

К Договору № Фао-383/2017 от 30.11.2017
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
здания и земельного участка, на котором оно
расположено по адресу:
г. Санкт-Петербург, Петергоф г, Ульяновская ул,
дом № 7, корпус 8, литера А, литера К**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки — 07.12.2017.
- 1.2. Дата составления отчета — 11.01.2018.
- 1.3. Оцениваемые права — право собственности.

2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карта местоположения объекта

Местоположение Объекта оценки на карте Санкт-Петербурга представлено на рисунках далее.

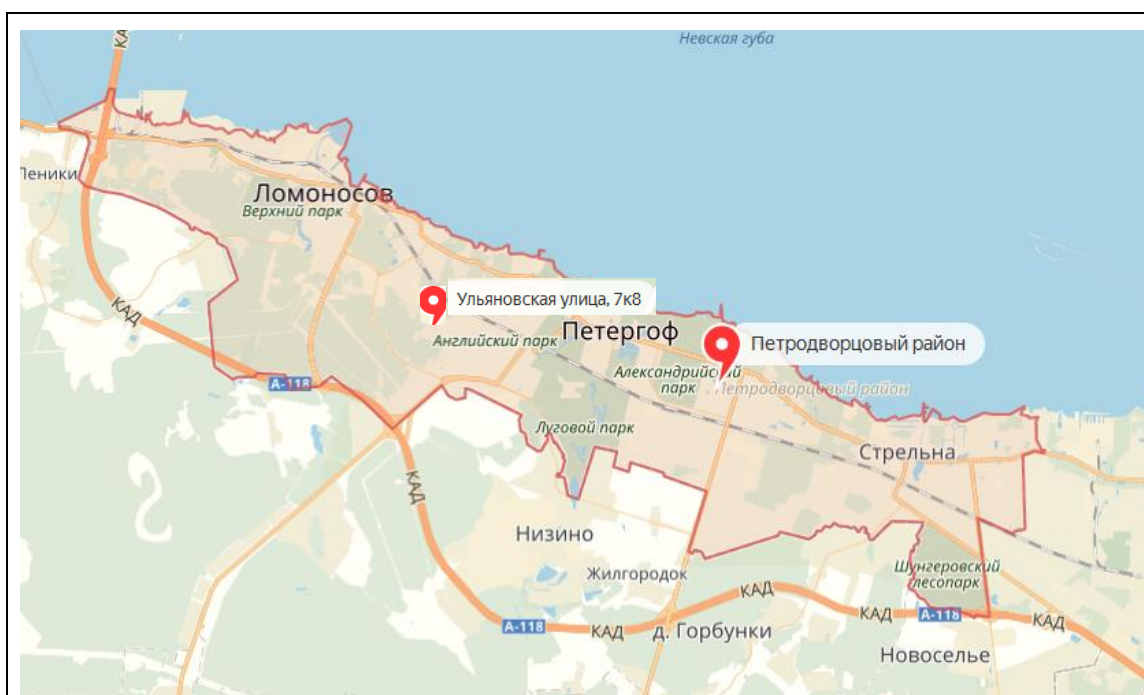
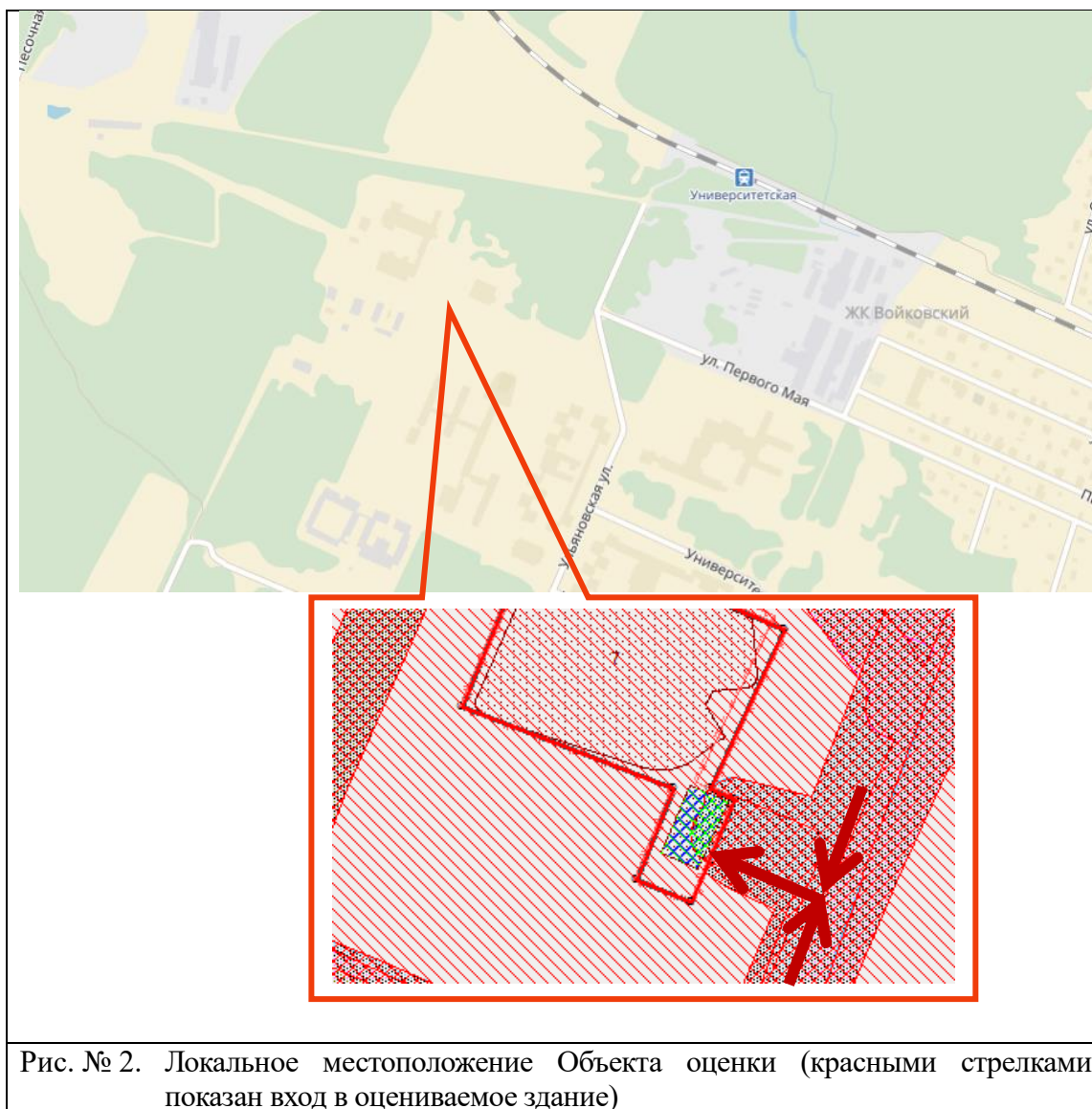


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в границах Петродворцового района г. Санкт-Петербурга





2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1 565 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0019325:2
Зонирование по градостроительной ценности	Зона «Д» зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны; Зона «ГД2_2» общественно-деловая подзона специализированных общественно-деловых объектов на территории периферийных и пригородных (включая исторические) районов города, с включением объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	инженерные коммуникации отсутствуют
Ближайшее окружение	объекты коммунального хозяйства и промышленно-складского назначения в составе территории Петродворцового учебно-научного комплекса СПбГУ; лесной массив
Подъезд к участку	подъезд осуществляется по асфальтированной улице Ульяновской, далее – по внутриквартальным проездам (тип покрытия – грунт)
Форма участка, рельеф	Сложная многоугольная, участок без существенных перепадов высот

2.3 Описание улучшений

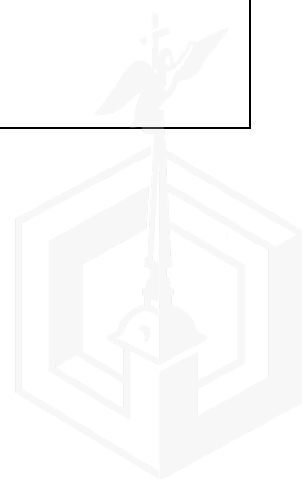
2.3.1 Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:40:0019325:4
Площадь застройки, кв.м.	-
Общая площадь здания, кв.м.	83,7 кв. м
Объем здания, куб.м.	-
Группа капитальности	-
Тип здания	нежилое
Материал	Наружные стены – кирпичные
Год постройки	1972
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1, а также подземных подвал
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака,	нет
Вход (улица/двор)	1 вход с улицы (внутриквартальный проезд)
Окна (количество, направленность)	4 больших окна, ориентированных на восток (улица), оборудованы металлической сеткой, 4 больших окна, ориентированных на запад (двор), заложены кирпичом
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	утрачено

Водоснабжение	утрачено
Канализация	нет
Отопление (централизованное/печное)	нет
Газовая магистраль	нет
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	инженерные системы находятся в неудовлетворительном состоянии. На дату оценки оцениваемое здание не используется, электроснабжение и водоснабжение утрачены
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	здание находится в неудовлетворительном состоянии. Здание заброшено, нарушена кирпичная кладка, трещины. Существенных деформаций стен не выявлено.

2.3.2 Общие характеристики сооружения:

Кадастровый номер	78:40:0019325:160
Площадь застройки, кв.м.	712,8 кв. м
Общая площадь, кв.м.	-
Объем, куб.м.	3 006
Группа капитальности	-
Тип здания	-
Материал	-
Год постройки	1972
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака,	нет
Вход (улица/двор)	1 вход с улицы (внутриквартальный проезд)
Окна (количество, направленность)	нет
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	нет
Водоснабжение	нет
Канализация	нет
Отопление (централизованное/печное)	нет
Газовая магистраль	нет
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	-



Общее техническое состояние	
Состояние по осмотру	сооружение находится в неудовлетворительном состоянии. Сооружение заброшено. Существенных повреждений не выявлено.

2.3.3 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	ближайшее окружение объекта представляет собой застройку объектами коммунального хозяйства и промышленно-складского назначения, представленную: металлическим некапитальным навесом, 1-этажными кирпичным зданием деревообрабатывающего предприятия, со складом, зданием компрессорной, зданием котельной на мазуте в составе территории Петродворцового учебно-научного комплекса СПбГУ. Объекты ближайшего окружения находятся в удовлетворительном техническом состоянии и используются по своему целевому назначению.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	квартал образован ул. Ульяновской, Ботанической ул., ул. Рождественского. В квартале расположены здания и сооружения Петродворцового учебно-научного комплекса СПбГУ, основного (здания НИИ, факультетов и лаборатории) и вспомогательного (промышленно-складские здания, студенческий городок из 10 общежитий, авторемонтная мастерская, котельная, компрессорная и т.д.) назначения.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	в пределах 700 метров к северо-востоку от объекта оценки расположен Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка, прилегающий с северной стороны к Финскому заливу
Наличие парковки	парковка не ограничена, возможна по обочине ул. Ульяновской, а также вдоль внутриквартальных проездов
Транспортная доступность, в т.ч.	
удобство подъезда к объекту	объект расположен внутри квартала, вдоль внутриквартального проезда. Подъезд возможен с ул. Ульяновской
удаленность от ближайшей станции метро, м.	станция метро «Автово» – 29 км от Объекта оценки; станция метро «Ленинский проспект» – 28 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	остановка общественного транспорта «Петергоф, университет» – в 780 м от Объекта оценки; ж/д станция «Университетская» – около 1 км

2.3.3 Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН (раздел 4) на земельный участок, зарегистрированы следующие ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости: – 49 кв. м – ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Охранная зона водопроводных сетей. В соответствии с Выписками из ЕГРН на объекты недвижимости (здание и сооружение), Ограничение прав и обременение объектов недвижимости – не зарегистрировано.

КГИОП – земельный участок расположен вне зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности. В пределах границ участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия. К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

КГА – вне границ объединенных зон охраны объектов культурного наследия, Объекты культурного наследия не выявлены;

МЧС – объект оценки не является объектом гражданской обороны.

2.3.4 Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Вид улицы, на которой расположен Объект оценки	
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение Объекта оценки	





Фото 5



Фото 6

Внешний вид оцениваемого здания насосной станции



Фото 7



Фото 8

Внешний вид оцениваемого здания насосной станции



Фото 9



Фото 10

Выявленные дефекты отделки здания насосной станции



Фото 11



Фото 12

Внешний вид оцениваемого сооружения (резервуара чистой воды)	
	
Фото 13	Фото 14
Внешний вид оцениваемого сооружения (резервуара чистой воды)	
	
Фото 15	Фото 16
Территория оцениваемого земельного участка	
	
Фото 17	Фото 18
Территория оцениваемого земельного участка и ближайшее окружение	



2.3.5 Акт осмотра здания

А К Т контрольного осмотра здания от «07» декабря 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

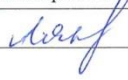
г. Санкт-Петербург, Петергоф г, Ульяновская ул, дом № 7, корпус 8, литера А,
кад. № 78:40:0019325:4;

г. Санкт-Петербург, Петергоф г, Ульяновская ул, дом № 7, корпус 8, литера К,
кад. № 78:40:0019325:160

2. Данные по объектам капитального строительства – зданию и сооружению:

№	Площадь земельно го участка	Площадь ОКС по КП, кв. м	Этаж- ность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использо вание
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	1 565	83,7	1, а также подземных подвал	1 вход с улицы	4 больших; 4 заложено кирпичом	кирпич	утрачено	утрачено	-	-	Неудовлетворительное	Не используется
2		712,8	1	1 вход с улицы	-	-	-	-	-	-	Неудовлетворительное	Не используется

Примечания: отсутствуют

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Ляпина Мария Андреевна
Подпись	



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является использование существующих ОКС под складские цели в составе объектов коммунального хозяйства.

2.5 Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	3 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	3 766
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб.	1 917
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения, (руб.) округленно	Договором аренды не обременен
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, (руб./кв. м)	-

