

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Владимирская, д. 16а, лит.А.**

1. Данные об отчете

1.1.Дата проведения оценки:

17.06.2016 г.

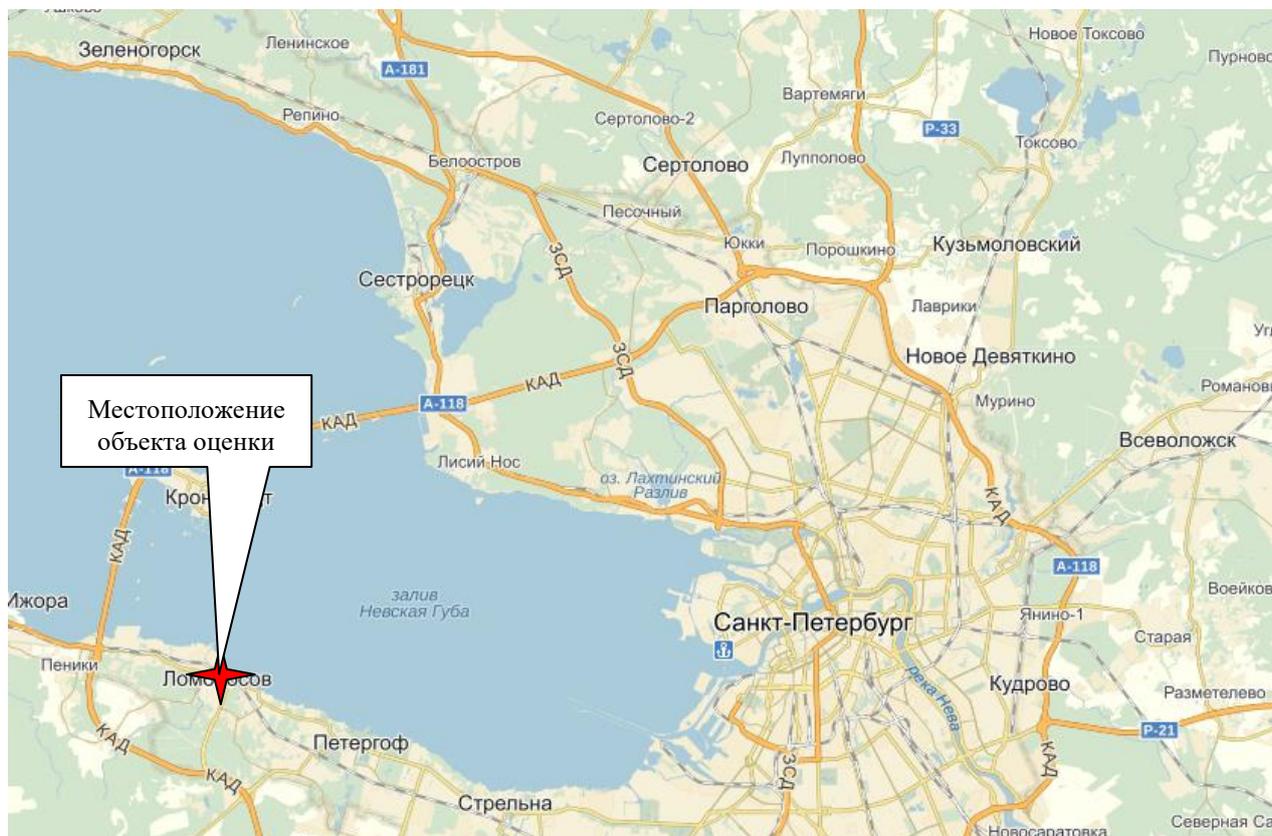
1.2.Дата составления отчета:

22.06.2016 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 г. Ломоносове

2.2. Описание местоположения объекта

2.2.1. Краткое описание района

Петродворцовый район находится в 30 км от центра Санкт-Петербурга. Располагаясь по обеим сторонам Петергофской дороги, район тянется вдоль южного побережья Финского залива на 32,5 км.

2.2.2. Границы района

Граница Петродворцового района на севере проходит по урезу воды Финского залива. На востоке район граничит с Красносельским районом Санкт-Петербурга, на юге и западе – с Ломоносовским районом Ленинградской области.

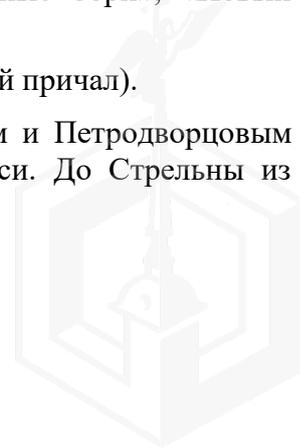
В 1996 г. Петродворцовый административный район был разделен на муниципальные образования город Петергоф и поселок Стрельна, а с декабря 2003 г. к ним добавилось муниципальное образование город Ломоносов.

2.2.3. Транспорт

С городом район связан железной дорогой Санкт-Петербург – Сосновый Бор. На его территории находятся железнодорожные станции: «Стрельна», «Красные Зори», «Новый Петергоф», «Старый Петергоф», «Университет».

В Петергофе на берегу Финского залива имеется пристань (экскурсионный причал).

Хорошо развито автомобильное сообщение. Между Санкт-Петербургом и Петродворцовым районом регулярно курсируют рейсовые автобусы и маршрутные такси. До Стрельны из города ходит трамвай. Общая протяженность дорог – 243,9 км.



2.2.4. Экология района

Благодаря наличию большого количества зеленых зон и непосредственной близости к заливу Петродворцовый район является одним из наиболее благополучных в Санкт-Петербурге с точки зрения экологии. Площадь парков и лесопарков в районе составляет 3 282 га.

Этот район можно смело назвать самым экологически чистым. Однако и здесь есть проблемы: низкое качество воды во многих водоемах и загрязненность атмосферного воздуха в окрестностях автомобильных магистралей

2.2.5. Перспективы развития района

Уникальность Петродворцового района и перспективы его развития за последние годы привлекают все больше инвесторов, которые вносят реальный вклад в продвижение объектов различного назначения. Это строительство жилья, предприятий общественного питания и торговли, гостиничных комплексов, деловых центров, многоэтажных гаражей, а также восстановление архитектурного облика исторических зданий.

Городская администрация предлагает застройщикам заняться освоением территории между Санкт-Петербургским шоссе и Финским заливом («Нижняя Дорога»). Чиновники считают, что одним из привлекательных моментов для инвесторов здесь является восстановленный Константиновский дворец.

В планах строительство новой железнодорожной станции; на пути от станции к фонтанам будут размещены развлекательные центры (типа аквапарка).

В целом, инвестиционная привлекательность района оценивается весьма высоко.

2.2.6. Социальная инфраструктура района

Администрации района подведомственны: 20 школ (в том числе 1 лицей, 2 гимназии, 1 школа-интернат), 30 детских садов, 3 учреждения дополнительного образования детей. В районе 7 поликлиник (1 ведомственная, 2 для взрослых, 2 детских, 2 стоматологических), 1 больница, 2 кинотеатра, 4 детских музыкальных школы, Петергофская хореографическая школа искусств, детская художественная школа, 9 библиотек, «Пиротехнические двory Петергофа», «Центр Культуры и Досуга Стрельна», «Центр технического творчества», Ломоносовский городской дом культуры, Краеведческий музей, 7 библиотек

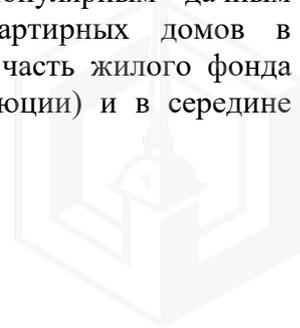
На территории района расположены несколько институтов и естественнонаучных факультетов СПбГУ, а также Государственная морская академия и 7 специализированных высших и средних учебных заведений

2.2.7. Деление района на зоны

В Петродворцовом районе жилой фонд преимущественно состоит из малоэтажных построек. Многоквартирные жилые здания в основном сосредоточены в муниципальных образованиях района – городах Петродворце и Ломоносове и поселке Стрельна.

Город Петродворец (ранее Петергоф) расположен на южном берегу Финского залива в 29 км к западу от Санкт-Петербурга. Территория Петродворца инвестиционно привлекательна благодаря реализации крупных проектов по возведению современных многофункциональных комплексов и развитию города как наукограда.

Южный берег Финского залива также является местом расположения и для города Ломоносов. Образован Ломоносов (ранее Ораниенбаум) на месте слободы, которая возникла в 1711 году одновременно с возведением усадьбы князя Меншикова. В начале 20 века в Ораниенбауме активно ведется индивидуальная застройка, а город считается популярным дачным пригородом Северной столицы. Массовое строительство многоквартирных домов в Ломоносове начинается только в 1950-е годы. Сегодня значительную часть жилого фонда города Ломоносов составляют дома построенные в начале (до революции) и в середине прошлого века. Современных жилых объектов в Ломоносове немного



В 19 километрах от Санкт-Петербурга расположен поселок Стрельна, еще один центр Петродворцового района. Поселок стал пользоваться популярностью у дачников, когда через него в 1857 году была проложена железнодорожная линия на Ломоносов. В середине 1930-х годов в Стрельне появился металлообрабатывающий завод и жилые постройки для рабочих на месте бывших казарм.

В середине прошлого века в Стрельне продолжается жилищное строительство, активно ведется индивидуальная застройка. Ремонт в 2003 году Константиновского дворца и размещение в нем главы государства активизируют возведение элитного жилья в Стрельне. Здесь возводятся жилье повышенной комфортности и объекты туристической инфраструктуры.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: ул. Александровской (с севера), ул. Победы (с востока), ул. Швейцарская (с юга), ул. Владимирской (с запада).

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, объект оценки находится в функциональной зоне «ЗЖД» - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 16.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» оцениваемый объект недвижимости расположен в границах зоны «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.

На основании приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 20.02.2001 № 15 оцениваемый объект капитального строительства является выявленным объектом культурного наследия «Казарма Офицерской стрелковой школы».

В соответствии с Письмом КГИОП № 13-3260-1 оцениваемый земельный участок находится в границах территорий:

- выявленного объекта культурного наследия «Казармы Офицерской стрелковой школы (6 зданий)» площадью 723 кв.м;
- охранной зоны 3 (участок ОЗ-3-1) объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Петродворцовый район Санкт-Петербурга) площадью 422 кв.м;
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (участок ЗРЗ 3-4) объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Петродворцовый район Санкт-Петербурга) площадью 61 кв.м.

Ближайшее окружение объекта оценки неоднородно и представлено малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (преобладают жилые дома этажностью 2-5), объектами торговли и общественного питания: торгово-сервисный центр «Теллур-Сервис» (ул. Владимирская, 15) магазин кафе «Чародейка» (ул. Владимирская, 12/24), продуктовый магазин «Илма», салон красоты «Step», магазин одежды и магазин товаров для животных (ул. Владимирская, 25), объектами общественно-делового назначения: администрация Ломоносовского района (ул. Владимирская, 15), Ломоносовский районный суд (ул. Александровская, 11), гостехнадзор (ул. Владимирская, 20), объектами социального назначения: детский сад № 26 (ул. Красноармейская, 3), Детский сад № 27 (ул. Красноармейская, 5) гимназия № 426. Плотность застройки квартала местоположения объекта оценки средняя.

2.3. Описание земельного участка

Площадь земельного участка, кв. м	1206
Кадастровый номер	78:40:2053101:3514
Зонирование по градостроительной ценности	9
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Имеется возможность подключения всех инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение (канализация), теплоснабжение)
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение объекта оценки неоднородно и представлено малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (преобладают жилые дома этажностью 2-5), объектами торговли и общественного питания: торговый-сервисный центр «Теллур-Сервис» (ул. Владимирская, 15) магазин кафе «Чародейка» (ул. Владимирская, 12/24)), продуктовый магазин «Илма», салон красоты «Step», магазин одежды и магазин товаров для животных (ул. Владимирская, 25), объектами общественно-делового назначения: администрация Ломоносовского района (ул. Владимирская, 15), Ломоносовский районный суд (ул. Александровская, 11), гостехнадзор (ул. Владимирская, 20), объектами социального назначения: детский сад № 26 (ул. Красноармейская, 3), Детский сад № 27 (ул. Красноармейская, 5) гимназия № 426. Плотность застройки квартала местоположения объекта оценки средняя
Подъезд к участку	Подъезд осуществляется со стороны ул. Владимирской
Форма участка, рельеф	Неправильный многоугольник, рельеф ровный без значительных перепадов высот

2.4. Описание объекта капитального строительства (ОКС)

2.4.1. Общие характеристики здания

Кадастровый (условный) номер	78:40:002053101:3440
Площадь застройки, кв. м	770,0
Год постройки	до 1917
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Общая площадь ОКС, кв. м	1032,3
Полезная площадь ОКС, кв. м	677
Общий строительный объем, куб. м	6160
Группа капитальности здания	I
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Материал стен	Кирпичные
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход	Несколько (выходят во двор)
Окна	Несколько (выходят во двор)
Этажность	2
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 Заключению № 248/1250 от 01.09.2008 г. конструкции здания находятся в неработоспособном аварийном состоянии, и требуют значительных работ по приведению в работоспособное эксплуатационное состояние. Многоквартирный дом требует реконструкции по согласованию в установленном порядке. В соответствии с распоряжением администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга № 265 от 25.03.2010 дом признан аварийным и подлежащему реконструкции.
Состояние по осмотру	Объект находится в непригодном для эксплуатации состоянии (аварийном), элементы благоустройства утрачены

2.4.2. Техническое состояние конструктивных элементов¹

Конструктивные элементы здания	Описание элемента	Техническое состояние
Фундаменты	бутобетонный ленточный	трещины, осадка
Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	трещины, выпучивание, сырость, гниль
Перегородки	–	–
Перекрытия	Деревянные оштукатуренные по металлическим балкам	трещины в местах сопряжении балок с несущими конструкциями
Кровля	металлическая	протечки, ржавчина, нарушение креплений, прочие повреждения
Полы	дощатые, окрашены	Стертость, трещины, изломы
Оконные и дверные проемы,	двойные створные/филенчатые, окрашены	неплотный притвор, щели/осадка полотен
Внутренняя отделка	штукатурка стен и потолков, известковая окраска	трещины, выгорание краски, загрязнение
Наружная отделка	окраска	загрязнение верхнего слоя, трещины, сколы
Инженерные системы		
отопление	от групповой (квартальной) котельной на газе	Неудовлетворительное
водопровод	от городской центральной сети	Неудовлетворительное

¹ Техническое описание и состояние конструктивных элементов приведено согласно данным Технического паспорта на жилой дом, составленный по состоянию на 03.09.2003 г. ПИБ Красносельского и Петродворцового района и данным визуального осмотра

Конструктивные элементы здания	Описание элемента	Техническое состояние
канализация	сброс в городскую сеть	
горячее водоснабжение	–	
душевые	–	
электроснабжение	скрытая проводка	
радио	скрытая проводка	
телефон	скрытая проводка	
вентиляция	естественная	
Прочие работы (лестницы, крыльца и др.)	Отмостка, лестницы железобетонные	Неудовлетворительное

2.4.3. Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	<p>Объект оценки расположен в глубине застройки. Ближайшее окружение объекта оценки неоднородно и представлено малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (преобладают жилые дома этажностью 2-5), объектами торговли и общественного питания: торгово-сервисный центр «Теллур-Сервис» (ул. Владимирская, 15) магазин кафе «Чародейка» (ул. Владимирская, 12/24)), продуктовый магазин «Илма», салон красоты «Step», магазин одежды и магазин товаров для животных (ул. Владимирская, 25), объектами общественно-делового назначения: администрация Ломоносовского района (ул. Владимирская, 15), Ломоносовский районный суд (ул. Александровская, 11), гостехнадзор (ул. Владимирская, 20), объектами социального назначения: детский сад № 26 (ул. Красноармейская, 3), Детский сад № 27 (ул. Красноармейская, 5) гимназия № 426</p>
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	<p>Во дворе расположена детская площадка, на удалении около 200 м расположен Сквер «300-летия Ораниенбаума – «Сквер с лягушками». Мусорные баки располагаются во дворах жилых домов в ближайшем окружении</p>
Наличие парковки	<p>Парковка автотранспорта произвольная на прилегающей территории</p>
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	<p>Транспортная доступность объекта оценки общественным и личным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Движение по ул. Владимирской осуществляется в одностороннем направлении (от ул. Александровская до ул. Красноармейская). Железнодорожная станция «Ораниенбаум I» Балтийского направления удалена от объекта на расстояние около 1 км. Доступность объекта оценки общественным транспортом – удовлетворительная. Ближайшая остановка «Владимирская» расположена на расстоянии около 200, маршруты общественного транспорта: маршрутное такси № 801, К343, К424, автобусы №№ 3Л</p>

2.4.4. Обременения объекта

А) Основные условия договора аренды

- Нет.

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

- На основании приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 20.02.2001 № 15 оцениваемый объект капитального строительства является выявленным объектом культурного наследия «Казарма Офицерской стрелковой школы».
- В соответствии с Письмом КГИОП № 13-3260-1 оцениваемый земельный участок находится в границах территорий:
 - ✓ выявленного объекта культурного наследия «Казармы Офицерской стрелковой школы (6 зданий)»;
 - ✓ охранной зоны 3 (участок ОЗ-3-1) объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Петродворцовый район Санкт-Петербурга);
 - ✓ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (участок ЗРЗ 3-4) объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Петродворцовый район Санкт-Петербурга).
- В соответствии с Письмом отдела кадастрового учета № 1 филиала ФГБУ «Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу от 03.03.2016 № исх/01109 в составе оцениваемого земельного участка осуществлен кадастровый учет следующих частей земельного участка:
 - ✓ охранная зона водопроводных сетей площадью 38 кв. м, 38 кв. м, 39 кв. м, 38 кв. м, 13 кв. м;
 - ✓ охранная зона тепловых сетей площадью 211 кв. м;
 - ✓ зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 61 кв. м;
 - ✓ территория объекта культурного наследия площадью 723 кв. м;
 - ✓ охранная зона объектов культурного наследия площадью 422 кв. м;
 - ✓ охранная зона газораспределительной сети площадью 11 кв. м, 6 кв. м;
 - ✓ охранная зона канализационных сетей площадью 204 кв. м;
 - ✓ охранная зона сетей и сооружений связи площадью 46 кв. м.

2.4.5. Фотографии объекта

	
Фото 1 Ближайшее окружение (спортивная площадка) и вид на фасад здания	Фото 2 Вид фасада здания (вход в здание со двора)



Фото 3

Вид фасада здания



Фото 4

Вид фасада здания (торец)



Фото 5

Вид фасада здания (с квартального проезда с ул. Владимирской)



Фото 6

Вид фасада здания (с квартального проезда с ул. Владимирской)



2.4.6. Акт осмотра

А К Т
контрольного осмотра от "17" июня 2016 года

Адрес объекта (включая литер):

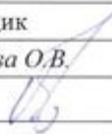
г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Владимирская, д. 16а, лит. А.

Данные по объекту:

№	Объект	Общая площадь, кв.м.	Текущее использование	Состояние	Тип входа	Этажность	Инженерные коммуникации			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	Земельный участок	1206	Расположен объект капитального строительства	Территория не благоустроена	Доступ на участок свободный, ограждения отсутствует	1	+	+	+	+
2	Объект капитального строительства	1032,3	Не используется	Непригодное для использования, аварийное	Два входа со двора	2	утрачено	утрачено	утрачено	утрачено

Примечания:

Объект капитального строительства находится в непригодном для использования состоянии, несущие конструкции имеют повреждения (стены, перекрытия и перегородки объекта капитального строительства имеют разрушения, трещины и т.п.). Инженерные системы находятся в аварийном состоянии (отключены), частично утрачены.

Представитель (Оценщик)		Представитель собственника объекта	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Бычкова О.В.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

Примечание: Акт осмотра подписан только со стороны Оценщика, в связи с отсутствием регламента по обеспечению доступа со стороны собственника в настоящий период времени.



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

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

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

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

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

Параметры предполагаемого к строительству ОКС торгового назначения

№ п/п	Наименование	Условно свободный земельный участок
1	Площадь земельного участка, кв. м	1206
2	Площадь застройки ОКС, кв. м	770,0
3	Этажность, шт.	2
4	Площадь возводимых ОКС, кв. м	1032,3

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	9 800 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	9 493

