

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка,  
на котором оно расположено по адресу:  
г. Санкт-Петербург, город Петергоф, переулок Суворовцев, д.5, лит.А**

**1. Данные об отчете:**

Дата проведения оценки 10.08.2016

Дата составления отчета 11.08.2016

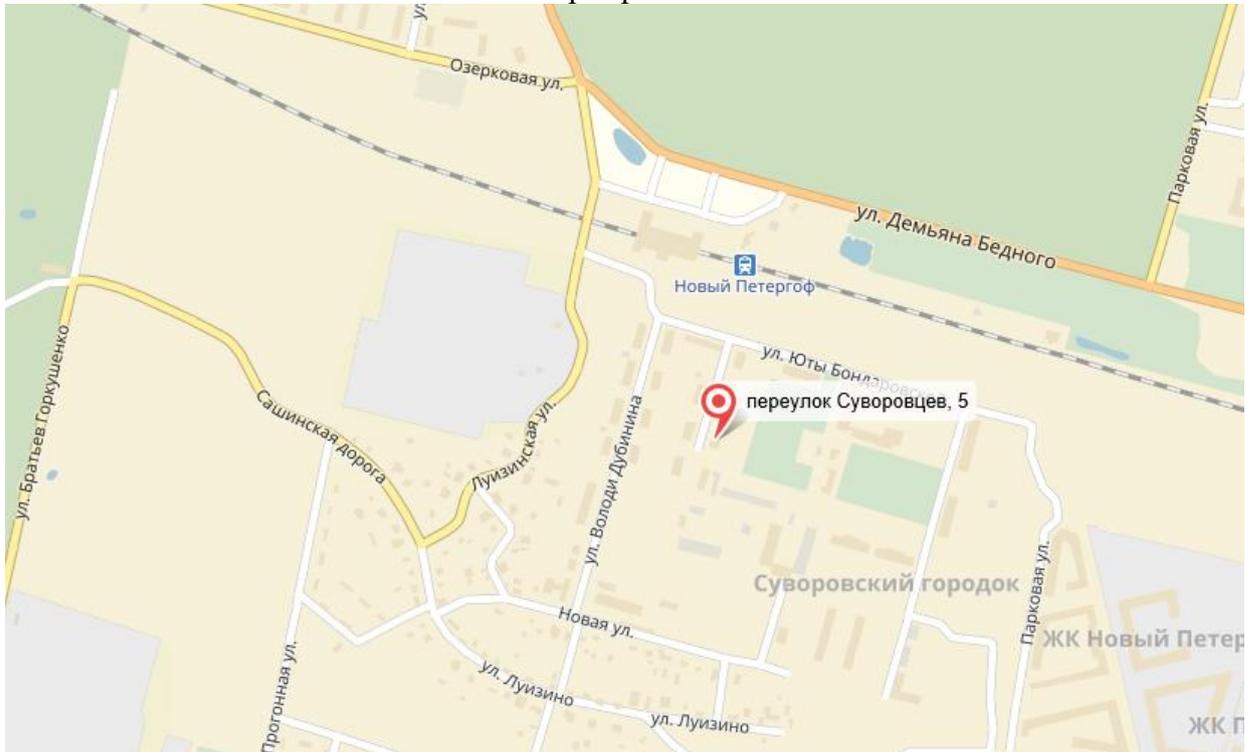
Оцениваемые права:

на улучшения право собственности  
на земельный участок право собственности

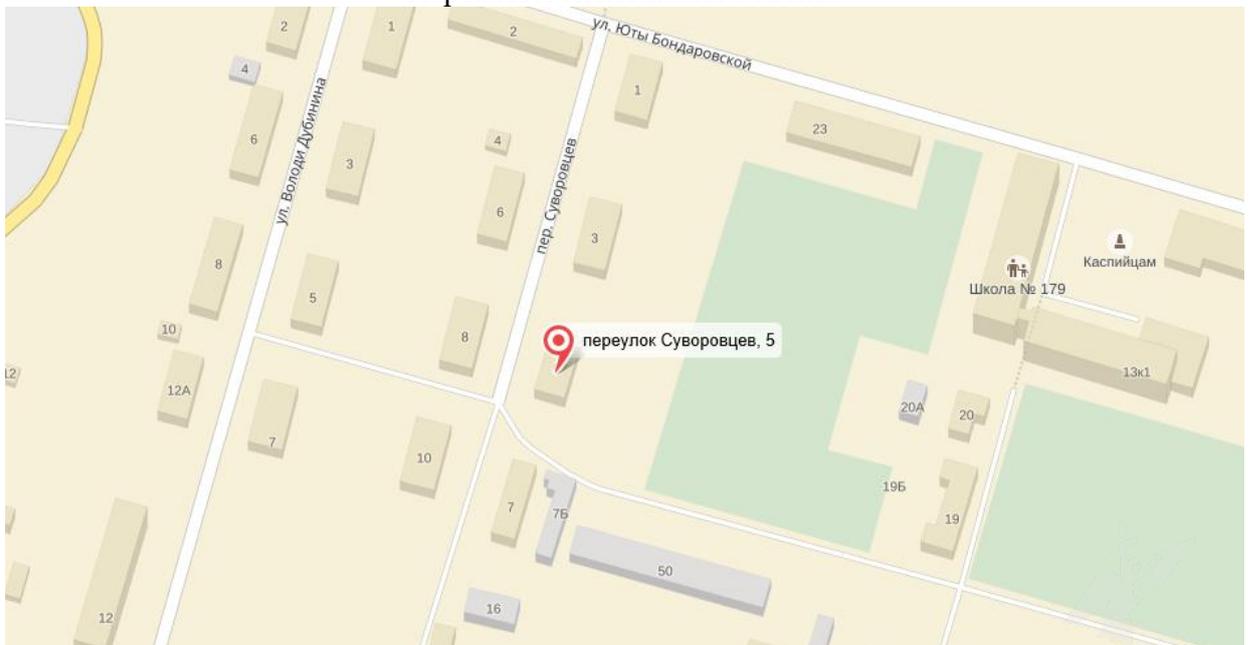
**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения объекта**

Карта района



Карта местоположения объекта



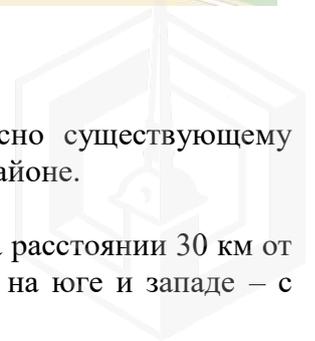
**2.2. Описание местоположения объекта**

**2.2.1. Краткое описание района**

Оцениваемый объект расположен в Санкт-Петербурге, согласно существующему административно-территориальному делению – в Петродворцовом районе.

**2.2.2 Границы района**

Петродворцовый район расположен в западной части Петербурга, на расстоянии 30 км от центра города. На севере граничит с акваторией Финского залива, на юге и западе – с



Ломоносовским районом Ленинградской области, на востоке – с Красносельским районом Северной столицы. Площадь территории района – 11,5 тыс. га. Население – 106 тысяч человек.

### 2.2.3. 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).

Транспортную доступность района можно охарактеризовать как неудовлетворительную. Санкт-Петербургское шоссе перегружено транспортом и на сегодняшний день является основной магистралью, соединяющей это административное образование с Северной столицей. Несмотря на то, что после реконструкции Константиновского дворца и объявления его резиденцией Президента был сделан ряд шагов по улучшению транспортной доступности района (было проложено шоссе от Красного Села до Стрельны и отремонтировано Петергофское шоссе), напряженность на дорогах возрастает во время дачного сезона и визитов первых лиц государства.

### 2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

С точки зрения обеспеченности инженерными сетями, район оценивается как «условно обеспеченный» (по официальным данным ЕИСТ). На сегодняшний день, основная проблема это нехватка при новом строительстве мощностей по теплу, водоотведения и газоснабжение района в части ИЖС.

### 2.2.5. 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.

### 2.2.6. Перспективы развития района

В районе можно развивать разноплановые инвестиционные проекты.

Гипермаркетов в районе мало. Торговая инфраструктура района в основном представлена небольшими продовольственными и промтоварными магазинами шаговой доступности.

Большую часть жилищного фонда района составляют малоэтажные постройки. Среди пригородных районов Петродворцовый занимает второе место (после Курортного) по количеству одноэтажных жилых домов. Многоквартирная застройка в основном сосредоточена в трех крупных поселениях района – поселке Стрельна, городах Петродворце и Ломоносове.

Поселок Стрельна расположен в 19 км от Петербурга. В 1857 году через Стрельну прошла ж/д линия на Ораниенбаум (ныне Ломоносов). С того времени начала застраиваться территория к югу от железной дороги, а сам поселок стал пользоваться популярностью у дачников. В 1930-х годов в центре Стрельны, на месте бывших казарм, появился металлообрабатывающий завод, рядом с ним возвели жилой городок для его работников (деревянные и кирпичные бараки).

В 2006 году в Стрельне открылся завод по производству бытовых приборов – БСХ «Бытовые приборы».

После объявления о размещении резиденции главы государства, Государственного комплекса «Дворец конгрессов», в Стрельне оживилось элитное строительство. Стали появляться проекты по возведению жилья повышенной комфортности, объектов туристической инфраструктуры.

Но, в последние годы в Стрельне строят и дома вовсе не высшей категории.

Город Петродворец (Петергоф), входящий в состав этого административного образования, расположен в 29 км к западу от Петербурга на южном берегу Финского залива. Первые постройки появились здесь уже в 1709 году. В XVIII–XIX веках в Петергофе был создан крупный дворцово-парковый ансамбль.

В последнее время в Петергофском районе и его окрестностях реализованы сразу несколько крупных проекта, оказывающих позитивное влияние на общий имидж и инвестиционную привлекательность территории. Это уже упомянутый Константиновский дворец, возведение в соседнем Красносельском районе современного многофункционального квартала «Балтийская жемчужина». Огромный вклад в повышение статуса данного места внесет развитие Петергофа в качестве наукограда.

Ряд компаний запустили проекты по созданию в Петергофе элитного жилья. Город Ломоносов расположен на южном берегу Финского залива в 40 км от Петербурга. Ломоносов (Ораниенбаум) берет свое начало от слободы, возникшей в 1711 году одновременно со строительством усадьбы князя Александра Меншикова. К началу XX века Ораниенбаум стал одним из самых популярных дачных пригородов Петербурга, где активно велась индивидуальная застройка.

Массовое жилищное строительство здесь началось только в 1950-е годы. Сегодня большую часть жилищного фонда Ломоносова составляют дореволюционные дома, а также здания, возведенные до середины прошлого века. Современных объектов немного.

#### 2.2.7. Деление района на зоны

Данный район города насыщен как промышленными зонами, так и административно-жилими. Микрорайон, в котором расположен объект оценки, относится к административно-жилому району города.

#### 2.3. Описание земельного участка.

Площадь земельного участка	1189
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0019281:3594
Зонирование по градостроительной ценности	БПД2Г, 14 зона
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	электричество; отопление; газ; канализация, водоснабжение (центральное); сведения о выделенных мощностях отсутствуют
Ближайшее окружение	окружение – 2-этажные кирпичные жилые дома исторической застройки до 1917 года, д.3 - административное назначение, д.7 - предприятие, около д.10 - свободный земельный участок
Подъезд к участку	с улицы
Форма участка, рельеф	прямоугольная
Рельеф	ровный
Текущее использование	бывший жилой дом

#### 2.4. Описание улучшений.

##### 2.4.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:40:0019281:3294
Площадь застройки, кв.м.	371,5
Общая площадь здания, кв.м.	239
Полезная площадь здания, кв.м.	239
Объем здания, куб.м.	1505
Группа капитальности	3
Тип здания	жилой
Материал	кирпичный
Год постройки	до 1917
Год последнего капитального ремонта	1965
Этажность	1
Наличие подвала	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Вход (улица/двор)	с улицы
Окна (количество, направленность)	12 окон - ориентированы на улицу, 20 окон - ориентированы во двор
Текущее использование	не используется (бывший жилой дом)
<b>Инженерная инфраструктура</b>	
Электроснабжение	центральное
Водоснабжение	центральное
Канализация	центральное
Отопление (централизованное/печное)	центральное
Газовая магистраль	центральное

Лифт	-
Техническое состояние инженерных систем	электричество; отопление; газ; канализация, водоснабжение (центральное) – согласно визуальному осмотру - не рабочее состояние; сведения о выделенных мощностях отсутствуют
<b>Общее техническое состояние здание</b>	
Состояние по осмотру	состояние здания оценивается как неудовлетворительное: толщина стен не соответствует современным теплотехническим нормам; сырость нижней зоны стен; трещины в стенах, механические повреждения кладки, ослабление кладки прогарами в зонах бывших дымовых каналов, повреждения линейных покрытий тяг и карнизов фасадов; перекрытия устроены по деревянным балкам, полы изношены, прогибы и уклоны, следы протечек на потолках, отслоение штукатурки, поражение балок гнилью; инженерные сети имеют износ; элементы стропильной системы в местах опоры на наружные стены поражены гнилью; горизонтальные трещины в местах сопряжения перегородок с перекрытиями; деревянные конструкции оконных и дверных заполнений имеют механические повреждения, поражены гнилью; износ, согласно документов ПИБ (23.12.2015) составляет 57%; имеется заключение об аварийности

#### 2.4.2. Техническое состояние конструктивных элементов

Конструктивные элементы здания	Описание элемента	Техническое состояние
Фундамент	бутовый ленточный	неудовлетворительное: выпучивание и заметные искривления линии цоколя
Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	неудовлетворительное: сквозные осадочные трещины
Перекрытия	деревянные	неудовлетворительное: древесина наката в местах сопряжений поражена гнилью
Перегородки	кирпичные	неудовлетворительное: сквозные осадочные трещины
Кровля	оцинкованное железо по деревянной обрешетке	неудовлетворительное: неплотности фальцев, сквозные отверстия
Полы	дощатые	неудовлетворительное: сильная просадка, изношенность
Оконные и дверные проемы	деревянные	неудовлетворительное: наблюдается гниль, неплотный притвор
Наружная отделка	простая	неудовлетворительное: отсутствует
Внутренняя отделка	простая	неудовлетворительное: отпадение штукатурки большими массивами

Инженерные системы	все - центральные	согласно визуальному осмотру - не рабочее состояние; технической экспертизы не проводилось
Прочие работы (лестницы, крыльца и др.)	-	-

#### 2.4.3. Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	оцениваемый объект находится в квартале административно-жилых домов (кирпичных); по соседству расположены 2-этажные кирпичные жилые дома исторической застройки до 1917 года, д.3 - административное назначение, д.7 - предприятие, около д.10 - свободный земельный участок
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	в 0,45 км от объекта находится Александриский парк; в районе организован вывоз мусора
Наличие парковки	удовлетворительная: на улице и во дворе
Транспортная доступность( удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	общественным транспортом: удовлетворительная, остановка общественного транспорта – в 5 минутах ходьбы, расстояние до станции ж/д «Новый Петергоф» - 0,2 км; автомобильным транспортом: без ограничений; основной магистралью, расположенной около объекта, является Ропшинское шос. (1,7км от объекта)

#### 2.4.4. Обременения объекта

<u>Основные условия договора аренды:</u>	
Реквизиты договора	-
Дата заключения договора	-
Дата окончания договора	-
Контрактная ставка, у.е. КУГИ СПб в год за кв.м без учета НДС	-
<u>Другие обременения:</u>	
Ограничения КГИОП	<ul style="list-style-type: none"> <li>по земельному участку: объект расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2-4- объект культурного наследия регионального значения дом «Казарма»</li> </ul>
Ограничения ГОЧС	-
Ограничения КГА	территориальная зона Т2ЖД2- зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторических пригородов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры
Другие	согласно документов КЗР - земли населенных пунктов для размещения многоквартирных жилых домов; зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) - 1189 м2, охранный зона газораспределительной сети 71м2, сетей связи -219м2, водопроводных сетей - 155м2, канализационных сетей - 126м2; согласно Распоряжению КИО СПб: покупатель Объекта и Земельного участка обязан осуществить реконструкцию

Объекта в течение 42 месяцев с момента заключения договора купли -продажи, предусмотрев в качестве последствия невыполнения данного условия расторжение договора купли-продажи с возвратом Объекта и Земельного участка в государственную собственность

#### 2.4.5. Фотографии объекта и его окружения



Фото 1

Вид переулка Суворовцев



Фото 2

Вид переулка Суворовцев



Фото 3

Окружение объекта



Фото 4

Окружение объекта



Фото 5

Окружение объекта



Фото 6

Окружение объекта





Фото 7

Фото 8

Вид здания (номер дома)

Вид здания



Фото 9

Фото 10

Вид здания

Вид здания



Фото 11

Фото 12

Вид здания

Вид здания





Фото 13

Вид здания



Фото 14

Вид здания



Фото 15

Вид здания



Фото 16

Вид здания



Фото 17

Вид здания



Фото 18

Вид здания





Фото 19

Вид здания (вход с переулка)



Фото 20

Вид здания (вход с переулка)



Фото 21

Вид участка



Фото 22

Вид участка



Фото 23

Вид участка



Фото 24

Вид участка





Фото 25

Внутренний вид здания



Фото 26

Внутренний вид здания

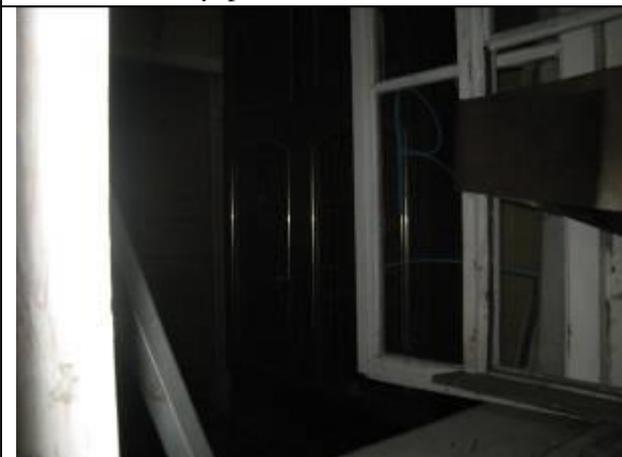


Фото 27

Внутренний вид здания



Фото 28

Внутренний вид здания

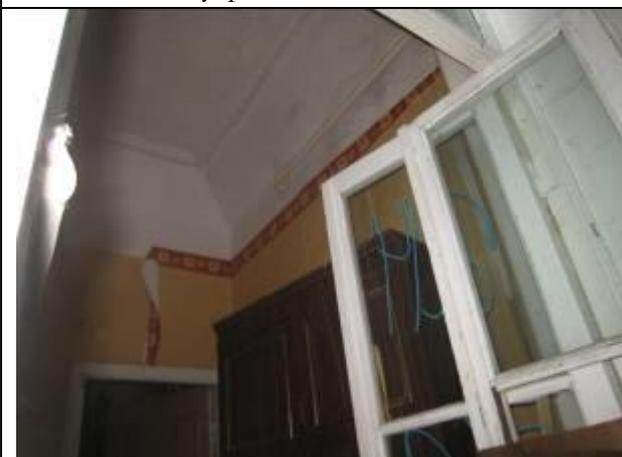


Фото 29

Внутренний вид здания

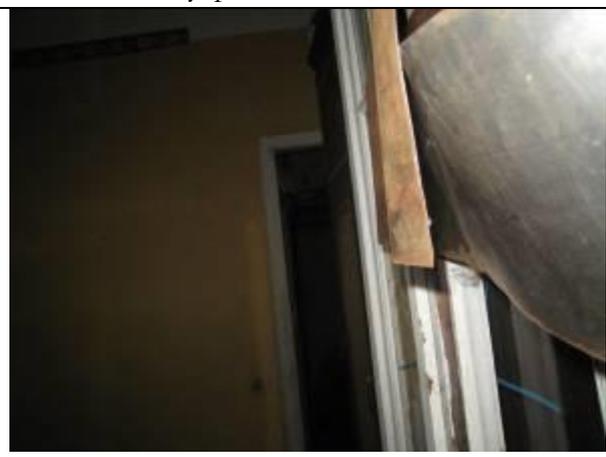


Фото 30

Внутренний вид здания



## 2.4.6. Акт осмотра здания

### А К Т контрольного осмотра здания от 10 августа 2016 г.

#### 1. Адрес объекта (включая литер):

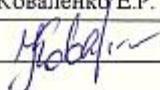
г. Санкт-Петербург, город Петергоф, переулок Суворовцев, д.5, лит.А

#### 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	1189	239	1	с ул.	-	кирпич	-	-	-	-	в аварийном состоянии	не используется

#### Примечания:

- участок имеет выход на красную линию улицы;
- степень износа объекта в соответствии с паспортом на многоквартирный дом - 57%.
- имеется Заключение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;
- окружение – 2-этажные кирпичные жилые дома исторической застройки до 1917 года, дом 3 - административное назначение, д.7 - предприятие, около д.10 - свободный зем.уч..

Представитель (Оценщик)		Представитель собственника	
Должность	Оценщик, исп. дир.	Должность	
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- объект расположен в зоне малозэтажной жилой застройки;
- расстояние до станции ж/д «Новый Петергоф» - 0,2 км;
- в 0,45 км от объекта находится Александриский парк;
- рельеф участка - ровный;
- малые транспортные и пешеходные потоки около объекта;
- земельный участок имеет выход на красную линию улицы;
- для строения возможно подключение ко всем централизованным инженерным сетям; сведения о выделенных мощностях отсутствуют;
- малая плотность застройки квартала;
- удовлетворительные подъездные пути;
- удовлетворительная экологическая обстановка;
- объект расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2-4- объект культурного наследия регионального значения дом «Казарма»;
- ограничения по зданию: согласно Распоряжению КИО СПб: покупатель Объекта и Земельного участка обязан осуществить реконструкцию Объекта в течение 42 месяцев с момента заключения договора купли -продажи, предусмотрев в качестве последствия невыполнения данного условия расторжение договора купли-продажи с возвратом Объекта и Земельного участка в государственную собственность;
- общее функциональное использование территории квартала: жилое (оцениваемый объект находится в квартале административно- жилых домов (кирпичных); по соседству расположены 2-этажные кирпичные жилые дома исторической застройки до 1917 года, д.3

- административное назначение, д.7 - предприятие, около д.10 - свободный земельный участок);

- возможное использование объекта – для строительства основных функций использования окружающей недвижимости – жилой (многоквартирный жилой дом);
- разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению: согласно документов КГА - территориальная зона Т2ЖД2-зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторических пригородов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры; согласно документов КЗР - земли населенных пунктов для размещения многоквартирных жилых домов; зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) - 1189 м<sup>2</sup>, охранная зона газораспределительной сети 71м<sup>2</sup>, сетей связи -219м<sup>2</sup>, водопроводных сетей -155м<sup>2</sup>, канализационных сетей - 126м<sup>2</sup>, согласно документов КГИОП – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2-4- объект культурного наследия регионального значения дом «Казарма»; согласно Распоряжению КИО СПб: покупатель Объекта и Земельного участка обязан осуществить реконструкцию Объекта в течение 42 месяцев с момента заключения договора купли -продажи, предусмотрев в качестве последствия невыполнения данного условия расторжение договора купли-продажи с возвратом Объекта и Земельного участка в государственную собственность;
- площадь существующего здания - 239м<sup>2</sup>;
- здание находится в неудовлетворительном состоянии (имеется заключение об аварийности здания);
- здание расположено по красной линии улиц и формирует уличный фронт застройки;
- текущее использование объекта: не используется (бывший жилой дом), по мнению Оценщика, наилучшим эффективным использованием рассматриваемого объекта недвижимости является использование объекта под жилье (многоквартирный жилой дом в существующих объемно-пространственных характеристиках).

#### 2.6. Результаты проведения оценки.

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	<b>3 000 000</b>
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	<b>12 552</b>

