

**1.1. Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Решетниково, д.11, литера Р.  
Кад. № 78:38:0022537:3007**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки - 13.05.2016 г.;
- 1.2. Дата составления отчета - 25.05.2016 г.;
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

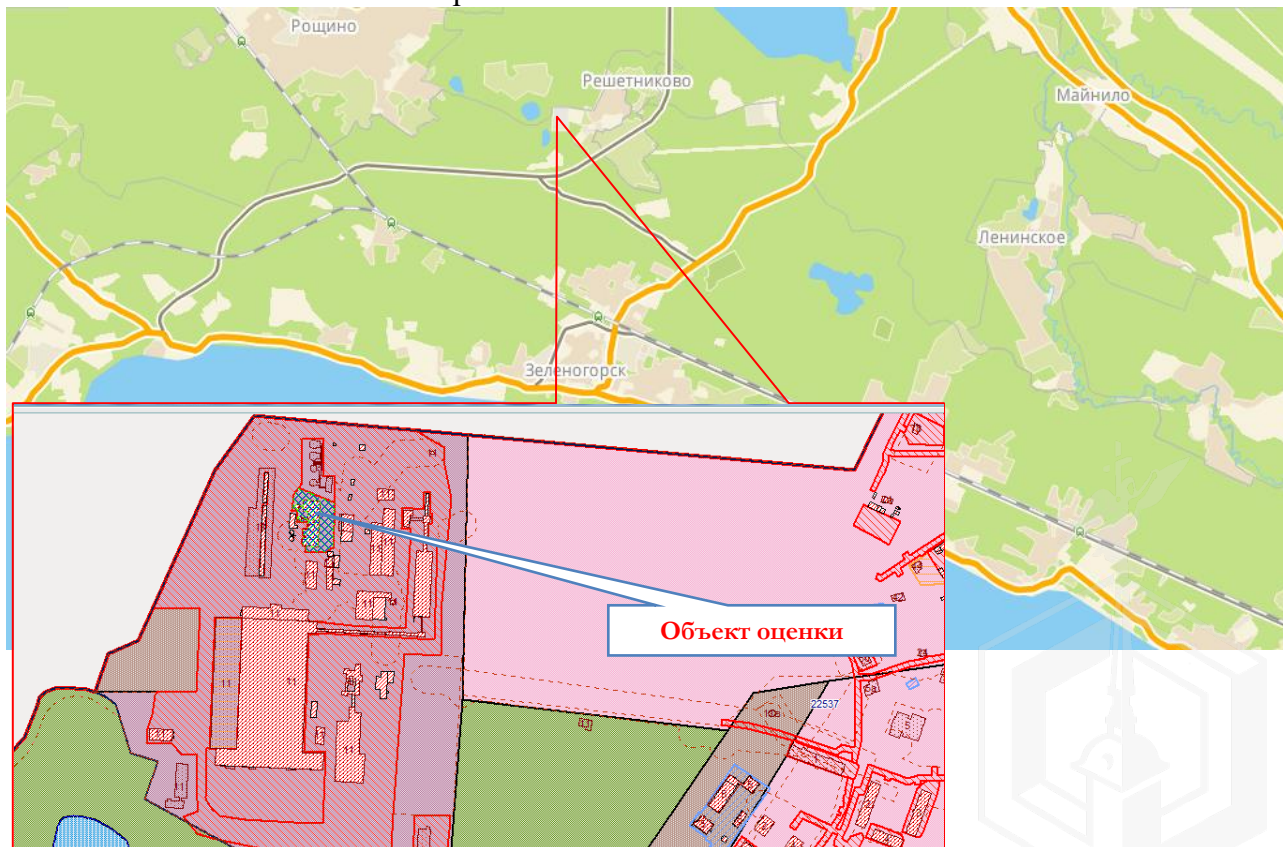
**2. Описание объекта оценки:**

- 2.1. Карта местоположения объекта;

Карта района (Курортный район)



Карта местоположения объекта



## 2.2. Описание местоположения объекта;

### 2.2.1. Краткое описание района;

Курортный район расположен в северо-западной части Санкт-Петербурга, вдоль побережья Финского залива полосой средней ширины 6-8 км и длиной 45 км. В современных границах Курортный район существует с 1994 года.

На территории Курортного района расположено около 20 исторических местностей и населенных пунктов: города - Сестрорецк и Зеленогорск, поселки – Горская, Александровская, Тарховка, Разлив, Курорт, Песочный, Дибунь, Белоостров, Солнечное, Репино, Комарово, Ушково, Серово, Молодежное, Смолячково.

В состав района входят 11 муниципальных образований.

Территория района - 26,82 тыс. га, численность постоянного населения по состоянию на 2010 год - 68,0 тыс. чел.

### 2.2.2. Границы района;

Курортный район граничит с районами:

- на востоке – граничит с Выборгским районом Санкт-Петербурга;
- на юго-востоке – с Приморским районом Санкт-Петербурга;
- на юге - с акваторией Финского залива;
- на севере – с Выборгским районом Ленинградской области;
- на северо-востоке – с Всеволожским районом Ленинградской области.

### 2.2.3. Транспортное обеспечение;

Основные транспортные артерии Курортного района – это автомобильная дорога, соединяющая Санкт-Петербург и государственную границу, а также железнодорожная магистраль направления Петербург-Выборг-Хельсинки, которая связывает Санкт-Петербург со странами Скандинавского региона.

Через всю территорию района проходят три пригородные железнодорожные линии:

- Сестрорецкого направления с вокзалом в г. Сестрорецк, со станциями: «Горская», «Александровская», «Тарховка», «Разлив», «Курорт», «Белоостров»;
- Выборгского направления с вокзалом в г. Зеленогорск, со станциями: «Песочная», «Дибунь», «Белоостров», «Солнечное», «Репино», «Комарово»;
- Приморского направления со станциями: «Ушково», «Молодежная».

Ситуацию с транспортной доступностью можно охарактеризовать как напряженную. Проходящие через Курортный район Приморское и Зеленогорское шоссе в летние месяцы не справляются с трафиком.

### 2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой;

Район обеспечен системами электричества, водоснабжения, канализации, теплоснабжения и слаботочными системами.

### 2.2.5. Экология района;

Курортный район – это элитное место для постоянного проживания и отдыха. Экологическая ситуация района считается наиболее благоприятной в городе. В районе достаточно мало промышленных предприятий, его предназначение – быть большой здравницей для петербуржцев и гостей из других регионов. Вместе с тем массовый курорт имеет свои проблемы и свои особенности негативного воздействия на окружающую среду.

Загрязненность атмосферного воздуха. Наличие значительного количества зеленых насаждений района обеспечивает в целом благоприятное состояние атмосферы. Однако следует отметить, что в районе имеется большое количество неблагоустроенных территорий, которые подвержены ветровой эрозии. Это способствует увеличению степени загрязнения воздуха пылью. Основными стационарными источниками загрязнения являются Сестрорецкий инструментальный завод, ГУДСП «Курортное» и предприятия по обслуживанию транспорта, пищевой и строительной промышленности. Одновременно ввод в эксплуатацию северного диаметра КАД позволил отвести часть транзитного грузового транспорта от курортных поселков, расположенных вдоль Приморского шоссе. Отмечается превышение предельно допустимых концентраций по диоксиду азота, ксилолу, пыли, формальдегиду и фенолу.

Озелененность района. На территории района расположено значительное количество зеленых насаждений, представленных парками и лесопарковыми зонами, что обеспечивает в целом благоприятное состояние экологии района. Более 70% всей

территории района занимают земли природно-заповедного, природоохранного, историко-культурного и оздоровительного характера.

#### 2.2.6. Перспективы развития района.

В силу уникального географического положения и вытекающих из него климатических особенностей Курортный район считается престижным направлением для санаторно-курортного лечения и летнего отдыха. Основной вектор развития района будет лежать именно в этом направлении. Спрос на жилье здесь вполне удовлетворяется существующими объемами предложения. Основная масса новостроек Курортного района возводится вблизи Сестрорецка. В районе Сестрорецка планируется создание намывной территории с целью размещения объектов преимущественно жилого назначения.

В Курортном районе расположены пилотные территории крупного экологического проекта по берегоукреплению побережья Финского залива (от пос. Смоляково до Лахтинского разлива).

Главные недостатки Курортного района – это удаленность от центра города и неравномерность расположения социальной инфраструктуры.

#### 2.2.7. Деление района на зоны (промышленная, жилая и пр.);

##### Жилой фонд

Около 70% от общего количества домов в Курортном районе составляет частный фонд. Многоквартирное жилье располагается в основном в Зеленогорске и Сестрорецке.

##### Промышленность

На территории Курортного района расположено всего 11 промышленных предприятий. Крупными предприятиями являются: ОАО «Сестрорецкий инструментальный завод», ОАО «Сестрорецкий хлебзавод», ОАО «Курортэнерго», ГУДСП «Курортное».

##### Культура и отдых

На территории Курортного района расположено более 150 памятников истории и культуры, из них порядка 40 - федерального значения. Наиболее известный – парк «Дубки» в Сестрорецке.

##### Коммерческая недвижимость

На сегодняшний день Курортный район считается элитным местом для отдыха и постоянного проживания. Коммерческая недвижимость представлена развитой развлекательной инфраструктурой, которая включает в себя гостиницы, спорткомплексы, кафе, рестораны, загородные клубы.

#### 2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Поселок Решетниково, на территории которого располагается объект оценки входит в состав Муниципального образования г. Зеленогорск, Курортного района Санкт-Петербурга.

Железнодорожная станция Зеленогорск расположена на 50-м километре линии Санкт-Петербург (Финляндский вокзал) - Выборг.

Население — 14 958 человек (2010), наименьший по численности населения город в составе Санкт-Петербурга.

Объект оценки располагается на промышленной территории Филиала «Управление производственно-технологической комплектации №322» ФГУП ГУССТ №3 при Спецстрое России», которая до распада СССР использовалась для производства строительно-монтажных конструкций. Территория охраняемая, имеется КПП со шлагбаумом. На территории располагаются здания промышленного назначения, используемые для собственных нужд правообладателя, в то же время часть из них сдана в аренду частным компаниям, и используется под производство кабельной продукции, строительно-монтажной продукции и пр. Территория обеспечена ж/д путями. Ближайший населенный пункт – п. Решетниково К территории имеется подъезд со стороны Рощинского шоссе по бетонной дороге, которая находится в неудовлетворительном состоянии.



2.3. Описание земельного участка;

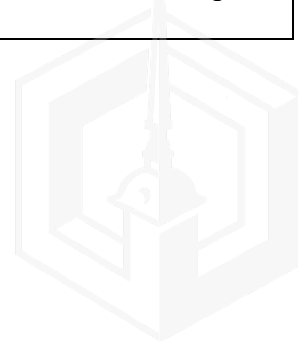
Площадь земельного участка	2 364
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022537:3653
Зонирование в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», с изменениями на 12.05.2008 г. и 30.07.2010 г.	ПД» – зона объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны.
Зонирование в соответствии с Приложением 3 к Закону Санкт-Петербурга № 29-10 от 16 февраля 2009 года «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»	«ТПД1-1» - многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга и на территории с недостаточной транспортной доступностью.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В соответствии с Техническим паспортом здания и результатами интервью с Главным инженером, отвечающим за инженерное обеспечение промышленной территории, в пределах которой располагается объект оценки (промышленной площадки Филиала «Управление производственно-технологической комплектации №322» ФГУП ГУССТ №3 при Спецстрое России»), техническое подключение здания к сетям водоснабжения, канализации и электроснабжения возможно, но на каких условиях можно реализовать эту возможность неизвестно.
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение – заброшенные здания и сооружения, не используемые по назначению. Объект оценки располагается на промышленной территории. Рядом с участком проходят ж/д пути. Напротив главного фасада здания, через ж/д пути располагается закрытая эстакада. С левой стороны от лицевого фасада здания располагается здание с металлическими емкостями, справа располагаются емкости для хранения мазута, данные сооружения не используются.
Подъезд к участку	Объект оценки располагается в глубине промышленной территории на расстоянии около 700 м от КПП, подъезд к зданию возможен, дорога в неудовлетворительном состоянии. К территории имеется подъезд со стороны Рощинского шоссе по бетонной дороге, которая находится в неудовлетворительном состоянии.
Форма участка, рельеф	Земельный участок имеет сложную многоугольную форму, рельеф ровный



## 2.4. Описание улучшений.

## 2.4.2. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:38:0022537:3007
Площадь застройки, кв.м.	811,5
Общая площадь здания, кв.м.	963,8
Полезная площадь здания, кв.м.	963,8
Объем здания, куб.м.	5 647
Группа капитальности	Нет данных
Тип здания	кирпичное нежилое здание
Материал	Железобетон, кирпич
Год постройки	1971
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1
Наличие подвала	отсутствует
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	отсутствует
Вход (улица/двор)	4 отдельных со двора
Окна (количество, направленность)	Окна в здании расположены под потолком, нижний обрез оконных проемов расположен на высоте около 4 м. Часть окон заложена стеклблоками, стеклблоки разбиты. Часть окон утрачено, проемы закрыты металлическими листами.
<b>Инженерная инфраструктура</b>	
Электроснабжение	утрачено, ранее от сети электроснабжения промышленной территории
Водоснабжение	утрачено, ранее централизованное от общей сети промышленной территории
Канализация	утрачено, ранее в общую сеть промышленной территории
Отопление (централизованное/печное)	нет, ранее здание отапливалось за счет расположенных в нем котлов
Газовая магистраль	нет
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	Все коммуникации находятся в неисправном состоянии
<b>Общее техническое состояние здание</b>	
Состояние по осмотру	Здание находится в удовлетворительном состоянии. В связи с демонтажем оборудования котельной, здание не может использоваться по своему назначению - под котельную. Внутри здания имеется строительный мусор и разрушенные элементы оборудования котельной. Для дальнейшей эксплуатации в здании необходимо демонтировать кирпичные облицовки пяти котлов, очистить здание от строительного мусора и возобновить инженерное подключение.



2.4.3. Техническое состояние конструктивных элементов;

Конструктивные элементы здания	Описание элемента	Техническое состояние
Фундамент	Ленточный, крупноблочный	Трещины в швах между блоками, высолы и следы увлажнения
Наружные и внутренние капитальные стены	Колонны железобетонные; кирпичные	Выветривание швов ослабление кирпичной кладки, выкрашивание отдельных кирпичей, трещины в карнизах и перемычках, увлажнение поверхности стен Отколы и выбоины колонн
Перекрытия	сборные железобетонные плиты	Смещение плит перекрытий относительно друг друга, следы протечек в местах опирания плит на наружные стены
Перегородки	кирпичные	
Кровля	совмещенная кровля по ж/б плитам из 2-х слоев толя на мастике	Трещины, разрывы (местами) верхнего слоя кровли, Вздутия и повреждения мастичного покрытия
Полы	бетонные	"Массовые глубокие выбоины и отставание покрытия от основания на площади до 50%"
Оконные и дверные проемы	Оконные - по одному глухому переплету в проеме Дверные - щитовые, окрашены	Оконные переплеты разошлись, покоробились и расшатаны в углах; часть приборов повреждена или отсутствует; отсутствие остекления, отливов. Дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки. Повреждение наличников; повреждения и перекосы обвязок
Наружная отделка	расшивка швов	
Внутренняя отделка	штукатурка	Отпадение штукатурки массивами
Инженерные системы	Отопление от собственной котельной на твердом топливе Водопровод от городской центральной сети Канализация сброс в городскую сеть Электроосвещение-открытая проводка	Все коммуникации находятся в неисправном состоянии
Прочие работы (лестницы, крыльца и др.)	крыльца; отмостка; лестницы металлические	Выбоины и сколы



#### 2.4.4. 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 – заброшенные здания и сооружения, не используемые по назначению. Рядом с участком проходят ж/д пути. Напротив главного фасада здания, через ж/д пути располагается закрытая эстакада. С левой стороны от лицевого фасада здания располагается здание с металлическими емкостями, по правую руку располагаются емкости для хранения мазута, данные сооружения не используются.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Закрытая огороженная промышленная территория</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка возможна на территории земельного участка</p>
<p>Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)</p>	<p><u>Общественным транспортом:</u> ближайший поток общественного транспорта проходит по территории пос. Решетниково – 2 маршрута городского автобуса (Зеленогорск-Решетниково) и 1 маршрутного такси (метро «Парнас» - Рощино). Ближайшая остановка расположена на расстоянии около 1,2 км. По линиям уличной сети.</p> <p><u>Ближайшая железнодорожная станция</u> Зеленогорск расположена на расстоянии более 7 км по линиям улично-дорожной сети.</p> <p><u>Ближайшая станция метрополитена</u> – «Пр. Просвещения» находится на расстоянии более 50 км вдоль линий улично-дорожной сети</p> <p><u>Автомобильным транспортом:</u> подъезд к территории осуществляется со стороны Рощинского шоссе (1,2 км) по бетонной дороге, которая находится в неудовлетворительном состоянии. Объект оценки располагается в глубине промышленной территории на расстоянии около 700 м от КПП, подъезд к зданию возможен, дорога в неудовлетворительном состоянии</p>

#### 2.4.5. Обременения объекта;

Согласно Справке КГИОП № 30-2465-С от 04.06.2014 г. объект оценки не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект оценки расположен вне границ зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Согласно Заключению КГИОП № 13-3759-1 от 06.06.2014 г. объект расположен за пределами территорий объектов культурного наследия и зон охраны.

На земельном участке объекты (выявленные) объекты культурного наследия не расположены.

В соответствии с Кадастровым паспортом земельного участка № 78/201/14-75021 от 31.03.2014 г. часть земельного участка площадью 515 м<sup>2</sup> обременена правом прохода и проезда.



## 2.4.6. Фотографии объекта







	
Фото 1	Фото 2
Подъездная дорога к промышленной территории	Подъездная дорога к промышленной территории
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные ж/д пути к территории	Въезд на территорию, КПЗ
	
Фото 5	Фото 6
Въезд на территорию, КПЗ	Промышленные здания на территории. Вид на территорию от КПЗ







Фото 7

Подъездные пути на территории



Фото 8

Ближайшее окружение



Фото 9

Эстакада напротив объекта оценки



Фото 10

Ближайшее окружение



Фото 11

Ближайшее окружение



Фото 12

Емкости для хранения мазута, ближайшее окружение





Фото 13

Рядом расположенное здание, ближайшее окружение



Фото 14

Вид на лицевой фасад здания-объекта оценки



Фото 15

Вид на правую часть лицевого фасада здания-объекта оценки



Фото 16

Фасад здания с тыльной стороны



Фото 17

Вход в здание с тыльной стороны



Фото 18

Фасад здания с тыльной стороны





Фото 19

Фасад здания с тыльной стороны



Фото 20

Торец здания с левой стороны



Фото 21

Торец здания с правой стороны



Фото 22

Вход с лицевого фасада здания



Фото 23

Вход с правого торца здания



Фото 24

Окна здания



Фото 25  
Окна здания



Фото 26  
Две трубы котельной



Фото 27  
Бытовые помещения, 1-й этаж



Фото 28  
Бытовые помещения, 1-й этаж



Фото 29  
Бытовые помещения 1 этажа



Фото 30  
Общий вид помещений, 1-й этаж





Фото 31

Общий вид помещений, 1-й этаж



Фото 32

Общий вид помещений, 1-й этаж



Фото 33

Общий вид помещений, 1-й этаж



Фото 34

Состояние помещений



Фото 35

Состояние помещений (разрушенные котлы)



Фото 36

Состояние помещений (разрушенные котлы)





Фото 37

Состояние помещений



Фото 38

Состояние помещений

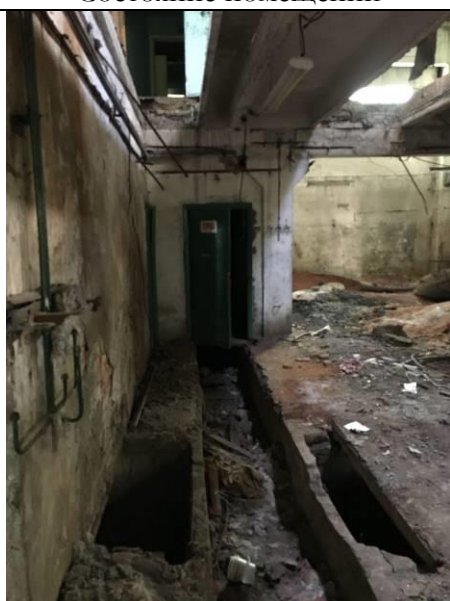


Фото 39

Состояние помещений



## 2.4.7. Акт осмотра здания.

### А К Т контрольного осмотра здания от 13 «мая» 2016 г.

1. Адрес объекта (включая литер):  
Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Решетниково, д.11, литера Р  
Кадастровый номер здания 78:38:22537:0:22  
Здание расположено на земельном участке площадью 2 364 кв. м, расположенном по адресу:  
г. Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Решетниково, д.11, литера Р.  
Кадастровый номер участка 78:38:0022537:3653


#### 2. Данные по зданию:

№	Площадь здания по кадастровому и техническому паспорту, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации (см примечание 7)				Состояние	Текущее использование
						Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	963,8	1	4 отдельных	имеются	Кирпич, ж/б колонны	+	+	+(см. примечание 6)	+	удовлетворительное	не используется

#### Примечания:

1. Здание – бывшая котельная, работавшая на мазуте, с двумя кирпичными трубами  $d=4,15$  м  $h=39,8$  м;  $d=3,8$  м  $h=29,8$  м, внутри здания имеются частично разрушенные кирпичные облицовки от 5 котлов, ранее выполненных из кирпича, бетона и металла.
2. В здании имеется антресоль с высотой потолка - 2,8 м, площадью около 250 кв.м., металлическая лестница и металлическая галерея, ведущие на антресоль, отсутствуют.
3. Окна в здании расположены под потолком, нижний обрез оконных проемов расположен на высоте около 4 м. Часть окон заложена стеклоблоками, стеклоблоки разбиты. Часть окон утрачена, проемы закрыты металлическими листами.
4. Стены из кирпича заполняют пространство между железобетонными колоннами.
5. Входы в здание имеют дверные проемы стандартных размеров.
6. В соответствии с данными технического паспорта отопление осуществляется от собственной котельной на твердом топливе.
7. Все коммуникации находятся в неисправном состоянии.
8. На дату осмотра первый этаж занят остатками кирпича от облицовки 5 котлов, которые утрачены, строительным мусором (кирпичом).

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 реконструкции (капитального ремонта) существующего здания с дальнейшим его использованием в качестве складского объекта

2.6. Результаты проведения оценки.

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	5 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	5 188

