Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ломоносов, Иликовский пр., д.8, лит. А,
Здание кад. № 78:40:2052501:28
Земельный участок: кад. № 78:40:2052501:71

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки - 25.10.2016 г.;

1.2. Дата составления отчета - 26.10.2016 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 границе территории дворцово-паркового ансамбля «Ораниенбаум», на территории, ограниченной: с запада – Иликовским пр., с востока – ул. Дегтярева, с юга– Швейцарской ул., с севера – Александровской ул.

Окружающая застройка представлена 1-2 этажными кирпичными зданиями постройки до 1917 г. 4- этажным зданием постройки предположительно 2-й половины 20 в, и территория хлебокомбината, 1-этажным зданием ДЮСШ "Манеж", постройки 2 половины 19 в., 1-2-х этажными задними медицинского, административного и религиозного назначения постройки до 1917 г. Культовым зданием. Между территорией объекта оценки и д. 12 по Иликовскому пр. расположен незастроенный, обнесенный временным ограждением земельный участок. На противоположной стороне Иликовского пр. Расположена территория ГМЗ "Ораниенбаум".

2.3. Описание земельного участка;

Площадь земельного участка, кв.м	994
Кадастровый номер земельного участка	78:40:2052501:71
Зонирование по Ген. плану Санкт-Петербурга, ПЗЗ	Зона «2ЖД»; Зона Т2ЖД2 зона малоэтажных многоквартирных домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторических пригородов Санкт-Петербурга, 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 технического паспорта на здание, здание было подключено к следующим инженерным сетям: отопление - центральное (от групповой (квартальной) котельной на газе; канализация - центральная; водоснабжение - центральное (горячее от газовых колонок); газоснабжение - центральное; информация о подключение к сетям электроснабжения отсутствует. На территории земельного участка расположены охранные зоны канализационной сети, сети водоснабжения, сети теплоснабжения. Часть участка находится в охранной зоне сетей и сооружений связи.
Ближайшее окружение	Окружающая застройка представлена 1-2 этажными кирпичными зданиями постройки до 1917 г. 4- этажным зданием постройки предположительно 2-й половины 20 в, и территория хлебокомбината, 1-этажным зданием ДЮСШ "Манеж", постройки 2 половины 19 в., 1-2-х этажными зданиями медицинского, административного и религиозного назначения постройки до 1917 г. Культовым зданием. Между территорией объекта оценки и д. 12 по Иликовскому пр. расположен незастроенный, обнесенный временным ограждением земельный участок. На противоположной стороне Иликовского пр. Расположена территория ГМЗ "Ораниенбаум".
Подъезд к участку	Подъезд к участку возможен с Иликовского пр. без ограничений
Форма участка, рельеф	Земельный участок имеет прямоугольную форму, рельеф ровный

2.4. Описание улучшений.

2.4.2. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:40:2052501:28
Площадь застройки, кв.м.	321,4
Общая площадь здания, кв.м.	374,3
Полезная площадь здания, кв.м.	374,3
Объем здания, куб.м.	1629
Группа капитальности	IV
Тип здания	Деревянное жилое здание
Материал	Фундамент: кирпичный сплошной; Стены - бревенчатые; Перекрытия – деревянные отепленные
Год постройки	до 1917
Год последнего капитального ремонта	1970
Этажность	2 (1-2)
Наличие подвала	нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет данных
Вход (улица/двор)	2 входа со двора: один вход в одноэтажную часть здания, один вход в двухэтажную часть здания.
Окна (количество, направленность)	32 окна, которые выходят на улицу и во двор, зашиты металлическими листами.
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	от городской сети
Водоснабжение	от городской сети (горячее от газовых колонок)
Канализация	сброс в городскую сеть
Отопление	центральное (от групповой (квартальной) котельной на газе
Газоснабжение	центральное газоснабжение
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	Износ инженерных систем в соответствии с техническим паспортом на здание составляет 55%. На дату осмотра здание отключено от инженерных сетей
Общее техническое состояние здания	Здание находится в неудовлетворительном состоянии. Имеет значительный физический и моральный износ.
Состояние по осмотру	По осмотру - неудовлетворительное. По данным ПИБ - физический износ здания - 52%. По результатам осмотра износ, указанный в техническом паспорте, соответствует уровню износа на дату осмотра. Распоряжением Администрации Петродворцового района № 1385 от 17.08.2009 г., многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим реконструкции. В соответствии с Актом МВК от 21.07.2008 г. № 31/08 конструкции здания находятся в неработоспособном и аварийном состоянии. Многоквартирный дом требует реконструкции.
Ограничения КГИОП	Согласно письму КГИОП № 2-7951-16-0-1 от 21.06.2016 г.: ○ Западная часть здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Иликовский проспект, дом 8, литера А является выявленным объектом культурного наследия «Дача» (19 в. 2-я пол.- 20 в. нач.) на основании приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 г. ○ Восточная часть здания, расположенного по указанному адресу, не является объектом культурного наследия, но по представленным данным построено до 1917 года. Восточная часть здания построена до 1917 года, соответственно, является исторической постройкой и формирует фронт застройки Иликовского проспекта. Согласно общему режиму в ОЗ 3, снос (демонтаж) исторического здания не допускается, за исключением разборки аварийных конструкций; в случае разборки аварийных конструкций требуется восстановление внешнего облика исторических зданий, сооружений, формирующих уличный фронт застройки.

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		кирпичный сплошной	перекосы
Наружные и внутренние капитальные стены		бревенчатые	конопатка нарушена
Перегородки		деревянные	отклонение от вертикали
Перекрытия	чердачное	деревянные отепленное	трещины
	междуэтажное	деревянные отепленное	трещины
	надподвальное		
Крыша		железо	удовлетворительное
Полы		дощатые, окрашены	стертость, трещины, прогибы
Проемы	Оконные	двойные переплеты створные	рассохлись
	Дверные	филенчатые	осели
Внутренняя отделка		штукатурка; окраска, обои	загрязнение окрасочного слоя
Наружная отделка архитектурное оформление		обшивка вагонкой; окраска краской	загрязнение окрасочного слоя
Санитарно-технические и электротехнические устройства	Центр, отопление	от групповой (квартальной) котельной на газе	ржавчина, протечки
	Водопровод	от городской центральной сети	
	Электроосвещение	открытая проводка	
	Радио	открытая проводка	
	Телевидение	от коллективных антенн	
	Горячее водоснабжение	от газовых колонок	
	Вентиляция	естественная	
	Газоснабжение	центральное	
	Канализация	сброс в городскую сеть	
Разные работы		лестницы деревянные	

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 1-2 этажными кирпичными зданиями постройки до 1917 г. 4- этажным зданием постройки предположительно 2-й половины 20 в, и территория хлебокомбината, 1-этажным зданием ДЮСШ "Манеж", постройки 2 половины 19 в., 1-2-х этажными зданиями медицинского, административного и религиозного назначения постройки до 1917 г. Культовым зданием.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	В непосредственном окружении объекты инфраструктуры отсутствуют
Наличие парковки	Парковка возможна на территории земельного участка и на прилегающих участках УДС
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Общественным транспортом: Ближайший поток общественного транспорта проходит по Иликовскому пр. – 2 маршрута автобуса Ближайшая остановка расположена на расстоянии около 120 м. Ближайшая железнодорожная станция «Ораниенбаум» расположена на расстоянии около 850 м по линиям улично-дорожной сети. Автомобильным транспортом: подъезд к территории осуществляется со стороны Иликовского пр. без ограничений

2.4.5. Обременения объекта;

Согласно письму КГИОП № 2-7951-16-0-1 от 21.06.2016 г.:

- Западная часть здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Иликовский проспект, дом 8, литера А является выявленным объектом культурного наследия «Дача» (19 в. 2-я пол.- 20 в. нач.) на основании приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 г.
- Восточная часть здания, расположенного по указанному адресу, не является объектом культурного наследия, но по представленным данным построено до 1917 года. Восточная часть здания построена до 1917 года, соответственно, является исторической постройкой и формирует фронт застройки Иликовского проспекта. Согласно общему режиму в ОЗ 3, снос (демонтаж) исторического здания не допускается, за исключением разборки аварийных конструкций; в случае разборки аварийных конструкций требуется восстановление внешнего облика исторических зданий, сооружений формирующих уличный фронт застройки.

Согласно письму КГИОП № 13-3262-1 от 19.10.2015 г. Земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Иликовский проспект, дом 8, литера А расположен в границах территорий:

- выявленного объекта культурного наследия «Дача» (основание: Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001; адрес НПА: г. Ломоносов, Иликовский пр., 8);
- охранной зоны 3 (участок ОЗ 3-1) объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Петродворцовый район Санкт-Петербурга).

В соответствии с Распоряжением КИО № 1837-рз от 04.07.2016 г. в границах земельного участка расположены следующие зоны с особым режимом использования:

- охранная зона сетей и сооружений связи- 40 кв. м,
- охранная зона канализационных сетей - 94 кв. м,
- охранная зона тепловых сетей - 163 кв. м,
- охранная зона тепловых сетей - 55 кв. м,
- охранная зона водопроводных сетей - 132 кв.м,
- охранная зона водопроводных сетей - 114 кв.м.,
- территория выявленного объекта культурного наследия «Дача» - 150 кв. м.,
- охранная зона объектов культурного наследия 3 (участок ОЗ 3-1) – 844 кв. м.

2.4.6. Фотографии объекта

Фото 1	Фото 2
Непосредственное окружение. Иликовский пр. вид в сторону Еленинской ул.	Непосредственное окружение. Иликовский пр. вид в сторону пл. Стравинского

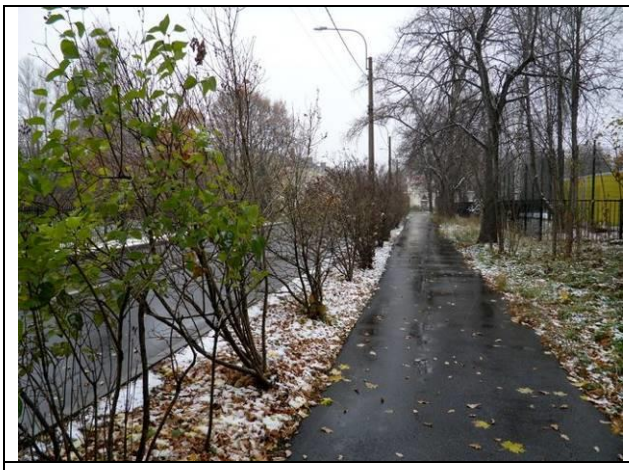	
Фото 3	Фото 4
Непосредственное окружение. Тротуар Иликовский пр. со стороны объекта оценки. Вид в сторону Еленинской ул.	Непосредственное окружение. Дом № 5 по Манежной ул. Вид от объекта оценки
Фото 5	Фото 6
Непосредственное окружение. Дом № 5 по Манежной ул. Вид с Манежной ул.	Непосредственное окружение. Дом № 5б по Манежной ул. Вид с Манежной ул.
Фото 7	Фото 8
Непосредственное окружение. Дом 12 по Иликовскому пр.	Непосредственное окружение. Дом 12 по Иликовскому пр.

Фото 9	Фото 10
Непосредственное окружение. Вид на территорию между объектом оценки и д. 12 по Иликовскому пр.	Непосредственное окружение. Вид на территорию между объектом оценки и д. 12 по Иликовскому пр.
Фото 11	Фото 12
Непосредственное окружение. Дом № 3 по Манежной ул. (ДЮСШ «Манеж»)	Непосредственное окружение. Территория дома № 3 по Манежной ул. (ДЮСШ «Манеж»). Вид с Манежной ул.
Фото 13	Фото 14
Непосредственное окружение. Дом № 1а по Иликовскому пр.	Непосредственное окружение. Дом № 1/3 по Иликовскому пр.

Фото 15	Фото 16
Непосредственное окружение. Дом № 1 по Иликовскому пр. (Храм св. Спиридона Тримифунтского)	Перекресток Иликовского пр., Манежной и Еленинской ул.
Фото 17	Фото 18
Непосредственное окружение. Вид на территорию ГМЗ «Ораниенбаум»	Непосредственное окружение. Вид на территорию ГМЗ «Ораниенбаум» (вход у площади Стравинского
Фото 19	
Непосредственное окружение. Пл. Стравинского	Непосредственное окружение. Д. № 6 по Манежной ул. (Детско-юношеский центр)

Фото 20	Фото 21
Табличка с номером дома	Вид на объект оценки с Иликовского пр.
Фото 22	Фото 23
Вид на объект оценки. Фасад здания со стороны Иликовскго пр.	Фасад здания со стороны Иликовскго пр. (кровля)
Фото 24	Фото 25
Фасады здания со стороны Иликовскго пр. и со стороны д. 12 по Иликовскому пр.	Фасад здания со стороны д. 12 по Иликовскому пр. (часть фасада, ближняя к Иликовскому пр. – двухэтажное здание – западная часть здания, ОКН)

Фото 26	Фото 27
Фасад здания со стороны д. 12 по Иликовскому пр. (часть фасада, дальняя от Иликовского пр. – восточная часть здания – историческое здание)	Фасад здания со стороны д. 12 по Иликовскому пр. (часть фасада, дальняя от Иликовского пр. – восточная часть здания – историческое здание)
Фото 28	Фото 29
Фасад здания со стороны д. 12 по Иликовскому пр. вид от Манежной ул.	Кровдя здания со стороны д. 12 по Иликовскому пр. вид от Манежной ул.
Фото 30	Фото 31
Фасад здания со стороны Иликовскго пр. (состояние фундамента)	Вид на объект оценки. Фасад здания со стороны д. № 3 по Манежной ул.

Фото 32	Фото 33
Вид на объект оценки. Фасад здания со стороны д. № 3 по Манежной ул.	Вид на объект оценки. Фасад здания со стороны д. № 3 по Манежной ул. (одноэтажная часть)
Фото 34	Фото 35
Вход в двухэтажную часть здания (фасад со стороны д. № 3 по Манежной ул.	Вход в одноэтажную часть здания (фасад со стороны д. № 3 по Манежной ул.)
Фото 36	Фото 37
Фасад здания со стороны д. № 3 по Манежной ул. (состояние фундамента)	Фасад здания со стороны д. № 3 по Манежной ул. Состояние кровли одноэтажной части здания

Фото 38	Фото 39
Фасад здания со стороны д. № 5 по Манежной ул. Вид со стороны д. № 3 по Манежной ул.	Фасад здания со стороны д. № 5 по Манежной ул. Вид со стороны д. № 12 по Иликовскому пр.
Фото 40	Фото 41
Фасад здания со стороны д. № 3 по Иликовскому пр. (одноэтажная часть здания, пристройка)	Территория перед зданием со стороны Иликовского пр.
Фото 42	Фото 43
Инженерные системы на фасаде здания со стороны д. № 12 по Иликовскому пр.	Инженерные системы на фасаде здания (электроснабжение)

Фото 44	Фото 45
Инженерные системы на кровле здания (электроснабжение)	Инженерные системы на фасаде здания (электроснабжение)

Акт осмотра здания.

А К Т
контрольного осмотра здания от 25 «октября» 2016 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Ломоносов, Иликовский пр., д.8, лит. А, кад. № 78:40:2052501:28

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	994	374,3	2 (1-2)	2 входа со двора: один вход в одноэтажную часть здания, один вход в двухэтажную часть здания.	32 окна, которые выходят на улицу и во двор, зашиты металлическими листами.	Фундамент: кирпичный сплошной; Стены - бревенчатые; Перекрытия – деревянные отепленные	+	+	+	+	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;

Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующим зданием является вариант Капитальный ремонт существующего здания с дальнейшей эксплуатацией в качестве многоквартирного жилого дома.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	3 800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади здания, руб.	10 152
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади земельного участка, руб.	3 823