

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

**г. Санкт-Петербург, Ломоносов, ул. Михайловская, д.3, лит. А,**

**Здание кад. № 78:40:2052502:2024**

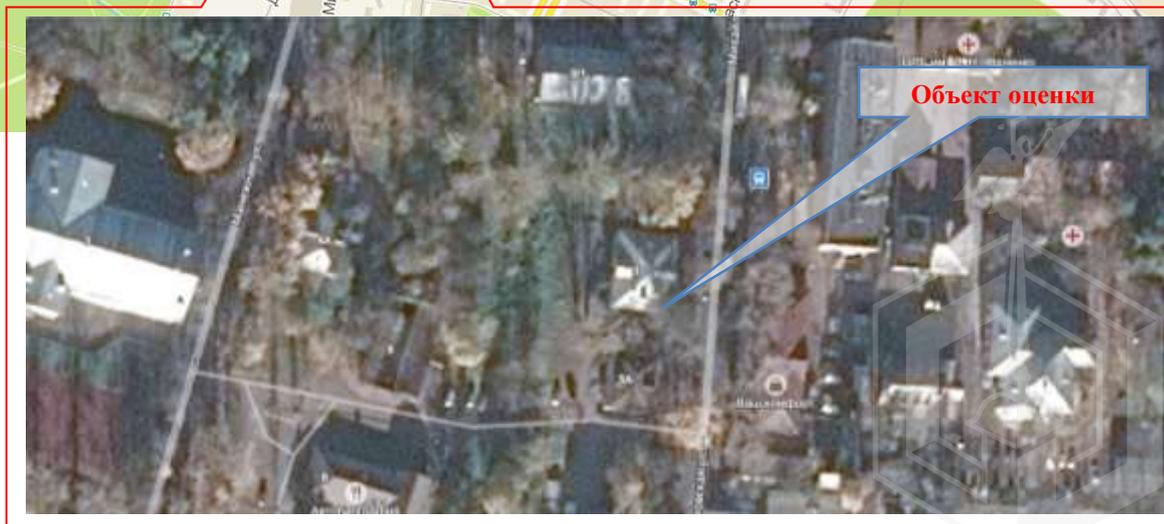
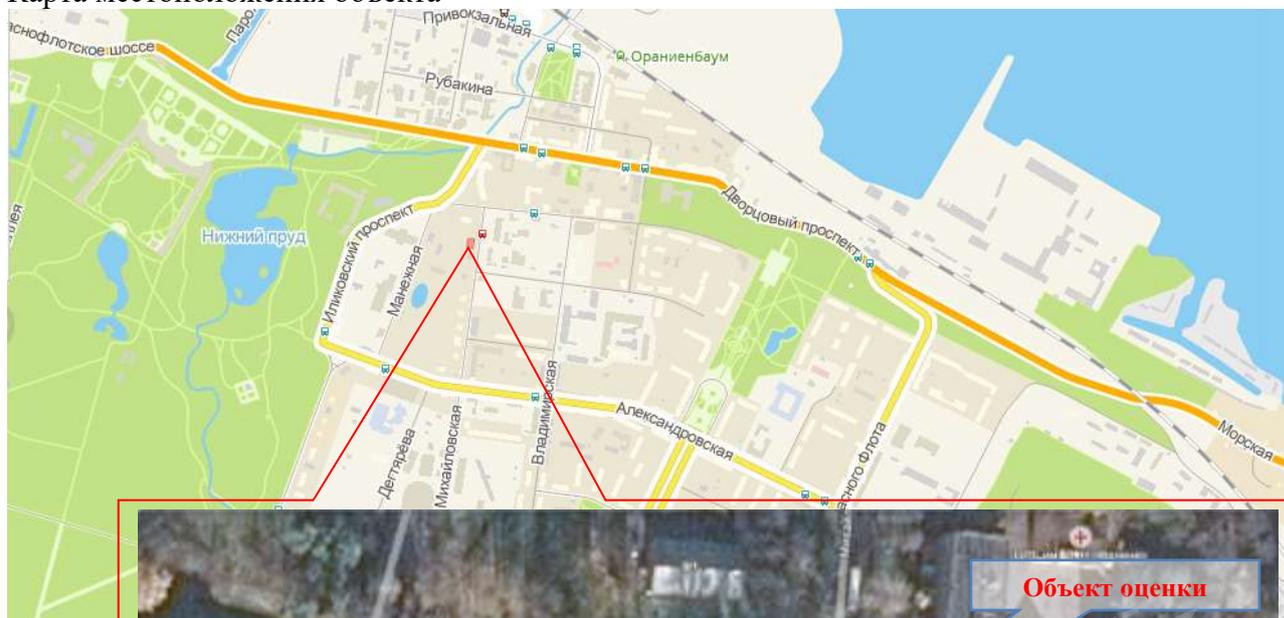
**Земельный участок: кад. № 78:40:2052502:2078**

1. Данные об отчете.
  - 1.1. Дата проведения оценки - 16.02.2017 г.;
  - 1.2. Дата составления отчета - 20.02.2017 г.
  - 1.3. Оцениваемые права: право собственности.
2. Описание объекта оценки:
  - 2.1. Карта местоположения объекта;

Карта района (Петродворцовый район)



Карта местоположения объекта



## 2.2. Описание местоположения объекта

### 2.2.1. Краткое описание района;

Петродворцовый район расположен в западной части Санкт-Петербурга, на расстоянии 30 км от центра города. В современных границах Петродворцовый район был образован в 1936 году и первоначально носил название Петергофский. В 1996 году район был разделен на муниципальные образования – город Петродворец и поселок Стрельна, с 2003-го к ним добавилось еще одно муниципальное образование – город Ломоносов.

Территория района - 10,71 тыс. га, численность постоянного населения по состоянию на 2010 год - 116,9 тыс. чел.

### 2.2.2. Границы района;

### 2.2.3. Петродворцовый район граничит с районами:

- на востоке – граничит с Красносельским районом Санкт-Петербурга;
- на севере - с акваторией Финского залива;
- на юге и западе – с Ломоносовским районом Ленинградской области.

### 2.2.4. Транспортное обеспечение;

Транспортную доступность района можно охарактеризовать как неудовлетворительную. Несмотря на то что после реконструкции Константиновского дворца и объявления его резиденцией Президента был сделан ряд шагов по улучшению транспортной доступности района (было проложено шоссе от Красного Села до Стрельны и отремонтировано Петергофское шоссе), ситуация продолжает оставаться сложной.

Через территорию района проходит железнодорожная линия Балтийского направления со станциями: «Стрельна», «Красные Зори», «Новый Петергоф», «Старый Петергоф», «Университетская», «Мартышкино», «Ораниенбаум», «Кронштадтская Колония» и «Бронка».

От Петродворцовой гавани в период навигации курсируют теплоходы в центр Петербурга.

Важнейшей автомагистралью является проложенное вдоль побережья шоссе Санкт-Петербург – Сосновый Бор (в пределах района – Санкт-Петербургское шоссе). Со строительством КАД усилилось значение шоссе (Гостилицкое, Ропшинское, Красносельское), которые пересекают Петродворцовый район с севера на юг и значительно улучшат транспортную доступность района с вводом южного участка КАД.

### 2.2.5. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой;

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

### 2.2.6. Экология района;

Петродворцовый район можно назвать самым экологически чистым. Однако и здесь есть проблемы – например, низкое качество воды во многих водоемах и загрязненность атмосферного воздуха в окрестностях автомобильных магистралей.

Радиационная обстановка. В Петродворцовом районе расположено 3 предприятия, которые используют в своей деятельности источники ионизирующего излучения и радиоактивные вещества. Наиболее крупная зона умеренной радоноопасности располагается в Стрельне между Шунгеровским лесопарком, Красносельским шоссе, Константиновским парком, побережьем Финского залива, улицами Достоевского и Свободы и границей района с Ленинградской областью.

Загрязненность атмосферного воздуха. Основными стационарными источниками загрязнения являются предприятия района, Петергофское шоссе и Санкт-Петербургский проспект (интенсивное движение транспорта, в том числе и туристического связано с наличием здесь дворцово-парковых ансамблей). Отмечается стабильно высокое превышение предельно допустимых концентраций по аммиаку, диоксиду азота, фенолу, хлористому водороду и этилбензолу. Положительное влияние на состояние воздуха оказывает местоположение района на побережье Финского залива, наличие большого количества зеленых насаждений и отсутствие поступления вредных выбросов из других районов Петербурга. Поэтому в целом состояние атмосферного воздуха оценивается как одно из самых благополучных среди остальных городских районов.

Загрязненность почв. Главным источником загрязнения являются автотранспорт. На территории района насчитывается 3 участка чрезвычайно опасного загрязнения, причем площадь одного из них составляет 0,21 квадратного километра. В наибольшей степени почвы загрязнены на участках, расположенных в районе Арктического училища и Петергофского шоссе. Единственный участок чрезвычайно опасного загрязнения

находится возле Красносельского шоссе южнее его пересечения с Петербургским шоссе. Среднее содержание цинка в почво-грунтах района превышает установленные нормативы в 4 раза, свинца – в 2 раза, бензапирена – в 3 раза, нефтепродуктов – в 2 раза. Но в целом почвы Петродворцового района считаются наименее загрязненными по сравнению с их состоянием в других городских районах.

Загрязненность водных объектов. К водоемам Петродворцового района относятся Финский залив (в пределах границ района), реки: Шинкарка, Кристателька, Кикенка, Стрелка, Караста, Троицкий ручей, пруды: Никольский, Красный, Английский и Орловский, каналы: Гольца, Ольгинский, Самсониевский, Верхнесадский и др. водоемы. 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. Степень загрязнения воды в водоемах района оценивается как умеренная (кроме Финского залива). Вода в Финском заливе характеризуется высоким уровнем бактериального загрязнения. В районе Константиновского пляжа концентрация железа и марганца соответственно в 12,3 и в 7,8 раза превышают норму, возле пляжа Александрия найдены кишечная палочка и энтерококк. Вода возле этих зон отдыха не соответствует санитарным нормам.

Озелененность района. Более 30% территории района занимают зеленые насаждения – парки и скверы, среди них самые известные исторические парки: дворцово-парковые ансамбли Стрельны, Петергофа, «Английский», «Александрийский», «Луговой» парки в Петродворце, «Верхний» парк в Ломоносове и др.

#### 2.2.7. Перспективы развития района.

Перспективы развития Петродворцового района связаны с улучшением транспортной доступности, реновацией ветхого жилья, строительством портов и превращением района в крупный центр бизнес-туризма.

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

##### Жилой фонд

Большую часть жилищного фонда района составляют малоэтажные постройки. Среди пригородных районов Петродворцовый занимает второе место (после Курортного) по количеству одноэтажных жилых домов. Многоквартирная застройка в основном сосредоточена в трех крупных поселениях района – поселке Стрельна, городах Петродворце и Ломоносове.

Город Петродворец (Петергоф) расположен в 29 км к западу от Петербурга на южном берегу Финского залива. Первые постройки появились здесь уже в 1709 году. В XVIII–XIX веках в Петергофе был создан крупный дворцово-парковый ансамбль. Одновременно с ним формировался собственно город. Территория Петродворца инвестиционно привлекательна благодаря реализации крупных проектов по возведению современных многофункциональных комплексов и развитию города как наукограда.

Поселок Стрельна расположен в 19 км от Петербурга. В 1857 году через Стрельну прошла ж/д линия на Ораниенбаум (ныне Ломоносов). С того времени начала застраиваться территория к югу от железной дороги, а сам поселок стал пользоваться популярностью у дачников. В 1930-х годов в центре Стрельны, на месте бывших казарм, появился металлообрабатывающий завод, рядом с ним возвели жилой городок для его работников (деревянные и кирпичные бараки). В 1950–60-е годы в Стрельне постоянно продолжалось жилищное строительство. В южной части Стрельны, за железной дорогой, шла активная индивидуальная застройка. В 2003 году, после долгих лет запустения, Константиновский дворец был полностью восстановлен, получив статус Государственного комплекса «Дворец конгрессов», и превратился в официальную резиденцию Президента РФ. В Стрельне оживилось элитное строительство, стали появляться проекты по возведению жилья повышенной комфортности. В последние годы в Стрельне строят и дома эконом-класса (панельные здания 600.11).

Город Ломоносов. Расположен на южном берегу Финского залива, 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 анкт-Петербурга. Массовое строительство многоквартирных домов в

Ломоносове начинается только в 1950-е годы. В настоящее время значительную часть жилого фонда города Ломоносов составляют дома построенные в начале (до революции) и в середине прошлого века. Современных жилых объектов в Ломоносове немного.

### Промышленность

На территории Петродворцового района расположено 5 нежилых зон: в Стрельне – «Нойдорф» и «Марьино»; в Мартышкино – «Ломоносовская-Мартышкино»; в Ломоносове – «Военная гавань и "Янтарь"»; в Бронке – «Бронка». На территории района действуют 11 промышленных предприятий, среди них можно выделить Мурманское морское пароходство, ОАО «Металлист», ООО «Севзапканат», Хлебокомбинат «Лана», ЗАО «Парус», Ломоносовский деревообрабатывающий завод, ОАО «Строитель», птицефабрика «Красные Зори».

В настоящее время идет активное развитие особой экономической зоны (ОЭЗ) «Нойдорф» в Стрельне, которая входит в фармацевтический кластер промышленности Санкт-Петербурга.

### Наука и образование

Петродворцовый район является научным и образовательным центром Петербурга. Здесь расположены учебно-научный комплекс СПбГУ (четыре естественно-научных факультета), восемь НИИ, Военно-морской институт радиоэлектроники имени проф. Попова, Морская академия им. адмирала Макарова и другие научные и учебные заведения.

### Культура и отдых

На территории Петродворцового района расположено более 1000 памятников истории и культуры, из них более 600 - федерального значения. В настоящее время район является одним из крупнейших туристических центров Санкт-Петербурга, здесь сосредоточено большое количество уникальных памятников архитектуры и искусства. Наиболее значимые из них историко-культурные доминанты – Константиновский дворец в Стрельне, Большой дворец в Петергофе, Меншиковский дворец в Ломоносове, а также музеи - заповедники «Петергоф», «Ораниенбаум».

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

Объект расположен на территории МО «город Ломоносов».

Ломоносов - город в России, муниципальное образование в составе Петродворцового района города федерального значения Санкт-Петербурга.

Город расположен на южном берегу Финского залива, в устье реки Караста. Морской порт. Железнодорожные станции Ораниенбаум и Ораниенбаум II и остановочные пункты Мартышкино и Кронштадтская колония находятся на Балтийском направлении Октябрьской железной дороги.

### Промышленность

В городе действует предприятие по производству оборудования для железнодорожных пассажирских вагонов «КМТ» (принадлежит компании «Трансмашхолдинг»), филиал завода резинотехнических изделий «Красный треугольник». Завод растворимых смесей, ряд деревоперерабатывающих предприятий, а также ранее, предприятия пищевой промышленности (хлебозавод, молокозавод и минипивоварня).

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».

### Торговля и сфера услуг

Сегодня Ломоносов насыщен объектами социальной и торговой инфраструктуры. Город активно осваивают крупные торговые сети, такие как «Пятёрочка», «Магнит», «7-я Семья», «Дикси», «Эльдорадо», «Тачки» и другие.

### Культура

В городе действуют городской краеведческий музей Ораниенбаума, Центральная районная библиотека имени Н.А. Рубакина, Библиотека № 4 (взрослая), детская библиотека № 7 города Ломоносова, нотная библиотека при детской школе искусств имени И.Ф. Стравинского, городской Дом культуры, Ломоносовский районный Дом культуры, Дом детского творчества «Ораниенбаум».

### Архитектура и достопримечательности

- Дворцово-парковый ансамбль «Ораниенбаум»
- Усадьба С. К. Грейга

- Усадьба Мордвиновых
- Дворцовые конюшни
- Здание городских Присутственных мест
- Городские ворота
- Евангелическо-лютеранская церковь Святого Иоанна
- Вокзал железнодорожной станции Ораниенбаум
- Усадьба «Дача Максимова».
- Церковь Спиридона Тримифунтского
- Церковь Пресвятой Троицы и богадельня
- Подворье Городищенского монастыря Рождества Богородицы
- Собор Архангела Михаила

Объект оценки находится на территории Петродворцового района в западной части МО «город Ломоносов», на территории, ограниченной: с запада – Манежной ул., с севера – Еленинской ул., с востока – Михайловской ул., с юга— Александровской ул.

### 2.3. Описание земельного участка;

Площадь земельного участка, кв.м	1 202
Кадастровый номер земельного участка	78:40:2052502:2078
Зонирование по Ген. плану Санкт-Петербурга, ПЗЗ	Зона «2ЖД»; Зона Т2ЖД2 многофункциональная зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных в границах исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры.
Категория земель, разрешенное использование	Участок относится к землям населенных пунктов. Разрешенное использование: Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов).
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В соответствии с данными предоставленных документов, здание было подключено к следующим инженерным сетям: канализация - сброс в городскую сеть; водоснабжение - от городской центральной сети (горячее водоснабжение - нет данных); газоснабжение -центральное; электричество. Отопление - печное. На дату осмотра здание отключено от инженерных сетей. На территории земельного участка расположены охранные зоны канализационных сетей, водопроводных сетей, газораспределительной сети, сетей и сооружений связи.
Ближайшее окружение	Окружающая застройка представлена 4-х этажные многоквартирными жилыми домами, 2-3 этажными частными жилыми домами современной постройки, 2-3-х этажными нежилыми зданиями, территорией Ломоносовской межрайонной больницы, аварийными зданиями, незастроенной территорией.
Подъезд к участку	Подъезд к территории осуществляется с Михайловской ул. и по внутридворовому проезду с Манежной ул.
Форма участка, рельеф	Форма участка многоугольная, близкая к прямоугольной. Рельеф ровный

### 2.4. Описание улучшений.

#### 2.4.2. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:40:2052502:2024
Площадь застройки, кв.м.	290,5
Общая площадь здания, кв.м.	399,4
Полезная площадь здания, кв.м.	399,4
Площадь лестниц, кв. м	42,6
Объем здания, куб.м.	1 807
Группа капитальности	II
Тип здания	Кирпичное жилое здание
Материал	Фундамент: бутовый ленточный; стены -кирпичные;

	Перекрытия - деревянные оштукатуренные
Год постройки	1950
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	2
Наличие подвала	нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет данных
Вход (улица/двор)	1 вход со двора
Окна (количество, направленность)	35 окон, расположены на всех фасадах здания
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	от городской сети
Водоснабжение	от городской центральной сети (горячее водоснабжение - нет данных)
Канализация	сброс в городскую сеть
Отопление (централизованное/печное)	печное
Газоснабжение	центральное
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	На дату осмотра здание отключено от инженерных сетей. Износ инженерных систем в соответствии с техническим паспортом на здание составляет 60%.
Общее техническое состояние здания	По осмотру-удовлетворительное; ПИБ (Техпаспорт от 16.02.2016 г.) – физический износ здания составляет 54%. По результатам осмотра износ, указанный в техническом паспорте, соответствует уровню износа на дату осмотра. В соответствии с Актом МВК от 21.07.2008 г. № 35/08 конструкции здания находятся в неработоспособном и аварийном состоянии. Многоквартирный дом требует реконструкции. В соответствии с заключением МВК от 01.09.2008 г. № 193/11195 здание признано аварийным и подлежащим реконструкции. Распоряжением Администрации Петродворцового района СПб от 17.08.2009 г. № 1385 многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим реконструкции. В соответствии с техническим заключением ООО «Жилкомэксперт», выполненным в 2008 г. конструкции здания, в основном, находятся в ограниченно работоспособном состоянии, дом признан подлежащим реконструкции или сносу.

#### 2.4.3. Техническое состояние конструктивных элементов

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)
Фундаменты	бутовый ленточный	трещины, осадка в цоколе
Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	трещины
Перегородки	деревянные	отклонение от вертикали
Перекрытия	чердачное	трещины в местах сопряжения
	междуэтажное	
Крыша	из оцинкованного железа по деревянной обрешетке	незначительные повреждения
Полы	дощатые, окрашены	стертость, трещины

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)
Проемы	Оконные	двойные створные	трещины, искривление
	Дверные	щитовые, окрашены	трещины, искривление
Внутренняя отделка		мокрая штукатурка стен и потолков	частично утрачено
Наружная отделка архитектурное оформление		штукатурка простая	частично утрачено
Санитарно-технические и электротехнические устройства	Центральное отопление	отсутствует	
	Печное отопление	печь комнатная оштукатуренная	
	Водопровод	от городской центральной сети	
	Электроосвещение	скрытая проводка	
	Газоснабжение	центральное	
Канализация		сброс в городскую сеть	
Разные работы		лестницы железобетонные по стальным косоурам	трещины, стертость

В соответствии с Техническим паспортом от 16.02.2016 г. физический износ здания составляет 54%. По результатам осмотра износ, указанный в техническом паспорте, соответствует уровню износа на дату осмотра.

В соответствии с Актом МВК от 21.07.2008 г. № 35/08 конструкции здания находятся в неработоспособном и аварийном состоянии. Капитальные стены- толщина стен не соответствует теплотехническим нормам, сырость нижней зоны стен. Бачки над подпольем поражены гнилью; поверхность полов первого этажа изношена, имеются механические повреждения, сверхнормативные уклоны. Элементы стропильной системы в местах опоры на наружные стены поражены гнилью. Горизонтальные трещины в месте сопряжения перегородок с перекрытиями. Дверные коробки и оконные переплеты имеют механические повреждения, поражены гнилью, перекосы. Инженерные сети имеют значительный износ; трубы водопровода поражены коррозией: канализация имеет повреждения: запорная арматура утратила эксплуатационные свойства. Электропроводка и отопительные печи в пожароопасном состоянии.

*Многоквартирный дом требует реконструкции.*

В соответствии с заключением МВК от 01.09.2008 г. № 193/1195 здание признано аварийным и подлежащим реконструкции.

Распоряжением Администрации Петродворцового района СПб от 17.08.2009 г. № 1385 многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим реконструкции.

В соответствии с техническим заключением ООО «Жилкомэксперт», выполненным в 2008 г. конструкции здания, в основном, находятся в ограниченно работоспособном состоянии:

#### Фундаменты

Фундаменты здания ленточные бутовые с кирпичным цоколем. Фундаменты здания находятся в относительно удовлетворительном состоянии. Выявлено незначительное выветривание и кирпичного цоколя.

#### Стены

Стены здания выполнены из красного нормального обожжённого кирпича на известковом растворе по цепной системе перевязки. Выявлены следующие дефекты и повреждения стен:

- толщина стен не соответствует современным теплотехническим нормам
- сырость нижней зоны стен, вызванная капиллярным подсосом грунтовой влаги и непосредственным увлажнением атмосферными осадками.

#### Перекрытия

Перекрытия устроены по деревянным балкам с деревянным заполнением. Полы дощатые, потолки оштукатуренные. Выявлены следующие дефекты и повреждения перекрытий:

- балки над подпольем поражены гнилью

- поверхность полов первого этажа изношена, имеются механические повреждения
- прогибы и уклоны полов первого этажа
- ощущается вибрация полов второго этажа
- следы протечек

#### Крыша

Крыша дома двухскатная чердачная. Кровля выполнена из кровельного железа по деревянной обрешётке. Водоотвод с кровли наружный организованный. Кровля недавно заменена и выполнена из кровельного оцинкованного железа.

Элементы стропильной системы деревянного здания в местах опоры на наружные стены поражены гнилью.

#### Перегородки

Перегородки дощатые. Выявлены следующие дефекты и повреждения перегородок:

- характерные горизонтальные трещины в месте сопряжения перегородок с перекрытиями, в том числе в помещениях с недавно выполненным косметическим ремонтом.
- перекосы дверных коробок в перегородках, вызванные прогибами перекрытий

#### Оконные и дверные заполнения

Двери деревянные щитовые и филёнчатые. Выявлены следующие дефекты и повреждения дверей:

- неплотный притвор
- дверные полотна повреждены в местах врезки замков

Оконные рамы деревянные.

Выявлены следующие дефекты и повреждения оконных заполнений:

- неплотный притвор рам
- поражение гнилью в узлах сопряжений

*Дом признан подлежащим реконструкции или сносу.*

#### 2.4.4. Описание локального окружения;

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Окружающая застройка представлена 4-х этажные многоквартирными жилыми домами, 2-3 этажными частными жилыми домами современной постройки, 2-3-х этажными нежилыми зданиями, территорией Ломоносовской межрайонной больницы, аварийными зданиями, незастроенной территорией.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к Объекту)	Автомобильным транспортом: подъезд к территории осуществляется с Михайловской ул. и по внутривдворовому проезду с Манежной ул. Подъезд свободный.
Условия парковки	Парковка возможна на территории участка объекта оценки и на прилегающих участках УДС.
Расстояние до ближайшей станции метрополитена	Ближайшая станция метрополитена – «Пр. Ветеранов» находится на расстоянии более 30 км вдоль линий улично-дорожной сети
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайший поток общественного транспорта проходит по Михайловской ул. – 5 маршрутов автобуса и 3 маршрутного такси Ближайшая остановка расположена на расстоянии около 15 м. Ближайшая железнодорожная станция «Ораниенбаум 1» расположена на расстоянии около 750 м по линиям улично-дорожной сети.
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	ниже среднего - жители близлежащих домов
Условия парковки	Парковка возможна на территории участка объекта оценки и на прилегающих участках УДС.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен системами электроснабжения, водоснабжения и канализации и газоснабжения.
Экологическое состояние окружающей среды	Хорошее

#### 2.4.5. Обременения объекта;

Согласно письму КГИОП № 2-22289/16-0-1 от 20.12.2016 г. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Михайловская, д. 3, лит. А не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия. Здание постройки 1950 г. является историческим, формирует фронт застройки улицы Михайловская. Снос (демонтаж) исторических зданий не допускается, за исключением разборки аварийных конструкций. В случае разборки исторических конструкций требуется восстановление внешнего облика зданий, формирующих исторический фронт застройки.

Согласно письму КГИОП № 2-22289/16-0-1 от 20.12.2016 г., после вступления в силу 15.01.2017 г. Закона Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон" (ред. 07.07.2016) строительная деятельность на рассматриваемой территории будет регламентирована режимом единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 03 2(21)09.

В соответствии с Распоряжением КИО № 1764-рк от 19.05.2016 г. в границах земельного участка расположены следующие зоны с особым режимом использования:

- охранная зона канализационных сетей - 182 кв. м,
- охранная зона канализационных сетей - 169 кв. м,
- охранная зона водопроводных сетей - 144 кв. м,
- охранная зона газораспределительной сети - 152 кв. м,
- охранная зона сетей и сооружений связи - 29 кв. м,
- охранная зона сетей и сооружений связи - 54 кв. м,
- охранная зона объектов культурного наследия - 1202 кв. м.

#### 2.4.6. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Окружение. Еленинская ул. у перекрестка с Михайловской ул.	Непосредственное окружение, д. 4 по Еленинской ул.
	
Фото 3	Фото 4
Непосредственное окружение. Скульптурная группа у д. 4 по Еленинской ул.	Непосредственное окружение. Михайловская ул., вид в сторону ул. Костылева



Фото 5

Непосредственное окружение. Михайловская ул., вид в сторону Еленинской ул. (объект слева)



Фото 6

Непосредственное окружение. Михайловская ул., д. 2, корпус Ломоносовской межрайонной больницы



Фото 7

Непосредственное окружение, Еленинская ул. д. 9 / Михайловская ул., д. 1



Фото 8

Непосредственное окружение. Еленинская ул. д. 5а



Фото 9

Непосредственное окружение. Еленинская ул. д. 5



Фото 10

Непосредственное окружение. Перекресток Михайловской ул. и ул. Костолева, Здание по адресу Костолева д. 1 / Михайловская ул., д. 4





Фото 11

Непосредственное окружение. Ул. Костолева, вид от ул. Михайловской



Фото 12

Непосредственное окружение. Здание напротив объекта на противоположной стороне Михайловской ул.



Фото 13

Непосредственное окружение. Здание Манежная ул., д. 6, вид со стороны объекта



Фото 14

Непосредственное окружение. Здание Манежная ул., д. 6, вид со стороны д. 8 по Манежной ул.



Фото 15

Непосредственное окружение. Здание Манежная ул., д. 4а, вид в сторону Манежной ул.



Фото 16

Непосредственное окружение. Здание Манежная ул., д. 4а, вид с Манежной ул.





Фото 17

Непосредственное окружение. Здание Манежная ул., д. 8, вид с Манежной ул.



Фото 18

Въезд во двор дома с Михайловской ул., между объектом и д. № 5а по Михайловской ул.



Фото 19

Табличка с номером дома



Фото 20

Фасад здания со стороны Михайловской ул.



Фото 21

Фасад здания со стороны Михайловской ул.



Фото 22

Фасад здания со стороны Михайловской ул.



Фото 23



Фото 24

Фасад здания со стороны Михайловской ул.  
Нижняя часть стен



Фото 25

Фасад здания со стороны Михайловской ул.  
Окна первого этажа



Фото 26

Фасад здания со стороны Михайловской ул.  
Окна второго этажа



Фото 27

Фасад здания со стороны Михайловской ул.  
Слуховое окно



Фото 28

Фасад здания со стороны Михайловской ул.  
Слуховое окно



Фото 29

Фасад здания со стороны д. 5а по  
Михайловской ул.



Фото 30

Фасад здания со стороны д. 5а по  
Михайловской ул.

Фасад здания со двора





Фото 31

Фасад здания со двора



Фото 32

Фасад здания со двора



Фото 33

Фасад здания со двора. Вход в здание



Фото 34

Фасад здания со двора. Состояние фундамента



Фото 35

Фасад здания со двора. Состояние фундамента



Фото 36

Фасад здания со двора. Состояние стен, изоляторы электропроводки





Фото 37

Фасад здания со двора. Состояние стен, инженерные сети (предположительно газовая магистраль)



Фото 38

Фасад здания со двора. Состояние стен, инженерные сети на фасаде



Фото 39

Фасад здания со двора. Состояние стен второго этажа



Фото 40

Фасад здания со двора. Состояние стен, Слуховое окно



Фото 41

Фасад здания со стороны д, 9/1 по Еленинской ул.



Фото 42

Фасад здания со стороны д, 9/1 по Еленинской ул.

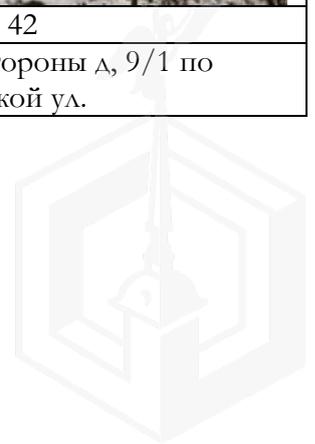




Фото 43

Фасад здания со стороны д, 9/1 по Еленинской ул.



Фото 44

Фасад здания со стороны д, 9/1 по Еленинской ул. Состояние фундамента



Фото 45

Фасад здания со стороны д, 9/1 по Еленинской ул.



Фото 46

Дымовые трубы на кровле



Фото 47

Электрический кабель на кровле здания



Акт осмотра здания.

**А К Т**  
**контрольного осмотра здания от 16 «февраля» 2017 г.**

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Михайловская, д .3, лит. А, кад. № 78:40:2052502:2024

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации*				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	1 202	399,4	2	1 вход со двора	35 окон, расположены на всех фасадах здания	Фундамент: бутовый ленточный; стены - кирпичные; Перекрытия - деревянные оппукатуренные	+	+	Печное	+	Аварийное.	не используется

Примечания:

\* Выводы о наличии коммуникаций сделаны на основании данных технического паспорта на здание.

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;

Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующим зданием является вариант реконструкции существующего здания с сохранением объемно-пространственных решений, внешнего вида здания и дальнейшей эксплуатацией его в качестве многоквартирного жилого дома.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	4 800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади здания, руб.	12 018
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади земельного участка, руб.	3 993

