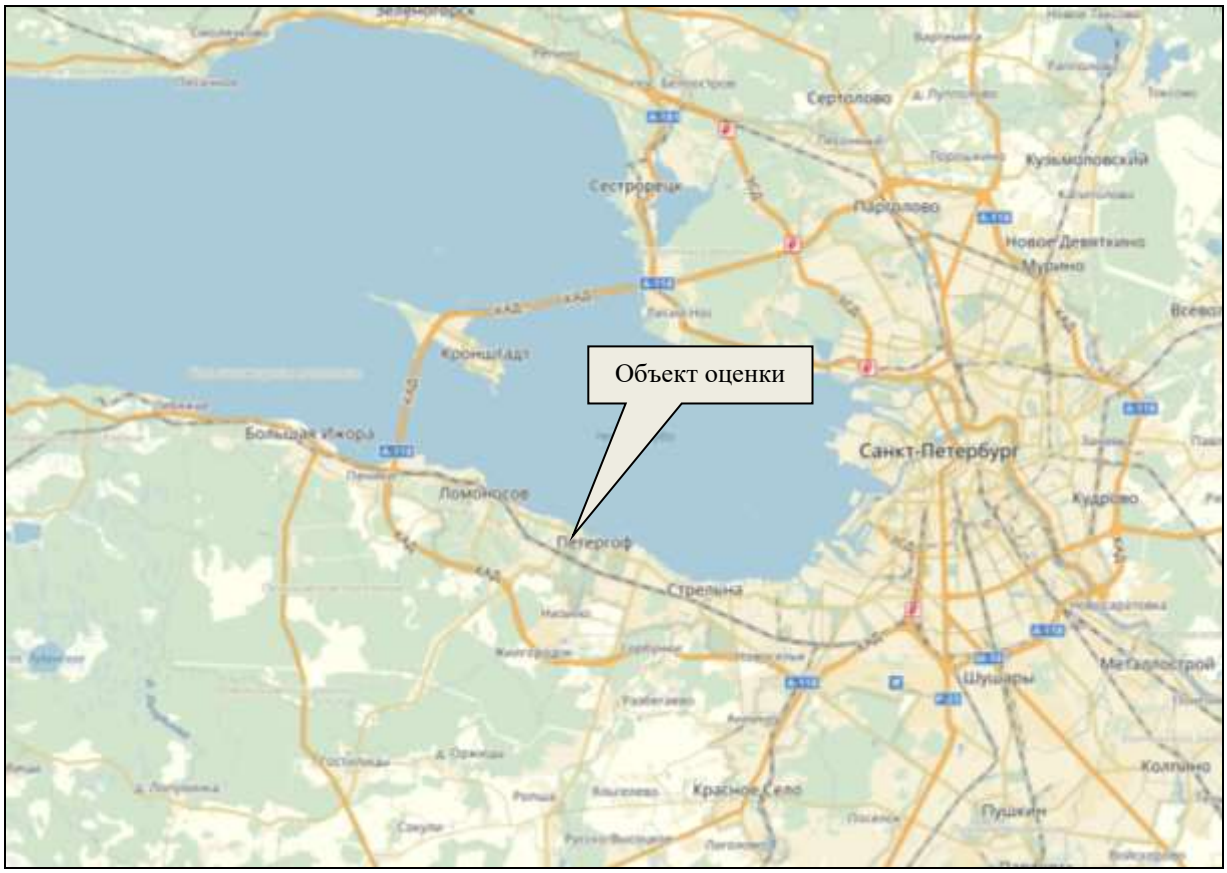

Рис. 1. Карта местоположения Объекта оценки в пределах г. Санкт-Петербурга

Рис. 2. Карта местоположения Объекта оценки в пределах г. Петергофа

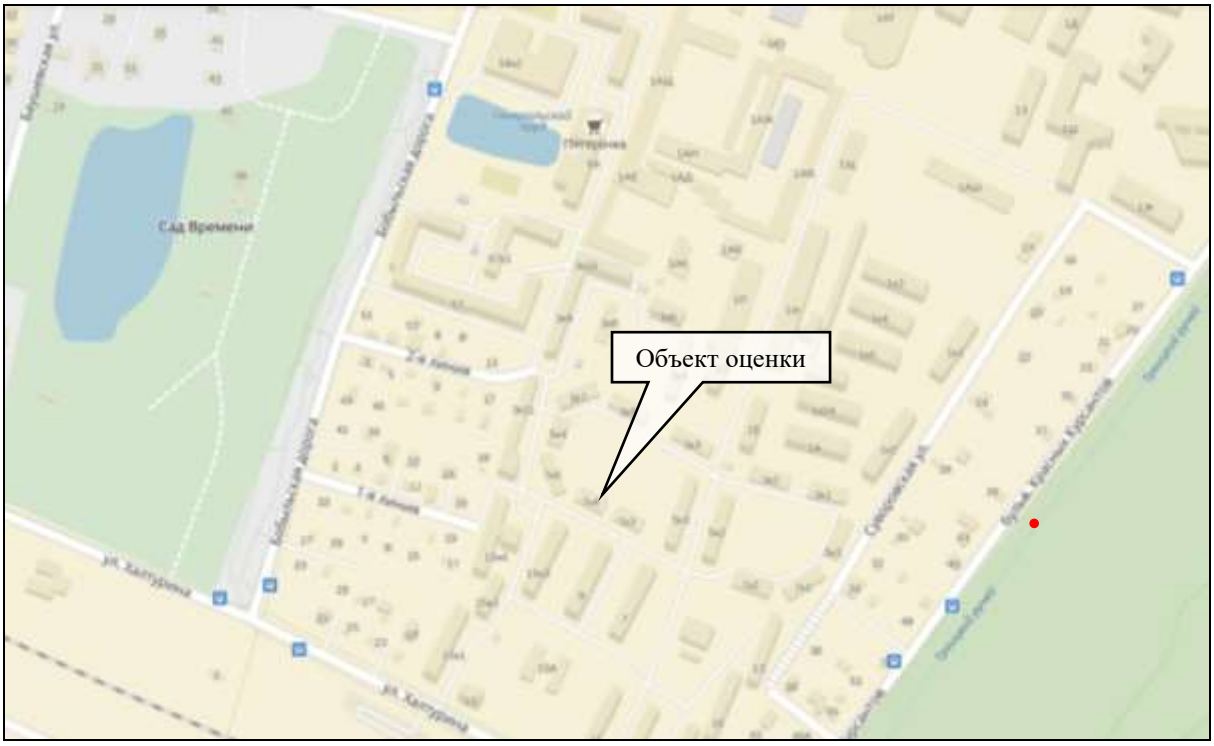

Рис. 3. Карта локального местоположения Объекта оценки в пределах квартальной застройки

Рис. 4. Карта локального местоположения Объекта оценки в пределах квартальной застройки

2.2. Описание местоположения объекта:

Наименование	Характеристика
Расположение на карте	
Общее описание	Петродворцо́вый райо́н — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга на южном побережье Финского залива, в 30 км от центра города.
Год основания	1938 год
Площадь, кв. км	109км²

Наименование	Характеристика
Население, чел.	↗135 565 чел.
Границы	На севере он граничит с акваторией Финского залива, с Ломоносовским районом – с юга и запада, а с востока – с Красносельским.
Территориальное деление	Муниципальные образования: Петергоф, Ломоносов и Стрельна
Станции метро	Метро отсутствует
Транспортная инфраструктура	Транспортную доступность района можно назвать неудовлетворительной. Наибольшая напряженность на дорогах возникает во время дачного сезона. Основной автотранспортной магистралью Петродворцового района, которая постоянно перегружена транспортом, является Санкт-Петербургское шоссе, идущее вдоль побережья из города в Сосновый Бор. Также важными автомагистралями считаются Санкт-Петербургский проспект и шоссе Ломоносовское, Ропшинское, Гостилицкое, Волхонское. По территории района проложена ж/д линия на Ломоносов со станциями Бронка, Колония, Кронштадтская Колония, Ораниенбаум, Мартышкино, Университетская, Старый Петергоф, Новый Петергоф, Красные Зори, Стрельна. В период навигации от гавани Петродворцового района ходят теплоходы к центру Петербурга.
Жилой фонд	Большую часть жилищного фонда района составляют малоэтажные постройки. Жилая недвижимость Петродворцового района представлена в основном коттеджными поселками высокого ценового сегмента, а также жилыми комплексами эконом- и комфорт-класса, расположенными в непосредственной близости от транспортных магистралей. В целом Петродворцовый район Санкт-Петербурга считается элитным и зеленым, из преимуществ жизни здесь – близость к объектам культурного наследия и акватории Финского залива, из недостатков – существенные транспортные проблемы, особенно во время проведения мероприятий на высшем уровне во Дворце конгрессов
Социальная инфраструктура	В Петродворцовом районе находится более 15 средних образовательных школ, лицеев и гимназий, около 20 детских дошкольных учреждений и учреждений дополнительного образования, несколько библиотек, музыкальные и художественные школы, а также множество творческих и спортивных объединений для детского и подросткового досуга. Есть частные и государственные поликлиники и больницы, стоматологические консультации и травмпункты. Особое место среди них занимает современный Медицинский центр, принадлежащий Санкт-Петербургскому государственному университету.
Коммерческая инфраструктура	Помимо туризма и строительства элитного жилья, Петродворцовый район зарабатывает за счет деятельности расположенных на его территории предприятий, некоторые из которых имеют общегородское и федеральное значение. В Стрельне и других муниципальных образованиях Петродворцового района находится множество малых и средних предприятий по оказанию услуг населению, торговых точек, ремонтных мастерских, гаражных комплексов и тому подобного.

Наименование	Характеристика
Промышленность	На территории района располагаются следующие промышленные предприятия: Петродворцовый часовой завод; 61-й бронетанковый ремонтный завод; 55-й металлообрабатывающий завод; Завод «Машрыбпром»; Птицефабрика «Красные Зори»; завод ООО «БСХ Бытовые Приборы» по производству холодильников и стиральных машин — дочернее предприятие концерна BSH Hausgeräte GmbH на территории ОЭЗ «Нойдорф».
Экология	Экологический фон в Петродворцовом районе благополучный. Благодаря тому, что здесь очень мало промышленных предприятий, а те, что существуют, не слишком вредят окружающей среде, а также обилию зеленых насаждений, парков, скверов и просто нетронутых строительством земельных участков, воздух в районе чистый, за исключением областей, находящихся в непосредственной близости от железной дороги и крупных автотранспортных магистралей. Почвы и грунтовые воды также загрязнены слабо.
Перспективы	Приоритетным направлением как краткосрочной, так и долгосрочной перспективы развития Петродворцового района Санкт-Петербурга является сохранение и стабильное развитие многофункционального профиля экономики, основу которой составляют наука, промышленность, инвестиционная привлекательность и развитие высокотехнологичных и наукоемких отраслей. За счет привлечения инвестиций в районе поэтапно будут решаться вопросы развития и совершенствования всего комплекса инфраструктуры.

2.2.1. Описание микрорайона, в котором расположен Объект оценки.

Объект оценки расположен в северо-западной части г. Петергофа Петродворцового района Санкт-Петербурга, в границах кадастрового квартала 78:40:0019312, ограниченного:

- с севера – Собственным пр.;
- с востока – Суворовской ул. и бульваром Красных Курсантов;
- с юга – ул. Халтурина;
- с запада – Бобыльской дорогой.

Транспортная доступность

Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая. Объект оценки расположен в северо-западной части г. Петергофа, при этом расстояние от центра Санкт-Петербурга составляет около 35 км; ближайшие крупные транспортные магистрали расположены: Санкт-Петербургский пр. и Ораниенбаумское шоссе – на расстоянии 1 км, Гостилицкое шоссе с прямым сообщением с КАД – на расстоянии 4,5 км.

Непосредственно к Объекту оценки подъезд возможен со стороны Суворовской ул. Имеются условия для подъезда легкового автотранспорта. Интенсивность транспортных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Подъезд – без ограничений, осуществляется по асфальтированным дорогам, круглогодично.

Доступность Объекта оценки общественным автотранспортом характеризуется как хорошая. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии 350 м от Объекта оценки, на бульваре Красных Курсантов. По бульвару Красных Курсантов проходят маршруты наземного общественного транспорта (автобусы № 349, 351Б), а также маршрутное такси №103. Расстояние до ближайшей ж/д станции Старый Петергоф Октябрьской железной дороги составляет 650 м.

Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в ближайшем окружении Объекта оценки отсутствуют, пешеходные

потоки формируются в основном жителями квартала и сотрудниками близлежащих предприятий.

Условия парковки. Организованная парковка у здания – отсутствует. Парковка носит «стихийный» характер и возможна вдоль Суворовской улицы.

Состояние инженерной инфраструктуры

Микрорайон централизованно обеспечен электроэнергией, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением.

Окружающая застройка

Объект оценки расположен в южной части квартала 78:40:0019312, по Суворовской улице. Квартал, где расположен Объект оценки, – смешанной застройки (жилой и общественно-деловой), преобладает жилая застройка. В районе локации Объекта оценки, в пределах границ квартала его расположения, находятся:

- в южной и западной частях квартала расположена среднеэтажная жилая застройка (4-5 этажей),
- в южной части квартала находится Общежитие Санкт-Петербургского Медико-технического колледжа, а также Детский сад № 6 Петродворцового района.
- центральную часть квартала занимает комплекс зданий Военного института железнодорожных войск и военных сообщений.
- в западной части квартала находится магазин «Пятерочка», а также школа № 319 Петродворцового района.
- в северной части квартала расположены гаражные комплексы.

В ближайшем окружении квартала расположения Объекта оценки находятся: разреженная мало- и среднеэтажная жилая застройка, Английский парк, Приморский мемориальный комплекс (Приморский мемориал), строящийся коттеджный поселок «Сад времени» (компания-застройщик «Строительный трест»), специальная школа № 2 Петродворцового района, Академическая гимназия при СПбГУ, Петродворцовый часовой завод, элитный жилой комплекс «Династия» (сдан в эксплуатацию), Старопетергофский рынок, УМВД России по Петродворцовому району.

2.3. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	840 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0019312:4602
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб - «ЗЖД» - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны; ПЗЗ – «ТЗЖ1» - зона среднеэтажных и многоэтажных (до 9 этажей включительно) многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал 78:40:0019312, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными сетями водоснабжения, канализации, отопления, газоснабжения, электроснабжения
Ближайшее окружение	Среднеэтажная разреженная жилая застройка с включением объектов социального, культурного и общественно-делового назначения.
Подъезд к участку	Со стороны Суворовской улицы
Форма участка, рельеф	Рельеф земельного участка ровный, участок имеет прямоугольную форму

2.4. Описание улучшений

2.4.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:40:0019312:1051
Площадь застройки, кв.м.	475,6
Общая площадь здания, кв. м.	549,9
Жилая площадь здания, кв. м.	314,7
Объем здания, куб. м.	3 811
Группа капитальности	I
Назначение	Многоквартирный дом
Материал	Кирпич
Год постройки	1 904
Год последнего капитального ремонта	1 951
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Есть
Вход (улица/двор)	3 отдельных входа
Окна (количество, направленность)	Большая часть оконных проемов закрыта металлическим настилом
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Скрытая проводка
Водоснабжение	От городской центральной сети
Канализация	Сброс в городскую сеть

Отопление (централизованное/печное)	От групповой котельной
Газ магистраль	Центральное
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Данные отсутствуют
Общее техническое состояние здания	Аварийное

2.4.2. Техническое состояние конструктивных элементов:

Наименование конструктивных элементов	**Материал конструкции, Тип исполнения**	**Состояние**
Фундамент	Бутовый ленточный	Искривление горизонтальных линий цоколя, отсутствие гидроизоляции на обрезе фундамента, следы сырости, деструкция кирпичной кладки нижних участков стен
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Следы сырости, деструкция кладки, выветривание швов, трещины
Перекрытия	Деревянные утепленные	Трещины, поверхностные отколы
Крыша	Из оцинкованного железа, окрашена	Следы протечек, имеется большее количество элементов вышедших из сочленений, трещины в сопрягаемых элементах
Полы	Дощатые, окрашены; линолеумные	Стертость, трещины
Проемы	Оконные – двойные створные. Дверные - филенчатые	Рассохлись, осели
Внутренняя отделка	Оклейка обоями; штукатурка; окраска	Следы загрязнения
Системы инженерного обеспечения	Электроснабжение, Водоснабжение, Канализация, Газоснабжение, Отопление	Данные отсутствуют
Разные работы	Отмостка; лестницы	Трещины

2.4.3. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	В районе локации Объекта оценки, в пределах границ квартала его расположения, находятся: ▪ в южной и западной частях квартала расположена среднеэтажная жилая застройка (4-5 этажей), ▪ в южной части квартала находится Общежитие Санкт-Петербургского Медико-технического колледжа, а также Детский сад № 6 Петродворцового района. ▪ центральную часть квартала занимает комплекс зданий Военного института железнодорожных войск и военных сообщений. ▪ в западной части квартала находится магазин «Пятерочка», а также школа

	№ 319 Петродворцового района. ▪ в северной части квартала расположены гаражные комплексы. В ближайшем окружении квартала расположения Объекта оценки находятся: разреженная мало- и среднеэтажная жилая застройка, Английский парк, Приморский мемориальный комплекс (Приморский мемориал), строящийся коттеджный поселок «Сад времени» (компания-застройщик «Строительный трест»), специальная школа № 2 Петродворцового района, Академическая гимназия при СПбГУ, Петродворцовый часовой завод, элитный жилой комплекс «Династия» (сдан в эксплуатацию), Старопетергофский рынок, УМВД России по Петродворцовому району
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Окружающая территория благоустроена
Наличие парковки	Организованная парковка у здания – отсутствует. Парковка носит «стихийный» характер и возможна вдоль Суворовской улицы
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая. Объект оценки расположен на расстоянии около 35 км от центра Санкт-Петербурга; ближайшие крупные транспортные магистрали расположены: Санкт-Петербургский пр. и Ораниенбаумское шоссе – на расстоянии 1 км, Гостилицкое шоссе с прямым сообщением с КАД – на расстоянии 4,5 км. Непосредственно к Объекту оценки подъезд возможен со стороны Суворовской ул. Имеются условия для подъезда легкового автотранспорта. Доступность Объекта оценки общественным автотранспортом характеризуется как хорошая. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии 350 м от Объекта оценки, на бульваре Красных Курсантов. По бульвару Красных Курсантов проходят маршруты наземного общественного транспорта (автобусы № 349, 351Б), а также маршрутное такси №103. Расстояние до ближайшей ж/д станции Старый Петергоф Октябрьской железной дороги составляет 650 м.

2.4.4. Обременения объекта:

А) Основные условия договора аренды (отдельно на здание и на земельный участок (при наличии):

- В соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права от 12.04.2016 существующее ограничение (обременение) права на оцениваемое здание: объект культурного наследия, обязательства по сохранению объекта (о чем в ЕГРП сделана запись регистрации № 78-78/005-78/070/010/2016-67/1 от 12.04.2016).
- В соответствии с выпиской из ЕГРП от 12.08.2016 ограничение (обременение) права на земельный участок в составе Объекта оценки не зарегистрировано.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты (отдельно на здание и на земельный участок (при наличии):

Согласно Распоряжению КИО № 2361-рзк от 16.06.2016 «О перераспределении земель и земельных участков, находящихся в государственной собственности» в отношении земельного участка в составе Объекта оценки установлены следующие ограничения (обременения) в использовании:

- территория объекта культурного наследия площадью 783 кв.м;
- охранная зона тепловых сетей площадью 24 кв.м;
- охранная зона сетей связи и сооружений связи площадью 159 кв.м;
- охранная зона водопроводных сетей, площадью 67 кв.м;
- охранная зона газораспределительной сети площадью 167 кв.м;
- охранная зона канализационных сетей, площадью 40 кв.м;
- охранная зона канализационных сетей, площадью 93 кв.м;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 57 кв.м.

Согласно письму КГИОП от 14.07.2016 №13-1307-1 основная часть земельного участка в составе Объекта оценки расположена в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Драгунского полка и жилой комплекс (составляют ансамбль)». Часть участка (57 кв. м) расположена в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (участок ЗРЗ 3-3) объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Петродворцовый район Санкт-Петербурга).

Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования, указанном в приложении №1 к Закону СПб от 08.10.2007 г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования».

Участок отсутствует в Адресном перечне территорий зеленых насаждений внутриквартального озеленения, подготовленном по результатам инвентаризации 2009 года, указанном в приложении №1 к Закону СПб от 28.06.2010 №396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге».

Согласно письму КГИОП от 11.12.2015 №2-18095/15-0-1 оцениваемое здание является объектом культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Драгунского полка». Снос объектов культурного наследия запрещен в соответствии с п. 10 ст. 16.1 и п. 13 ст. 18 Закона № 73-ФЗ.

В силу п. 1 ст. 5.1 Закона № 73-ФЗ на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства, проведение земляных, строительных мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных компонентов, сохранению историко-градостроительной среды или природной среды объекта культурного наследия.

По данным Справки ГОЧС от 23.12.2015 г. № 18850-5-1-1 оцениваемое здание не является объектом гражданской обороны.

2.4.5. Фотографии объекта оценки

Фото 1	**Фото 2**
Общий вид на Объект оценки со стороны Суворовской ул.	
Фото 3	**Фото 4**
Подъезд к Объекту со стороны Суворовской ул.	
Фото 5	**Фото 6**
Окружение Объекта оценки	

Фото 7	**Фото 8**
Окружение Объекта оценки	
Фото 4	**Фото 5**
Общий вид участка	
Фото 6	**Фото 7**
Объект капитального строительства на земельном участке (жилой дом)	

Фото 8

Фото 9

Объект капитального строительства на земельном участке (жилой дом)

Фото 10

Фото 11

Состояние кирпичной кладки наружных стен объекта капитального строительства (жилого дома)

Фото 12

Фото 13

Состояние кирпичной кладки наружных и внутренних стен объекта капитального строительства (жилого дома)

2.4.6. Акт осмотра объекта оценки

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовская ул., д. 7, корп. 4, лит. А

24 октября 2016 г.

Объект оценки - земельный участок (кадастровый номер 78:40:0019312:4602), общей площадью 840 кв. м, с расположенным на нем капитальным зданием (кадастровый номер 78:40:0019312:1051), общей площадью 549,9 кв. м.

Здание – капитальное, двухэтажное. Несущие конструкции – кирпичные, фундамент – бутовый ленточный, построено в 1904 г., капитальный ремонт – в 1951 г. Назначение здания – многоквартирный дом. Согласно письму КГИОП от 11.12.2015 №2-18095/15-0-1 оцениваемое здание является объектом культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Драгунского полка».

Наименование конструктивных элементов	Материал конструкции, Тип исполнения	Состояние
Фундамент	Бутовый ленточный	Искривление горизонтальных линий цоколя, отсутствие гидроизоляции на обрезе фундамента, следы сырости, деструкция кирпичной кладки нижних участков стен
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Следы сырости, деструкция кладки, выветривание швов, трещины
Перекрытия	Деревянные утепленные	Трещины, поверхностные отколы
Крыша	Из оцинкованного железа, окрашена	Следы протечек, имеется большее количество элементов вышедших из сочленений, трещины в сопрягаемых элементах
Полы	Дощатые, окрашены; линолеумные	Стертость, трещины
Проемы	Оконные – двойные створные. Дверные - филенчатые	Рассохлись, осели
Внутренняя отделка	Оклейка обоями; штукатурка; окраска	Следы загрязнения
Системы инженерного обеспечения	Электроснабжение, Водоснабжение, Канализация, Газоснабжение, Отопление	Данные отсутствуют
Разные работы	Отмостка; лестницы	Трещины

Общее техническое состояние оцениваемого здания может быть охарактеризовано как аварийное (на основании заключения МВК №262/1264 от 01.09.2008 г.) – многоквартирный дом не может быть использован в соответствии с его назначением.

Представитель (Оценщик ООО «Клиринг»)	
Должность	Оценщик II категории
Ф. И. О.	Рудык А.И.
Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщики считают, что наиболее эффективным вариантом использования является капитальный ремонт существующего объекта капитального строительства с сохранением его функционального назначения (малоэтажный многоквартирный жилой дом) и технико-экономических параметров.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	5 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	9 093
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб.	5 952
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения, (руб.) округленно	Договором аренды не обременен
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, (руб./кв. м)	-