

**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.

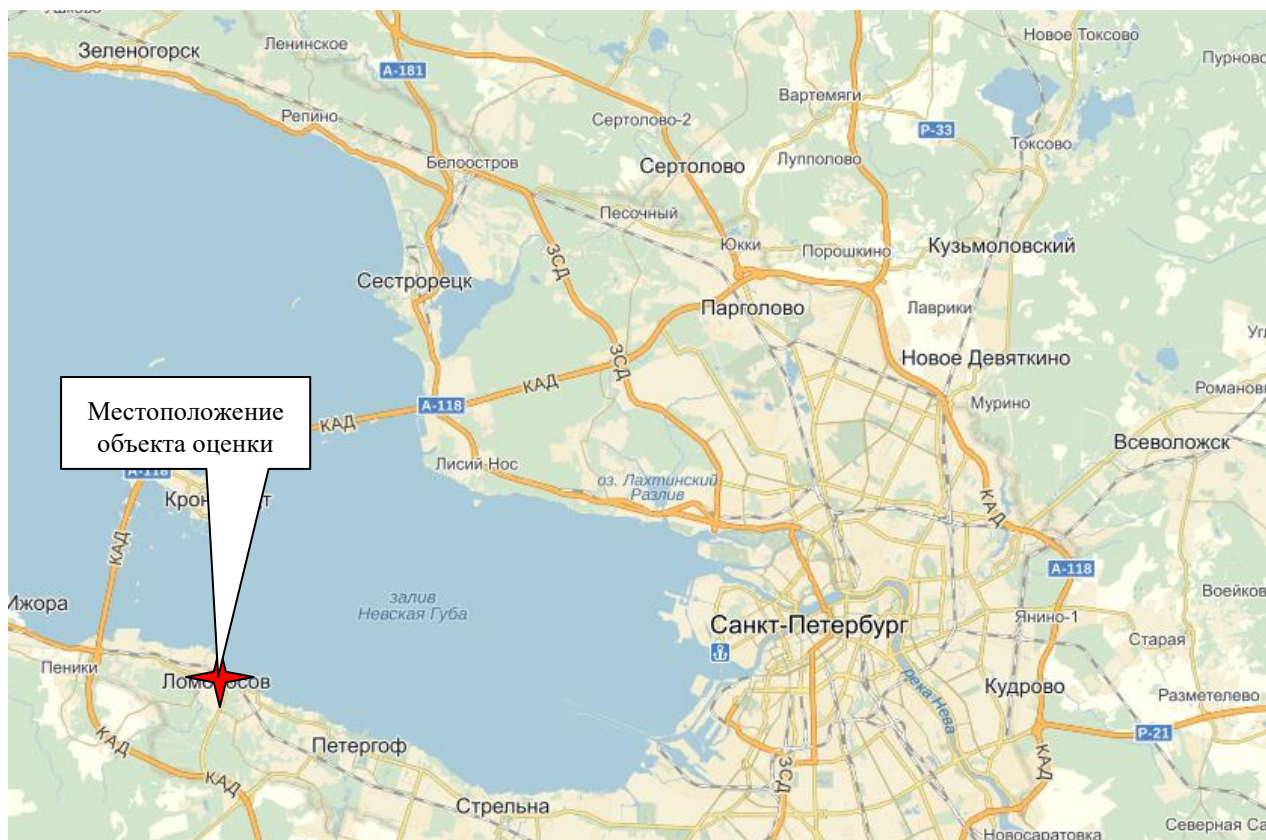
1.2.Дата составления отчета:

22.06.2016 г.

1.3. Оцениваемые права – право собственности.

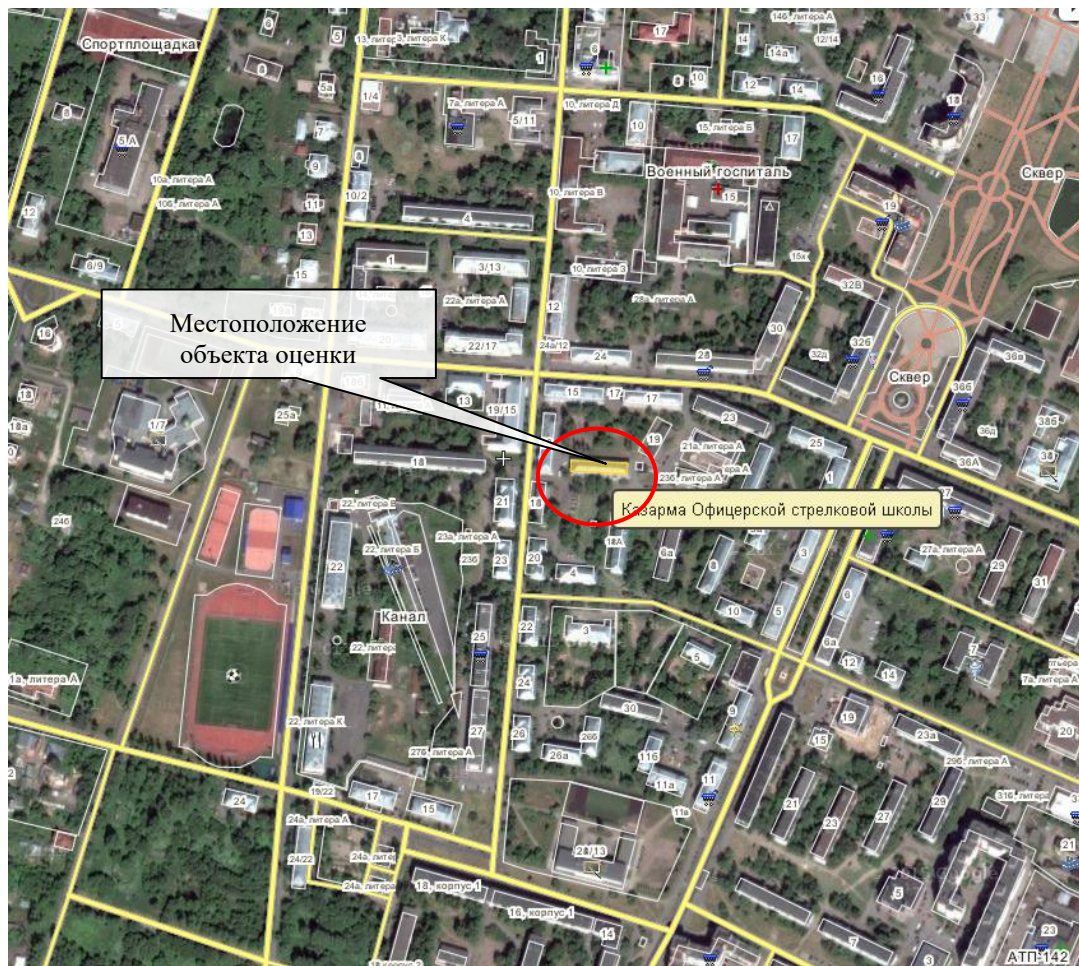
**2. Описание объекта оценки**

*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.

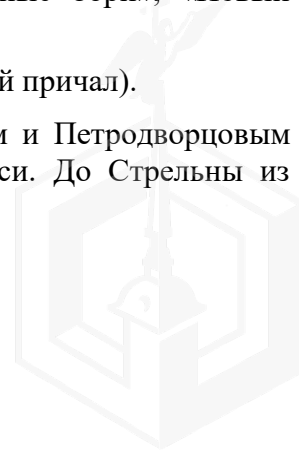
В 1996 г. Петродворцовый административный район был разделен на муниципальные образования город Петергоф и поселок Стрельна, а с декабря 2003 г. к ним добавилось муниципальное образование город Ломоносов.

### 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

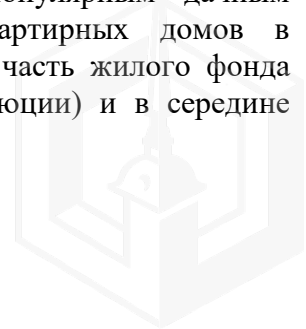
На территории района расположены несколько институтов и естественнонаучных факультетов СПбГУ, а также Государственная морская академия и 7 специализированных высших и средних учебных заведений

#### 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 элементов<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> 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):

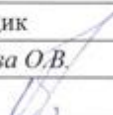
**г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Владимирская, д. 16а, лит. А.**

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

<b>Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды</b>	
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

