

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка,  
на котором оно расположено по адресу:**

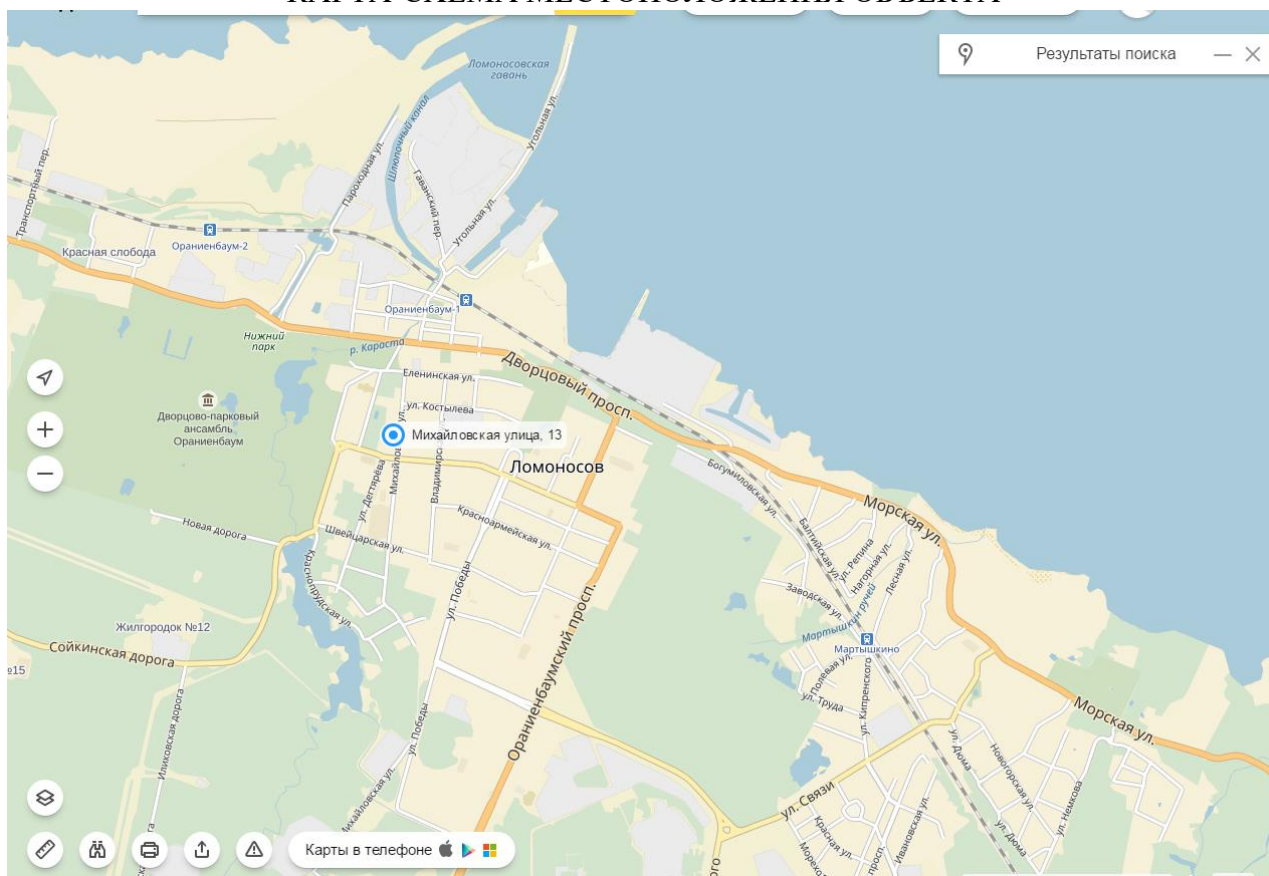
**Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Михайловская ул., д. 13, лит. А**

**1. Данные об отчете**

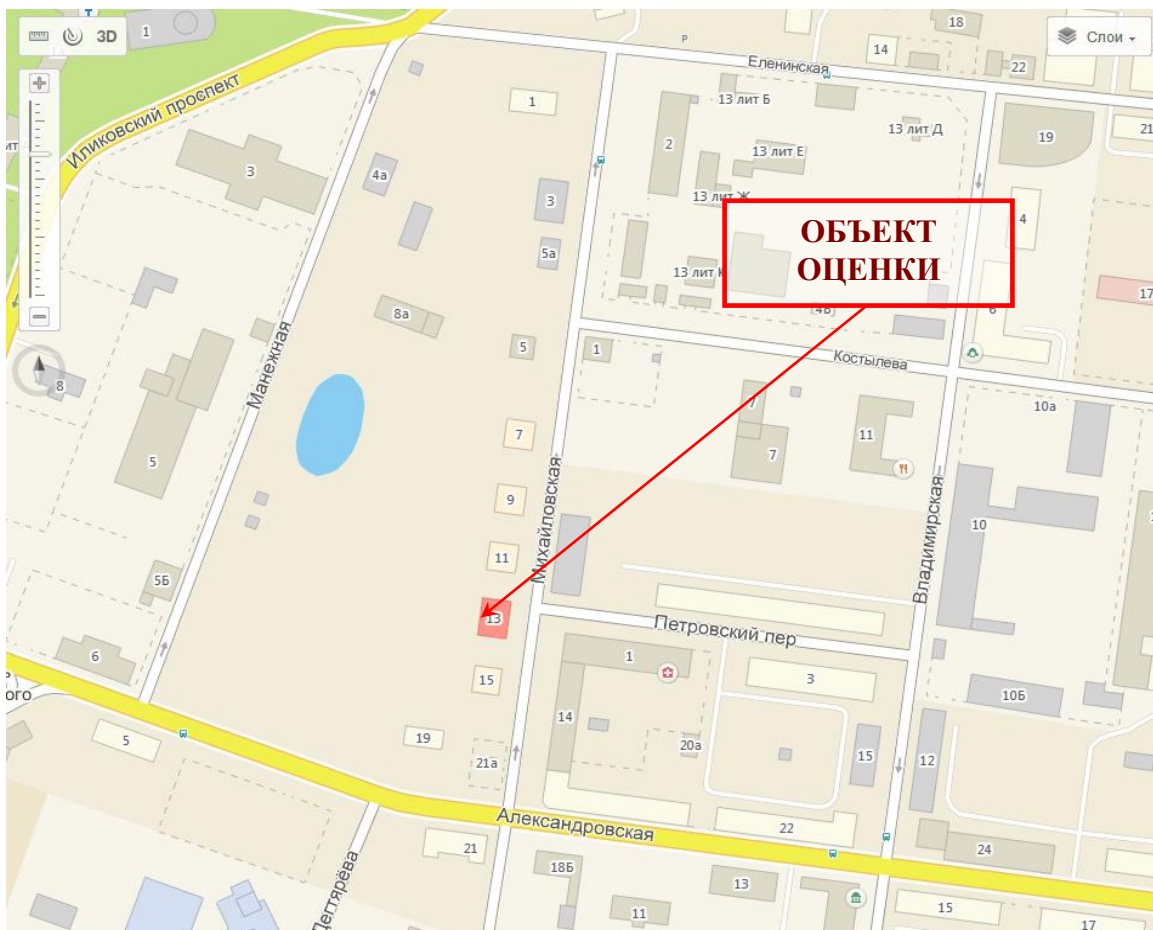
- 1.1. Дата проведения оценки: 27 июня 2016 года.
- 1.2. Дата составления отчета: 05 июля 2016 года.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности

**2. Описание объекта оценки**

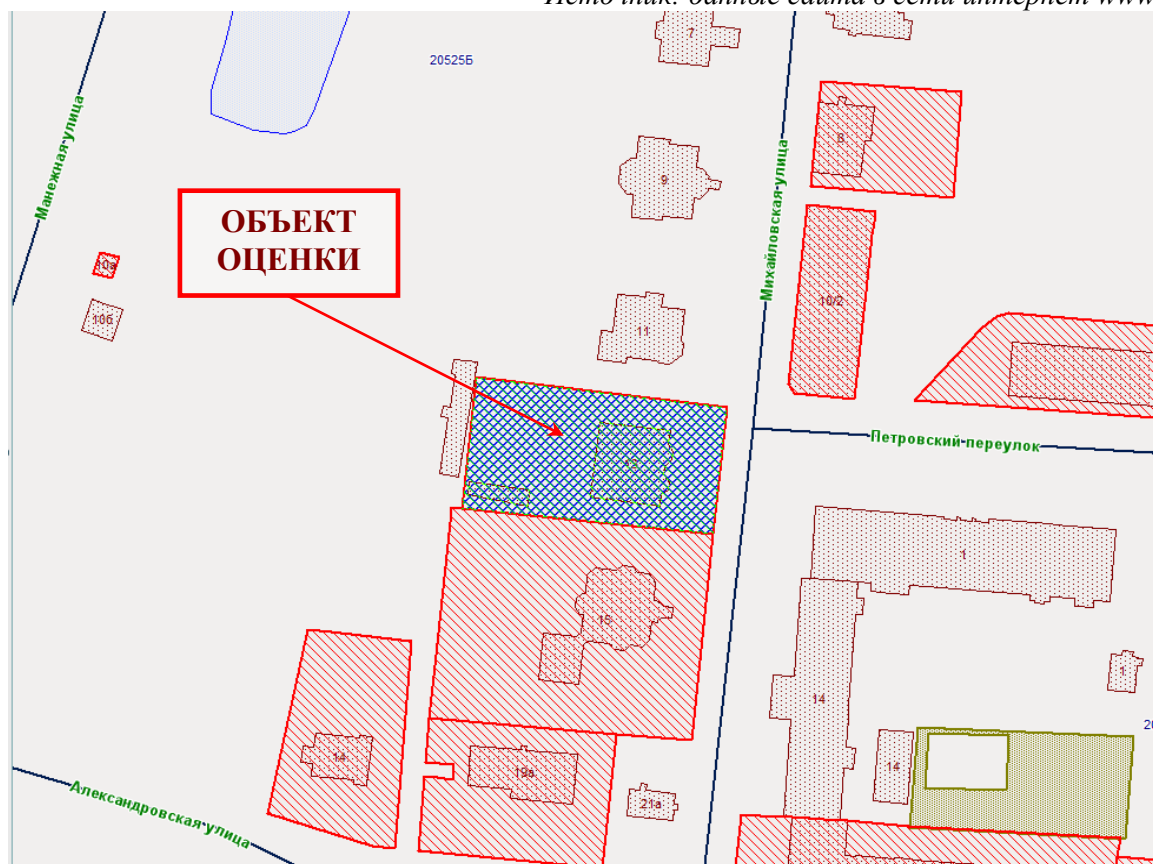
**2.1. Карта местоположения объекта (карта района и карта местоположения объекта)  
КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА**



*Источник: данные сайта в сети интернет <http://maps.yandex.ru>*



Источник: данные сайта в сети интернет [www.2gis.ru](http://www.2gis.ru)



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

## 2.2. Описание местоположения объекта

Объект оценки расположен на территории Петродворцового района.

### 2.2.1. Краткое описание района

Согласно существующему административно-территориальному делению объект оценки

расположен на территории муниципальное образования г. Ломоносова в составе Петродворцового района Санкт-Петербурга.



**Карта Петродворцового района**



**Карта г.Ломоносов**

Петродворцовый район — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга, расположенный в западной части города.

### **2.2.2. Границы района**

Петродворцовый район расположен в 30 км от центра Санкт-Петербурга. Северная граница района проходит по береговой линии Финского залива, южная и западная отделяют Петродворцовый от Ломоносовского района Ленинградской области. На востоке Петродворцовый район граничит с Красносельским районом Санкт-Петербурга. Площадь территории - 109 тыс. кв. км. Численность населения, по данным переписи 01.01.2016 года, составляет 135 565 человек.

В состав района входят 3 муниципальных образования: город Ломоносов, город Петергоф и посёлок Стрельна.

Главными достопримечательностями района являются дворцово-парковые ансамбли Петергоф, Ораниенбаум и Константиновский дворец.

### **г. Ломоносов**

Ломоносов (до 1948 года Ораниенбаум, нем. Oranienbaum, фин. Kaarosta, Рамрова) — город в России, муниципальное образование в составе Петродворцового района города федерального значения Санкт-Петербурга. Является местом нахождения органов местного самоуправления Ломоносовского района Ленинградской области, хотя сам в этот район не входит.

Город Ломоносов, расположен на южном берегу Финского залива, в устье реки Караста. Основан в 1710 году как загородная резиденция А. Д. Меншикова, в 1780 году получил статус города. Награждён орденом Отечественной войны I степени, является городом воинской славы.

Железнодорожные станции Ораниенбаум и Ораниенбаум II и остановочные пункты Мартышкино и Кронштадтская колония находятся на Балтийском направлении Октябрьской железной дороги. На территории Ломоносова располагаются исторические районы Мордвиновка, Мартышкино, Красная Слобода, Кронштадтская колония и Ольгин канал.

Особенность территории — значительное количество парков и лесопарковых зон. В целом район считается перспективным для развития туристической индустрии и создания инфраструктуры морского отдыха и парусного спорта.

### **2.2.3. Транспортное обеспечение**

Существует 4 социальных внутригородских автобусных маршрута. Социальные автобусные маршруты соединяют Ломоносов со станциями метро («Автово», «Кировский завод»), г. Кронштадтом, г. Петергофом, Кировским и Красносельским районами Санкт-Петербурга.

Коммерческие маршруты связывают Ломоносов со станцией метро «Автово», через город проходит коммерческий маршрут Санкт-Петербург — Сосновый Бор. Ряд пригородных маршрутов связывают Ломоносов с населёнными пунктами Ломоносовского района Ленинградской области.

Через Дворцовый проспект Ломоносова проходит автодорога А121 Санкт-Петербург — Сосновый Бор — Ручьи. Кольцевая автодорога проходит в нескольких километрах южнее Ломоносова, за кладбищем «Илики», и связана с дорожной сетью города через развязки с Ораниенбаумским проспектом на юге города и Краснофлотским шоссе в районе железнодорожной станции «Бронка» и дамбы.

В городе расположены станции Октябрьской железной дороги Ораниенбаум I, Ораниенбаум II и платформы Мартышкино и Кронштадтская Колония, пассажирское движение осуществляется с Балтийского вокзала Санкт-Петербурга. На участке Балтийский вокзал — Ораниенбаум I железная дорога двухпутная, интенсивность движения — в среднем два-три электропоезда в час в одном направлении. Участок Ораниенбаум I — Калище (г. Сосновый Бор) — однопутный, электропоезда до Калище курсируют каждые час-полтора.

На севере Ломоносова располагается морской порт, через который ранее осуществлялось пассажирское паромное сообщение с Кронштадтом. Существуют планы значительного расширения порта.

Транспортная система района не справляется с потоком пассажиров, особенно в дачный период. Самая главная магистраль - Санкт-Петербургское шоссе, постоянно загружено транспортом.

#### **2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой**

Район обеспечен всей необходимой инженерной инфраструктурой.

#### **2.2.5. Экология<sup>1</sup>**

По данным Государственного Центра санитарно-эпидемиологического надзора и Регионального Геоэкологического Центра «Невскгеология», экологическая ситуация и состояние окружающей среды в Центральном районе следующие:

- **воздух:** в целом состояние атмосферного воздуха оценивается как одно из самых благополучных среди остальных городских районов;
- **почва:** главным источником загрязнения являются автотранспорт; в целом почвы Петродворцового района считаются наиболее незагрязненными по сравнению с их состоянием в других городских районах;
- **водные объекты:** главным источником загрязнения водоемов являются выпуски бытовых сточных вод из жилого сектора и от сельскохозяйственных предприятий Ломоносовского района Ленинградской области, а также дождевые и талые воды. Особенность некоторых местных водоемов – наличие застойных зон, низкий водообмен и высокая антропогенная нагрузка. Вода в Финском заливе характеризуется высоким уровнем бактериального загрязнения, в ней обнаружены патогенная микрофлора и вещества азотной группы. В то же самое время степень загрязнения воды в Никольском, Красном и Английском прудах оценивается как умеренная;

#### **2.2.6. Перспективы развития района**

С каждым годом, приграничные территории Санкт-Петербурга становятся для застройщиков все более привлекательными для реализации своих объектов.

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

##### **Промышленность<sup>2</sup>**

В городе действует предприятие по производству оборудования для железнодорожных пассажирских вагонов «КМТ» (принадлежит компании «Трансмашхолдинг»), филиал завода

<sup>1</sup> Приводится для всего Кронштадтского района

<sup>2</sup> [http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%BB%D0%9C%D0%9D%D0%9F%D0%9E%D0%92\\_\(%D0%93%D0%90%D0%94\)](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%BB%D0%9C%D0%9D%D0%9F%D0%9E%D0%92_(%D0%93%D0%90%D0%94))

резинотехнических изделий «Красный треугольник». Завод растворимых смесей, ряд деревоперерабатывающих предприятий, а также предприятия пищевой промышленности (хлебозавод, молокозавод и минипивоварня.) В Мартышкино до недавнего времени находились Авторемонтный завод и полиграфическая фабрика «Парус».

Действует также ряд предприятий, входящих в структуру Ленинградской военно-морской базы (28-й военный завод, завод аналитического приборостроения и др.), а также промзона НИИ «Гидроприбор».

### Жилой фонд

С каждым годом, приграничные территории Санкт-Петербурга становятся для застройщиков все более привлекательными для реализации своих объектов. Эксперты рынка выделяют районы наиболее активного строительства: Мурино, Девяткино, Кудрово, Кальтино, Всеволожск, Шушары, Колпино, Никольское, Тосно, Горелово, Петродворец, Ломоносов.

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 июне 2016 средняя цена квартиры на вторичном рынке в Ломоносове составила 4 308 002 руб., стоимость квадратного метра жилья в квартире на вторичном рынке составила 79 945 руб.<sup>3</sup>

Ниже приведена средняя стоимость квартиры на вторичном рынке в Ломоносове и цена квадратного метра в зависимости от количества комнат в квартире:

Цена на квартиры на вторичном рынке	Цена квадратного метра
1-комнатные квартиры - 3 014 516 руб.	в 1-комнатной квартире – 86 849 руб.
2-комнатные квартиры - 3 940 877 руб.	в 2-комнатной квартире - 81 624 руб.
3-комнатные квартиры - 5 398 222 руб.	в 3-комнатной квартире - 77 190 руб.
4-комнатные квартиры – 6 512 500 руб.	в 4-комнатной квартире – 79 179 руб.

По состоянию на июнь 2016 года в Петродворцовом районе открыты продажи в следующих жилых проектах:<sup>4</sup>

Название объекта	Адрес	Класс	Описание	Число квартир	Срок сдачи	Девелопер
ЖК «Новый Петергоф»	г.Петергоф, ул.Парковая	Комфорт	5-этажный, КМ, придомовая автостоянка	1778	1, 2 очередь – сданы, 3 очередь - 2кв 2016 4 очередь - 2кв 2018	АБСОЛЮТ СТРОЙ СЕРВИС
ЖК "Петергоф Парк"	г.Петергоф, Ропшинское шоссе	Комфорт	5-этажный, М, придомовая автостоянка	790	4 кв 2016	PRK Group
ЖК "Ломоносовь"	г. Ломоносов, ул. Михайловская	Эконом	9-этажный, КМ, подземный паркинг на 703 м/м	1961	1 очередь - 2кв 2017 2 очередь - 2кв 2018 3 очередь - 2кв 2019 4 очередь - 2кв 2020	Петрострой
ЖК "Троицкая гора"	Низинское сельское поселение, д. Троицкая гора, уч. 7/1/1	Эконом	4-этажный, КМ, гаражи и придомовые стоянки	36 в каждом доме	1 очередь - 1кв 2016 - Перенесено на 4кв 2016 года 2 очередь - 2кв 2016 3 очередь - 3кв 2017 4 очередь - 2кв 2018	ООО ИСК "Олимп"
ЖК "Университетский Петергоф"	Петергоф, Гостилицкое шоссе	Комфорт	7-12-этажный, М, наземный на 200 машин	406	3кв 2013 - Сдано в 4кв 2014 года	СПбГУ
ЖК кварталы Петергофа"	г.Петергоф, Ропшинское шоссе	Комфорт	2-5-этажный, блочный, придомовые парковки	4460	1 очередь - 3кв 2016 2 очередь - 4кв 2016	Теорема

<sup>3</sup> <http://piter-realtor.ru/lomonosov/price/city/sale/vtorichka/>

<sup>4</sup> <http://spbguru.ru/rayon/petrodvortsovyj>

ЖК "Династия"	г.Петергоф, ул. Фабричная, д. 15, литер Д	Элит	3-4-этажный, КМ, подземный паркинг на 127 м/м	н/д	3кв 2015 - Перенесено на 2кв 2016 года	Адмирал
---------------	----------------------------------------------------	------	-----------------------------------------------------------	-----	----------------------------------------------	---------

## Коммерческая недвижимость<sup>5</sup>

Ломоносов с избытком насыщен объектами социальной и торговой инфраструктуры, однако вся она представлена небольшими магазинами. Город активно осваивают сетевые ритейлеры: есть «Пятерочка», «Магнит», «7-я Семья», «Дикси», «Эльдорадо», «Тачки» и другие.

В городе функционируют: ТРК «Меншиков Холл» (Кронштадская, 1), ТК «Южный» (ул. Федюнинского, 16, литера А), универмаг «Конкорд» (Александровская ул., 32Б), универмаг «Моряк» (Швейцарская ул., 1), рынок на ул. Рубакина, 16 (планируется снос рынка)<sup>6</sup>. Также имеется ряд различных промтоварных магазинов, торговых павильонов, магазинов автозапчастей и пр.

Показатель обеспеченности торговыми площадями в Петродворцовом районе не поднимается выше GLA 103 кв. м/1000 чел. Очевидно, что развитие качественной торговой недвижимости в данном районе сильно запаздывает.<sup>7</sup>

В 2012 г. введен в эксплуатацию объект общегражданского назначения - многофункциональный комплекс отдыха и обслуживания: 1 этап – торговый павильон на ул. Первомайская, д. 3 в г. Ломоносове.

В 2012 г. открылись новые супермаркеты в городе Ломоносове («Сетка», «Лайм»), а также ряд предприятий розничной торговли различных форм обслуживания и ассортимента («Сувенир», «Лимпопо», «Тигренок», «Патиссон» и др.).

В районе практически нет предложения качественных бизнес- и торговых площадей. Основные предложения по продаже и аренде офисных площадей предлагаются в административных зданиях и в переведенных в нежилой фонд квартирах на первых этажах жилых зданий. Предлагаемые к продаже / аренде помещения как правило классифицируются собственниками как «универсальные».

В Ломоносове функционирует гостиница 3\* «Домик у причала», Отель Soykino Holiday Park и отель эконом-класса «Ораниенбаум». На прием большого числа бизнес-туристов город не рассчитан, из-за этого вариантов размещения здесь немного.

## Строительство

В феврале 2016 года стало известно, что на месте бывшего Ломоносовского молочного завода на Михайловской улице, 40/7, в Ломоносове построят торговый комплекс с универсамом «Лента».<sup>8</sup>

ООО «Феникс» строит многофункциональный морской перегрузочный комплекс (ММПК) «Бронка» на южном побережье Финского залива, в районе примыкания дамбы с кольцевой автодорогой к территории Ломоносова. ММПК «Бронка» будет включать три специализированных комплекса: контейнерный терминал, терминал накатных грузов, логистический центр. Окончание строительства намечено на 2016 г.<sup>9</sup>

В Ломоносове строиться завод измерительных приборов для нефтехимической отрасли. Реализация инвестиционного проекта началась в декабре 2012 года, в мае 2013 года инвестору на условиях аренды был передан земельный участок площадью 4 гектара. Объем инвестиций в проект составит 300 млн. рублей, на новом предприятии будет создано 600 рабочих мест<sup>10</sup>.

Компания «ЛСР-строй», входящая в «Группу ЛСР» построит трехэтажное здание школы

<sup>5</sup> <http://gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2013/02/25/Itogi-2013.pdf>

<sup>6</sup> <http://www.abnews.ru/?p=newosti91&news=131220>

<sup>7</sup> <http://asninfo.ru/news/67650-torgovaya-infrastruktura-prigorodov-ne-uspevayet-za-novostroykami>

<sup>8</sup> <http://karpovka.net/2016/02/29/149289/>

<sup>9</sup> <http://www.port-bronka.ru/>

<sup>10</sup> <http://www.baltinfo.ru/2013/07/04/V-Lomonosove-postroyat-novyi-zavod-dlya-neftegazovoi-otrasli-364805>

искусств напротив дома 41 по Ораниенбаумскому проспекту до 26 декабря 2017 года.<sup>11</sup>

На территории, согласованной администрацией Петродворцового района и расположенной восточнее ул. Заварина в г. Ломоносов, в настоящее время Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству выполняется формирование 30 земельных участков, которые планируется предоставить многодетным семьям для индивидуального жилищного строительства<sup>12</sup>.

## **Выводы**

- основными недостатками района являются слабая транспортная обеспеченность (плотность дорог крайне неравномерна и обеспечивает внутренние и внешние транспортные связи в основном только освоенных территорий), высокий уровень подъема воды в реках в весенний период, слабая инвестиционная активность в сфере жилищного строительства и неравномерное распределение жилищного строительства, слабо развитая инфраструктура района и нерациональное использование историко-культурного наследия ("нераскрученный" имидж района).

*При составлении обзора использованы источники информации: данные Администрации Санкт-Петербурга, «Недвижимость и строительство Петербурга», «Деловой Петербург».*

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

Объект оценки расположен в микрорайоне преимущественно жилой застройки. По градостроительной ситуации микрорайон местоположения объекта оценки представляет собой территорию, ограниченную:

- с севера – Еленинской ул.;
- с востока – Михайловской ул.;
- с юга – Александровской ул.;
- с запада – Манежной ул.

Здание расположено на красной линии улицы.

---

<sup>11</sup> <http://www.fontanka.ru/2016/06/27/049/>

<sup>12</sup> [http://gov.spb.ru/gov/terr/reg\\_petrodv/news/36655/](http://gov.spb.ru/gov/terr/reg_petrodv/news/36655/)

### 2.3. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1 669 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:2052502:2077
Зонирование по градостроительной ценности	<p>Согласно приложению №2 «Карта границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития указанных зон и границ Санкт-Петербурга» к Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. №728-99 «О генеральном плане Санкт-Петербурга» (с последними внесенными изменениями) оцениваемый объект расположен в границах функциональной зоны <b>«2ЖД» – зона малоэтажной жилой застройки, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.</b></p> <p>В соответствии с Приложением 2 к части II Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга (ПЗиЗ), утвержденных Законом Санкт-Петербурга от 16.02.2009 № 29-10, Объект оценки расположен в границах <b>территориальной зоны Т2ЖД2 — зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторических пригородов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры.</b></p> <p>В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», земельный участок расположен в <b>охранной зоне объектов культурного наследия, расположенных за пределами зон охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (ОЗ 3-1).</b></p>



	<p>На сайте КГА опубликовано постановление Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2015 № 794 «О подготовке проекта Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга», а также информационное письмо о проведении публичных слушаний и проект изменений в ПЗиЗ. По сообщениям СМИ новая редакция Правил землепользования и застройки утверждена 20 июня 2016 года<sup>13</sup>. Кроме того, на том же заседании Смольный утвердил законопроект об изменении 820-го закона о зонах охраны.</p> <p>Новая редакция ПЗЗ и закона №820 вступят в силу после того, как депутаты ЗС примут в третьем чтении закон об отмене прежних правил, а Правительство официально опубликует постановление об утверждении новых. На дату оценки постановление закона об отмене прежней редакции ПЗЗ и закона №820 не принято.</p> <p>Новая редакция ПЗиЗ <u>не предполагает изменения функциональной зоны</u>, в пределах которой расположен оцениваемый объект.</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен всеми городскими коммуникациями.
Ближайшее окружение	Рассматриваемая территория представляет собой участок, расположенный в микрорайоне, большая часть застройки которого представлена малоэтажными многоквартирными жилыми домами
Подъезд к участку	Доступность Объекта оценки автомобильным транспортом без ограничений – подъезд возможен с Михайловской улицы
Форма участка, рельеф	Близка к прямоугольной, с относительно ровным рельефом.

## 2.4. Описание улучшений

### 2.4.1. Общие характеристики здания

Кадастровый номер	78:40:2052502:2025
Площадь застройки, кв.м.	276,2
Общая площадь здания, кв.м.	375,6
<i>в том числе жилая площадь, кв.м</i>	241,0
<i>в том числе уборочная площадь лестниц, кв.м</i>	20,8
Объем здания, куб.м.	1 768,0
Группа капитальности	II
Тип здания	Жилое
Материал	Фундамент – бутовый ленточный; Капитальные стены – кирпичные; Перекрытия – деревянные утепленные по балкам
Год постройки	1956
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет

<sup>13</sup> <http://www.fontanka.ru/2016/06/20/163/>

Вход (улица/двор)	1 отдельный со двора
Окна (количество, направленность)	Окна ориентированы на Михайловскую ул. и во двор
<b>Инженерная инфраструктура</b>	
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть
Отопление (централизованное)	Есть
Газовая магистраль	Есть
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Неисправно. Требуется полная замена инженерных систем.
<b>Общее техническое состояние здания</b>	
Состояние по осмотру	По данным визуального осмотра здание находится в неудовлетворительном состоянии.

#### 2.4.2. Техническое состояние конструктивных элементов<sup>14</sup>

Наименование	Характеристика	Техническое состояние
Фундамент	бутовый ленточный	трещины в цоколе
Стены	кирпичные	плесень, трещины
Перегородки		отклонение от горизонтали
Перекрытия		
чердачное	деревянные утепленные по балкам	трещины в местах сопряжения балок
междуэтажное	деревянные утепленные по балкам	трещины в местах сопряжения балок
надподвальное		
Крыша	из оцинкованного железа по деревянной обрешетке	протечки
Полы	дощатые, окрашены	стертость, трещины
Заполнения оконных проемов	двойные створные	трещины, искривления
Заполнения дверных проемов	щитовые, окрашены	трещины, искривления
Внутренняя отделка	мокрая штукатурка стен и потолков	штукатурка местами осыпалась и отвалилась
Наружная отделка		наружная штукатурка имеет выпучивания
Санитарно-технические и электротехнические устройства		
Центр. отопление		
Печное отопление	печь комнатная оштукатуренная	повреждения
Водопровод	от городской центральной сети	
Канализация	сброс в городскую сеть	
Электроосвещение	скрытая проводка	
Радио		
Телефон		
Телевидение	от коллективных антенн	
Вентиляция	естественная	
Разные работы	лестницы ж/б по стальным косоурам	

#### 2.4.3. Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Жилая застройка. Представленная малоэтажными жилыми домами дореволюционной постройки и многоэтажными жилыми домами советского периода строительства.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<sup>14</sup> Описание конструктивных элементов здания и их техническое состояние, проводилось по данным технической документации

Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении зеленые насаждения представлены кустарниковой и древесной растительностью, в преобладающем большинстве произрастающей в произвольном порядке на придворовой территории.
Наличие парковки	Парковка легкового автомобильного транспорта возможна на территории земельного участка, не организована. Также возможна стихийная парковка вдоль прилегающих улиц.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	<p><u>Транспортная и пешеходная доступность:</u></p> <p>Рассматриваемый микрорайон расположения объекта находится рядом с крупными магистралями района: Дворцовый проспект (450 м) и Ораниенбаумский проспект (1 км). Состояние дорожного покрытия – асфальт, хорошее.</p> <p>Ближайшая станция метро "Проспект ветеранов" расположена на расстоянии 30 км.</p> <p>Микрорайон расположения объекта характеризуется невысокой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков (основные потоки – Дворцовый проспект). Движение по дорогам осуществляется круглогодично.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на ул. Михайловской (около 250 м., остановка «Поликлиника»), где проходят следующие маршруты коммерческого и общественного транспорта: автобусы 1Л,3АЛ, 3Л, 653, 653А, 653Б, 681, 691А, 7Л, маршрутные такси №№К801, К300, К343, К424А.</p> <p>Также остановка общественного транспорта расположена на Александровской улице (250 м, остановка «ул. Дегтярёва»), где проходят маршруты автобусов №№1Л, 653, 653А, 653Б, 691А, 7Л и маршрутного такси №801.</p> <p>Объект оценки расположен на расстоянии около 750 м от ж/д станции «Ораниенбаум-1».</p> <p>Таким образом, пешеходная и транспортная доступность Объекта характеризуется как хорошая.</p>

#### **2.4.4. Обременения объекта:**

А) Основные условия договора аренды: объект не обременен договором аренды (Свидетельство о государственной регистрации права на здание от 20.02.2016 г., рег. №78-78/005-78/066/003/2016-6/1; Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок от 04.05.2016 г., рег.№78-78/005-78/052/003/2016-30/1).

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

Согласно Письму Главного управления МЧС России от 20.11.2014 г. №17858-5-1-1 оцениваемое здание объектом гражданской обороны не является.

В соответствии со Справкой КГИОП от 26.01.2016 г. №2-622/16-0-1 объект оценки не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга (участок ОЗ 3-1).

Согласно данным Кадастрового паспорта на земельный участок от 13.04.2016 г. №78/201/16-130299, а также данным письма филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по СПб от 11.04.2016 г. №исх/01895, в границах земельного участка попадают зоны с особым режимом использования:

- охранная зона сетей связи и сооружений - 160 кв.м,
- охранная зона канализационных сетей - 392 кв.м,
- охранная зона водопроводной сети - 249 кв.м,
- охранная зона газораспределительной сети - 140 кв.м,
- охранная зона тепловой сети - 133 кв.м,
- охранная зона объектов культурного наследия – 1669 кв.м.

#### **2.4.5. Фотографии объекта**

	
Фото 1	Фото 2
Вид на Еленинскую ул.	Вид на Еленинскую ул.
	
Фото 3	Фото 4
Угол Еленинской ул. и Михайловской ул.	Угол Еленинской ул. и Михайловской ул.



Фото 5

Вид на Михайловскую ул.



Фото 6

Вид на Михайловскую ул.



Фото 7

Ближайшее окружение объекта оценки, жилая застройка



Фото 8

Ближайшее окружение объекта оценки, жилая застройка



Фото 9

Ближайшее окружение объекта оценки, центральный конструкторско-технологический институт судоремонта

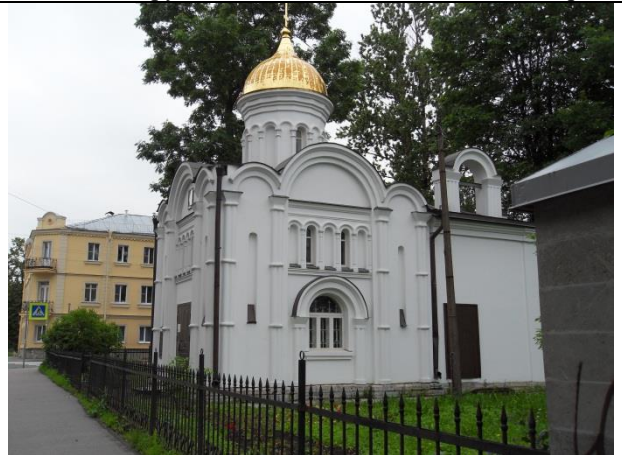


Фото 10

Ближайшее окружение объекта оценки, часовня во имя Святителя Николая Чудотворца, преподобного Серафима Саровского и царицы Александры (1905-1906 гг. постройки)



Фото 11

Вид фасада здания со стороны Михайловской ул.



Фото 12

Вид фасада здания со стороны Михайловской ул.



Фото 13

Вид фасада здания со стороны Михайловской ул.



Фото 14

Адрес дома



Фото 15

Вид фасада здания со стороны двора (входная дверь в объект оценки)



Фото 16

Вид фасада здания со стороны двора (входная дверь в объект оценки)



Фото 17

Оконные проемы закрыты  
металлическими листами



Фото 18

Оконные проемы закрыты  
металлическими листами



Фото 19

Состояние фундамента объекта оценки



Фото 20

Состояние фундамента объекта оценки



Фото 21

Состояние балконов объекта оценки



Фото 22

Состояние фасада, инженерных коммуникаций



Фото 23

Дворовая территория объекта оценки



Фото 24

Дворовая территория объекта оценки



Фото 25

Дворовая территория объекта оценки



Фото 26

Дворовая территория объекта оценки



Фото 28

Вид с красной линии объекта оценки



Фото 30

Вид с красной линии объекта оценки



## 2.4.6. Акт осмотра здания.

### А К Т контрольного осмотра здания от 27 «июня» 2016 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

г. Санкт-Петербург, Ломоносов, Михайловская улица, д.13, литера 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	1 669	375,6	2	Отд.	На все стороны	Кирпич	+	+	+	+	Неуд.	Не используется

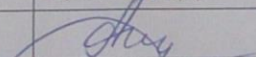
Примечания:

\* - 1 отдельный со двора;

\*\* - ориентированы на Михайловскую ул. и во двор;

\*\*\* - согласно данным Паспорта на многоквартирный дом;

\*\*\* - износ конструктивных элементов здания составляет 47% по данным Паспорта на многоквартирный дом от 04.09.2009 г., имеется Заключение об аварийности

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	

## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

В рамках анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка с существующей застройкой правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным

вариантом использования участка является разборка аварийных конструкций и строительство многоквартирного жилого дома в существующих параметрах с восстановлением внешнего облика.

## 2.6. Результаты проведения оценки.

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	4 800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	2 876