Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу:
Здания:
г. Санкт-Петербург, Кронштадт, Пролетарская ул., дом № 30, литера А, кад. №_78:34:0010305:3008;
г. Санкт-Петербург, Кронштадт, Пролетарская ул., дом № 30, литера Б, кад. №_78:34:0010305:3007
Земельный участок: г. Санкт-Петербург, Кронштадт, Пролетарская ул., дом № 30, литера А, кад. №_78:34:0010305:1

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки - 17.01.2018 г.;
1.2. Дата составления отчета - 08.02.2018 г.;
1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта;

Карта района (Кронштадский район)



Карта местоположения объекта

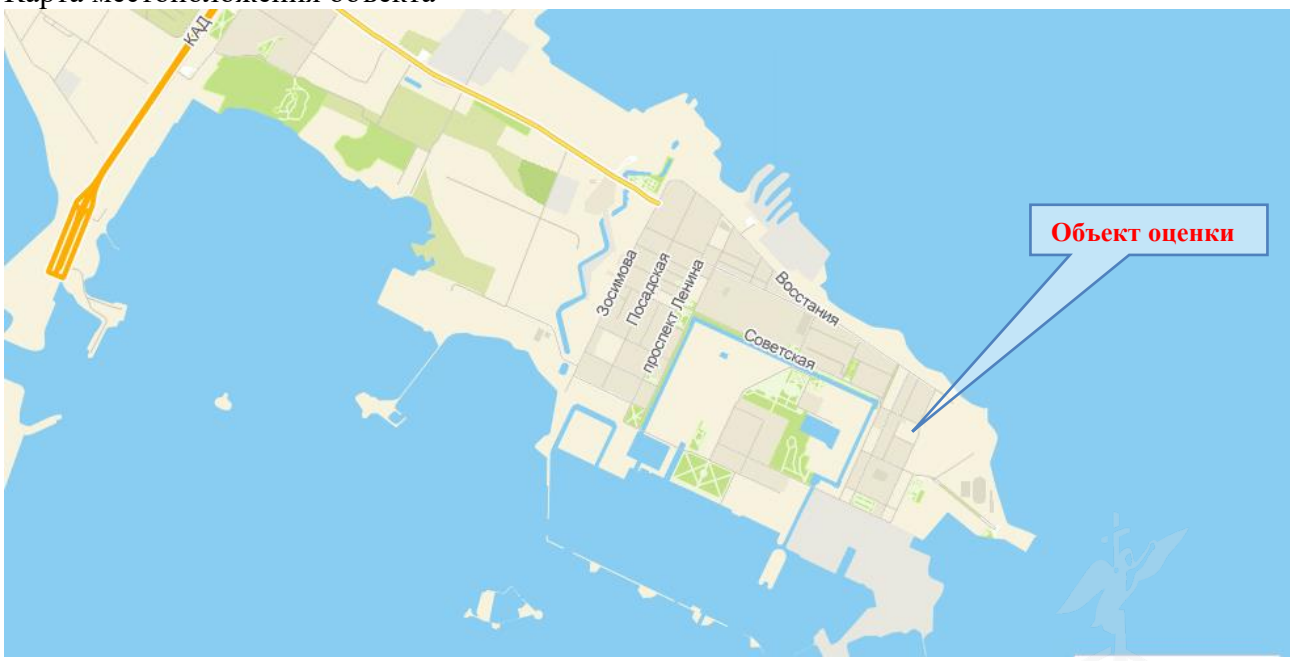




Рисунок 2.1 Местоположение Объекта оценки

2.2. Описание земельного участка;

Характеристика	Описание / значение
Форма и размещений участка	Земельный участок имеет многоугольную, близкую к прямоугольной форму и располагается по адресу: г. Санкт-Петербург, Кронштадт, Пролетарская ул., дом № 30, литера А. в административных границах Санкт-Петербурга на территории г. Кронштадт в восточной части о. Котлин. Квартал расположения объекта оценки ограничен: с северо-запада – Пролетарской ул., с северо-востока – Интернациональной ул., с юго-востока – ул. Мануильского, с юго-запада – Лазаревским пер. Участок занимает около половины указанной территории, расположен вдоль Лазаревского пер. и выходит на красные линии Пролетарской ул., Лазаревского пер., и ул. Мануильского.
Площадь, кв. м	5 417
Кадастровый номер	78:34:0010305:1
Функциональное зонирование в соответствии с Генеральным планом*	Зона «2ЖД» - зоне малоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
Функциональное зонирование в соответствии с Правилами Землепользования и застройки	Зона «Т2ЖД2» - многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных 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: Гостиничное обслуживание (в соответствии с выпиской из ЕГРН от 09.08.2017 г. № 78/001/029/2017-237)
Обеспеченность инженерными сетями	В соответствии с предоставленными документами данные о подключении расположенных на участке зданий к инженерным системам отсутствуют, на территории земельного участка объекта оценки расположены охранные зоны сетей и сооружений связи и канализационных сетей. В соответствии с письмом ГУП "Водоканал" в адрес КЭиИО выданы технические условия на подключение к сетям. На расстоянии около 40 м от участка объекта, по адресу: улица Аммермана, дом 30а, литера А расположено здание газораспределительной станции.
Характер рельефа участка	ровный
Форма участка	близкая к прямоугольной
Наличие на участке объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	На земельном участке расположены 2 здания и сооружение –погреб (ледник). Здания расположены в западной и северной части участка, суммарная площадь застройки зданиями составляет 964 кв. м. Незастроенная территория представляет собой бывший сад с многолетними растениями (деревьями и кустарниками). На дату проведения оценки здания не используются.

2.3. Описание улучшений.

2.3.1. Общие характеристики здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Кронштадт, Пролетарская ул., дом № 30, литера А

Кадастровый номер	78:34:0010305:3008
Площадь застройки, кв.м.	1 301,3
Общая площадь здания, кв.м.	1 301,3
Полезная площадь здания, кв.м.	797
Объем здания, куб.м.	7 284
Группа капитальности	III
Тип здания	Кирпичное нежилое здание
Материал	Фундамент - ленточный бутовый; стены - кирпичные оштукатуренные; перекрытия - деревянные; кровля – оцинкованная сталь
Год постройки	до 1917 г. (начало XX века)
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	2-3, подвал
Наличие подвала	подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет данных
Вход (улица/двор)	Вход в наземную часть здания осуществляется: с пересечения Пролетарской ул. и Лазаревского пер., с Лазаревского пер., и со двора (со стороны Интернациональной ул.). Вход в подвал - со двора. Всего 4 отдельных входа.
Окна (количество, направленность)	стандартные
Инженерная инфраструктура	В соответствии с предоставленными документами данные о подключении зданий к инженерным системам отсутствуют. В соответствии с предоставленными документами, на территории земельного участка объекта оценки расположены охранные зоны сетей и сооружений связи и канализационных сетей. В соответствии с письмом ГУП "Водоканал" в адрес КЭиИО выданы технические условия на подключение к сетям. На расстоянии около 40 м от участка объекта, по адресу: улица Аммермана, дом 30а, литера А расположено здание газораспределительной станции.
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	На дату проведения оценки здание отключено от инженерных сетей. Состояние инженерных систем характеризуется как "полное расстройство системы".
Состояние здания по осмотру	Неудовлетворительное (аварийное). Неудовлетворительное (аварийное). Имеются следы значительного износа наружных стен и их внешней отделки, разрушения отдельных фрагментов кирпичной кладки. Прикрытия частично обрушены. Имеются значительные разрушения кровли (отсутствие кровельного покрытия, разрушения стропильной системы, следы возгорания). Оконные дверные проемы, полы и элементы внутренней отделки нуждаются в полной замене.
Обременения	

2.3.2. Общие характеристики здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Кронштадт, Пролетарская ул., дом № 30, литера Б

Кадастровый номер	78:34:0010305:3007
Площадь застройки, кв.м.	117,9
Общая площадь здания, кв.м.	117,9
Полезная площадь здания, кв.м.	167
Объем здания, куб.м.	728
Группа капитальности	III
Тип здания	Кирпичное нежилое здание
Материал	Фундамент - ленточный бутовый; стены - кирпичные оштукатуренные; перекрытия - железобетонные; кровля – оцинкованная сталь

Год постройки	до 1917 г. (начало XX века)
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет данных
Вход (улица/двор)	Вход в здание осуществляется со двора, со стороны Лазаревского пер. (2 входа)
Окна (количество, направленность)	стандартные
Инженерная инфраструктура	В соответствии с предоставленными документами данные о подключении зданий к инженерным системам отсутствуют. В соответствии с предоставленными документами, на территории земельного участка объекта оценки расположены охранные зоны сетей и сооружений связи и канализационных сетей. В соответствии с письмом ГУП "Водоканал" в адрес КЭиИО выданы технические условия на подключение к сетям. На расстоянии около 40 м от участка объекта, по адресу: улица Аммермана, дом 30а, литера А расположено здание газораспределительной станции.
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	На дату проведения оценки здание отключено от инженерных сетей. Состояние инженерных систем характеризуется как "полное расстройство системы".
Состояние здания по осмотру	Неудовлетворительное (аварийное). Имеются следы значительного износа наружных стен и их внешней отделки, разрушения отдельных фрагментов кирпичной кладки. Перекрытия частично отсутствуют (не менее 25% площади). Имеются значительные разрушения кровли (отсутствие кровельного покрытия, разрушения стропильной системы. Кровля полностью утрачена на площади не менее 25%. Оконные и дверные блоки отсутствуют, полы и элементы внутренней отделки нуждаются в полной замене.
Обременения	

2.3.3. Описание локального окружения

Состояние зданий, соседствующих с объектом оценки	Расположенные в непосредственном окружении 2-5 этажные многоквартирные жилые дома и нежилые здания находятся, преимущественно, в хорошем состоянии.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал расположения объекта оценки находится на территории г. Кронштадт в восточной части о. Котлин. Квартал расположения объекта оценки ограничен: с северо-запада – Пролетарской ул., с северо-востока – Интернациональной ул., с юго-востока – ул. Мануильского, с юго-запада – Лазаревским пер. Участок занимает около половины указанной территории, расположен вдоль Лазаревского пер и выходит на красные линии Пролетарской ул., Лазаревского пер., и ул. Мануильского. Кроме объекта оценки на территории квартала расположено 2-х этажное кирпичное нежилое здание, в котором расположены подразделения районной администрации (Отдел здравоохранения) и городской поликлиники и 4-х этажный жилой дом со встроенными помещениями.
Общее состояние окружающей территории	В непосредственной близости расположены: 2-5 этажные многоквартирные жилые дома различных годов постройки (19 век-60-е годы 20 века), здания административного назначения, здания, занимаемые государственными органами, территория водопроводной станции и территория военно-морского госпиталя, хлебозавод, больница, детский сад, ясли. Во встроенных помещениях отдельных жилых зданий расположены объекты торговли, обслуживания, государственные учреждения и т.д.
Наличие парковки	Организованные парковки в непосредственном окружении отсутствуют. Парковка возможна на прилегающих улицах, а также на прилегающей дворовой территории общего пользования.

Транспортная доступность, в т. ч	
удобство подъезда к объекту	Подъезд к зданиям осуществляется без ограничений непосредственно с Пролетарской ул. и Лазаревского переулка. Подъезд к участку также возможен с ул. Мануильского.
Удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станции метрополитена на территории г. Кронштадт отсутствуют. Ближайшие станции расположены на территории Приморского района Санкт-Петербурга на расстоянии около 40 км. По линиям УДС.
Ближайшие остановки общественного транспорта	Железнодорожное сообщение отсутствует. Ближайшие маршруты общественного транспорта проходит по Интернациональной ул. – 1 маршрут автобуса, курсирующий в пределах г. Кронштадт. Ближайшая остановка расположена в 60 м от объекта оценки. Ближайший маршрут, связывающий г. Кронштадт с Материковой территорией города (ст. Метро «Старая деревня» и «Черная речка».

2.4.2. Обременения объекта;

Согласно письму КГИОП № 2-23329/16-0-1 от 19.01.2017 г. земельный участок частично расположен на территории объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом со службами, садом", в охранной зоне объектов культурного наследия ОЗ-2(50)01, а также на территории предварительных археологических раскопок ЗА 2-1.

В соответствии с Распоряжением КГИОП № 07-19-90/17 от 29.03.2017 г. здание входит в состав объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом со службами, садом", Распоряжением КГИОП № 07-19-90/17 от 29.03.2017 г. утверждено охранное обязательство объекта культурного наследия регионального значения.

Согласно выписке из ЕГРН от 09.08.2017 г. № 78/001/029/12017-237 зарегистрированы следующие обременения и ограничения прав на территории земельного участка:

- Охранная зона объектов культурного наследия – 9 кв.м;
- Охранная зона объектов культурного наследия – 6 кв.м;
- Охранная зона объектов культурного наследия – 5 кв.м;
- Охранная зона объектов культурного наследия – 5 кв.м;
- Охранная зона канализационных сетей – 19 кв.м;
- Охранная зона сетей связи и сооружений связи – 14 кв.м;
- Охранная зона сетей связи и сооружений связи – 54 кв.м;
- Территория объекта культурного наследия – 5392 кв.м;
- Водоохранная зона водного объекта – 5417 кв.м.

В соответствии с Распоряжением КИО от 29.12.2017 г. № 2717-рз (п. 7.1) при заключении Договора купли-продажи зданий и земельного участка необходимо включить в него в качестве существенного условия обязанность покупателя осуществить реконструкцию Объекта 1 (провести работы по сохранению объекта культурного наследия и его приспособлению для современного использования) под объект гостиничной инфраструктуры в течение 60 месяцев с момента заключения договора купли-продажи, предусмотрев в качестве последствия невыполнения данного условия расторжение договора купли-продажи с возвратом Объектов и Земельного участка в государственную собственность.

2.4.3. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Окружение. Пролетарская ул., вид от объекта оценки в сторону Ленинградской ул.	Окружение. Лазаревский пер., вид от объекта оценки в сторону ул. Аммермана
	
Фото 3	Фото 4
Окружение. Пролетарская ул., вид от объекта оценки в сторону Ленинградской ул.	Окружение. Пролетарская ул., вид от объекта оценки в сторону Интернациональной ул. (объект оценки справа)
	
Фото 5	Фото 6
Окружение. Пролетарская ул., вид от объекта оценки в сторону Интернациональной ул. (объект оценки справа)	Окружение. Пролетарская ул., вид от объекта на дом №21-23 по Пролетарской ул.

	
Фото 7	Фото 8
Окружение. Дома №№ 6, 6а и 7 по Интернациональной ул.	Окружение. Дом № 6а по Интернациональной ул.
	
Фото 9	Фото 10
Окружение. Дом № 6а по Интернациональной ул.	Окружение. Лазаревский пер. (объект оценки слева)
	
Фото 11	Фото 12
Окружение, Лазаревский пер. дом №4а, ясли-сад	Окружение, дом № 25 по ул. Мануильского

	
Фото 13	Фото 14
Окружение, Ленинградская ул. дом №1и	Окружение, Ленинградская ул. Водопроводная станция Кронштадта
	
Фото 15	Фото 16
Окружение. Ул. Мануильского, вид от объекта в сторону Интернациональной ул.	Окружение. Ул. Мануильского, вид в сторону Лазаревского пер.
	
Фото 17	Фото 18
Окружение. Ул. Мануильского, Военно-морской госпиталь (дом № 2а)	Окружение. Дом № 6а по Интернациональной ул. (вид с Интернациональной ул.)

Пролетарская ул., дом № 30, литера А	
	
Фото 19	Фото 20
Вид на объект с пересечения Пролетарской ул. и Лазаревского пер.	Вход в объект с пересечения Пролетарской ул. и Лазаревского пер.
	
Фото 21	Фото 22
Состояние кровли и фасада	Состояние кровли (декоративный шпиль)
	
Фото 23	Фото 24
Фасад со стороны Пролетарской ул.	Фасад со стороны Пролетарской ул.

	
Фото 25	Фото 26
Фасад со стороны Пролетарской ул.	Фасад со стороны Пролетарской ул.
	
Фото 27	Фото 28
Фасад со стороны Интернациональной ул. (дворовый)	Фасад со стороны Интернациональной ул. (состояние кровли)
	
Фото 29	Фото 30
Фасад со стороны Интернациональной ул.	Фасад со стороны Интернациональной ул.

	
Фото 31	Фото 32
Фасад со стороны Интернациональной ул. (вход в здание)	Фасад со стороны Интернациональной ул., и со стороны двора
	
Фото 33	Фото 34
Фасад со стороны двора (со стороны, противоположной Пролетарской ул.)	Фасад со стороны двора (со стороны, противоположной Пролетарской ул.)
	
Фото 35	Фото 36
Состояние кровли	Фасад со стороны двора (со стороны, противоположной Пролетарской ул.)

	
Фото 37	Фото 38
Дворовый фасад	Состояние помещений
	
Фото 39	Фото 40
Дворовый фасад	Состояние перекрытий
	
Фото 41	Фото 42
Состояние перекрытий	Дворовый фасад

	
Фото 43	Фото 44
Дворовый фасад	Состояние помещений
	
Фото 45	Фото 46
Дворовый фасад	Дворовый фасад (вход в подвал)
	
Фото 47	Фото 48
Дворовый фасад	Состояние стен и перекрытий
	
Фото 49	Фото 50
Состояние перекрытий	Состояние кровли

	
Фото 51	Фото 52
Состояние кровли	Состояние помещений
	
Фото 53	Фото 54
Состояние помещений	Состояние помещений
	
Фото 55	Фото 56
Фасад со стороны двора (со стороны, противоположной Пролетарской ул. часть ближняя к Лазаревскому пер.)	Фасад со стороны двора (со стороны, противоположной Пролетарской ул. часть ближняя к Лазаревскому пер.)
	
Фото 57	Фото 58

Фасад вдоль Лазаревского пер.	Фасад вдоль Лазаревского пер.
	
Фото 59	Фото 60
Фасад вдоль Лазаревского пер.	Фасад вдоль Лазаревского пер.
	
Фото 61	Фото 62
Фасад вдоль Лазаревского пер. (вход в здание)	Фасад вдоль Лазаревского пер. (вход в здание)
	
Фото 63	Фото 64
Фасад вдоль Лазаревского пер.	Фасад вдоль Лазаревского пер. (кровля)

	
Фото 65	Фото 66
Состояние помещений	Состояние помещений
Пролетарская ул., дом № 30, литера А	
	
Фото 67	Фото 68
Фасад со стороны Лазаревского пер.	Фасад со стороны Лазаревского пер.
	
Фото 69	Фото 70
Фасады со стороны Лазаревского пер. и ул. Мануильского (вход в здание)	Состояние помещений

	
Фото 71	Фото 72
Состояние помещений	Состояние стен и перекрытий
	
Фото 73	Фото 74
Фасад со стороны Лазаревского пер.	Фасад здания со стороны Пролетарской ул.



Фото 75

Фасад здания со стороны Интернациональной ул.

Территория объекта

	
Фото 76	Фото 77
Участок, относящийся к объекту, вид в сторону Лазаревского пер.	Участок, относящийся к объекту, вид в сторону ул. Мануильского
	
Фото 78	Фото 79
Участок, относящийся к объекту, вид в сторону ул. Мануильского	Участок, относящийся к объекту, вид в сторону перекрестка ул. Мануильского и Лазаревского пер.
	
Фото 80	Фото 81
Вид участка со стороны ул. Мануильского в сторону Пролетарской ул. на Лит. А и лит. Б (справа)	Вид участка в сторону Интернациональной ул. (слева Лит. А)

	
Фото 82	Фото 83
Вид на участок, расположенный на участке погреб и Лит. Б от Лит. А	Вид на участок в сторону Лазаревкого пер. (справа Лит. А)
	
Фото 84	Фото 85
Вид с участка на Лазаревский пер.	Вид на участок с Пролетарской ул.
	
Фото 86	Фото 87
Погреб на территории участка	Вид на объект оценки с ул. Мануильского

2.4.4. Акт осмотра здания.

А К Т
контрольного осмотра здания от 17 «Января» 2018 г.

1. Адрес объекта (включая литер):
   - г. Санкт-Петербург, Кронштадт, Пролетарская ул., дом № 30, литера А, кад. № 78:34:0010305:3008,
   - г. Санкт-Петербург, Кронштадт, Пролетарская ул., дом № 30, литера Б, кад. № 78:34:0010305:3007

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания, кв.м.	Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации*				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	5 417	1 301,3	2-3, подвал	Вход в наземную часть здания осуществляется: с пересечения Пролетарской ул. и Лазаревского пер., с Лазаревского пер., и со двора (со стороны Интернациональной ул.). Вход в подвал - со двора. Всего 4 отдельных входа	По всем фасадам здания	Фундамент - ленточный бутовый; стены - кирпичные оштукатуренные; перекрытия - деревянные; кровля – оцинкованная сталь	н/д	+	н/д	+	Неудовлетворительное (аварийное)	не используется
2		117,9	1	Вход в здание осуществляется со двора, со стороны Лазаревского пер. (2 входа)	Стандартные, выходят во двор	Фундамент - ленточный бутовый; стены - кирпичные оштукатуренные; перекрытия - железобетонные; кровля – оцинкованная сталь.	н/д	+	н/д	+	Неудовлетворительное (аварийное)	не используется

Примечания:

* На дату проведения оценки здание отключено от инженерных сетей. В соответствии с предоставленными документами данные о подключении зданий к инженерным системам отсутствуют. Состояние инженерных систем характеризуется как "полное расстройство системы". В соответствии с предоставленными документами, на территории земельного участка объекта оценки расположены охранные зоны сетей и сооружений связи и канализационных сетей. В соответствии с письмом ГУП "Водоканал" в адрес КЭиИО выданы технические условия на подключение к сетям. На расстоянии около 40 м от участка объекта, по адресу: улица Аммермана, дом 30а, литера А расположено здание газораспределительной станции.

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;

Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующим зданием является проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и его приспособления для современного использования под объект гостиничной инфраструктуры (гостиницу категории ***).

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., без учета НДС	16 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади здания, руб., без учета НДС	11 274
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади земельного участка, руб., без учета НДС	2 954