Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Манежная, д. 6, лит. А.

1. Данные об отчете:
   1.1. Дата проведения оценки: 09.08.2016 г.
   1.2. Дата составления отчета: 17.08.2016 г.
   1.3. Оцениваемые права:
   - Здание – право собственности;
   - Земельный участок – право собственности.
2. Описание объекта оценки:
   2.1. Карта местоположения объекта (карта района и карта местоположения объекта)

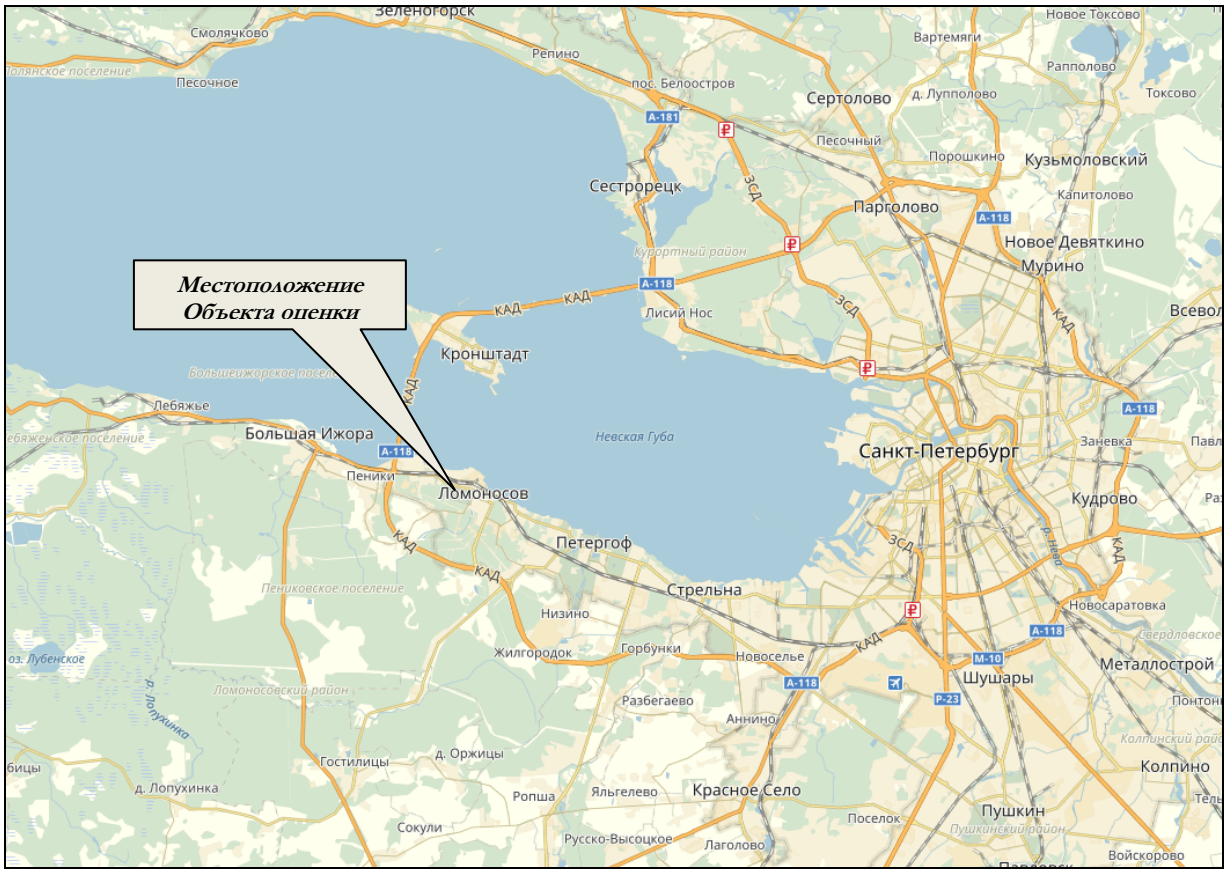

Рис. 1. Карта Петродворцового района

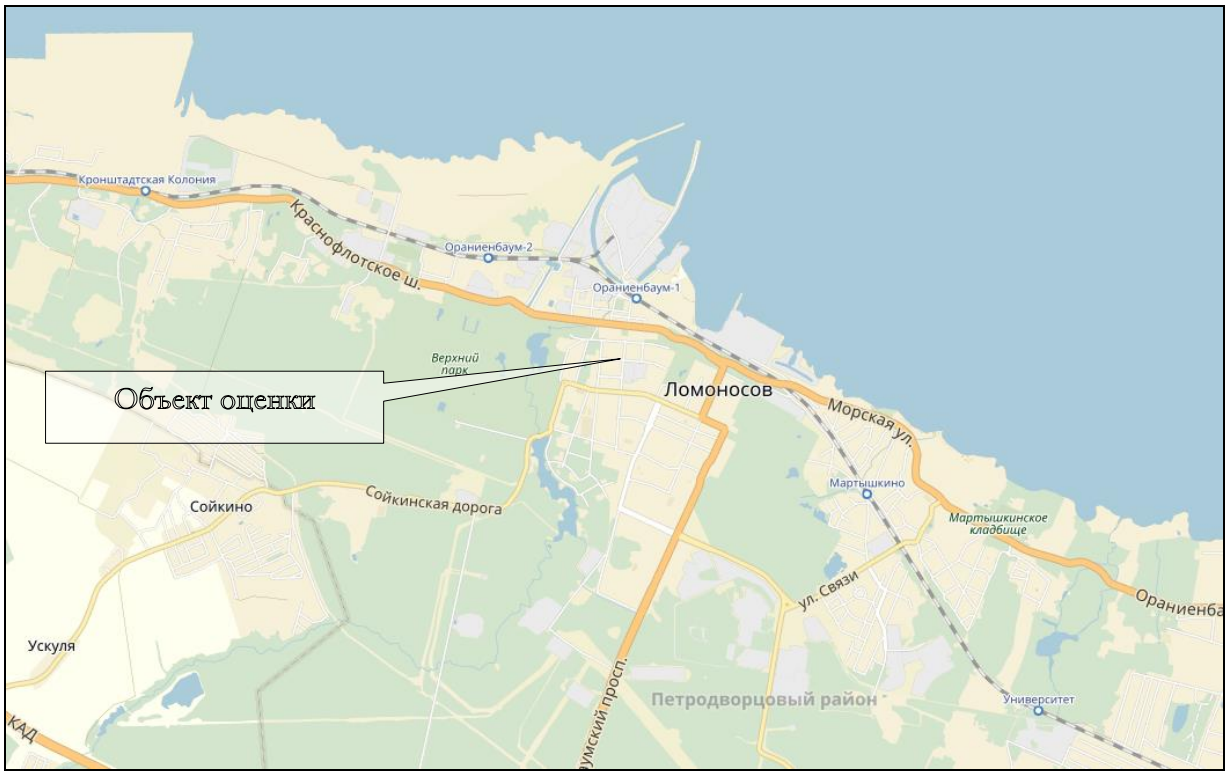

Рис. 2. Карта местоположения объекта

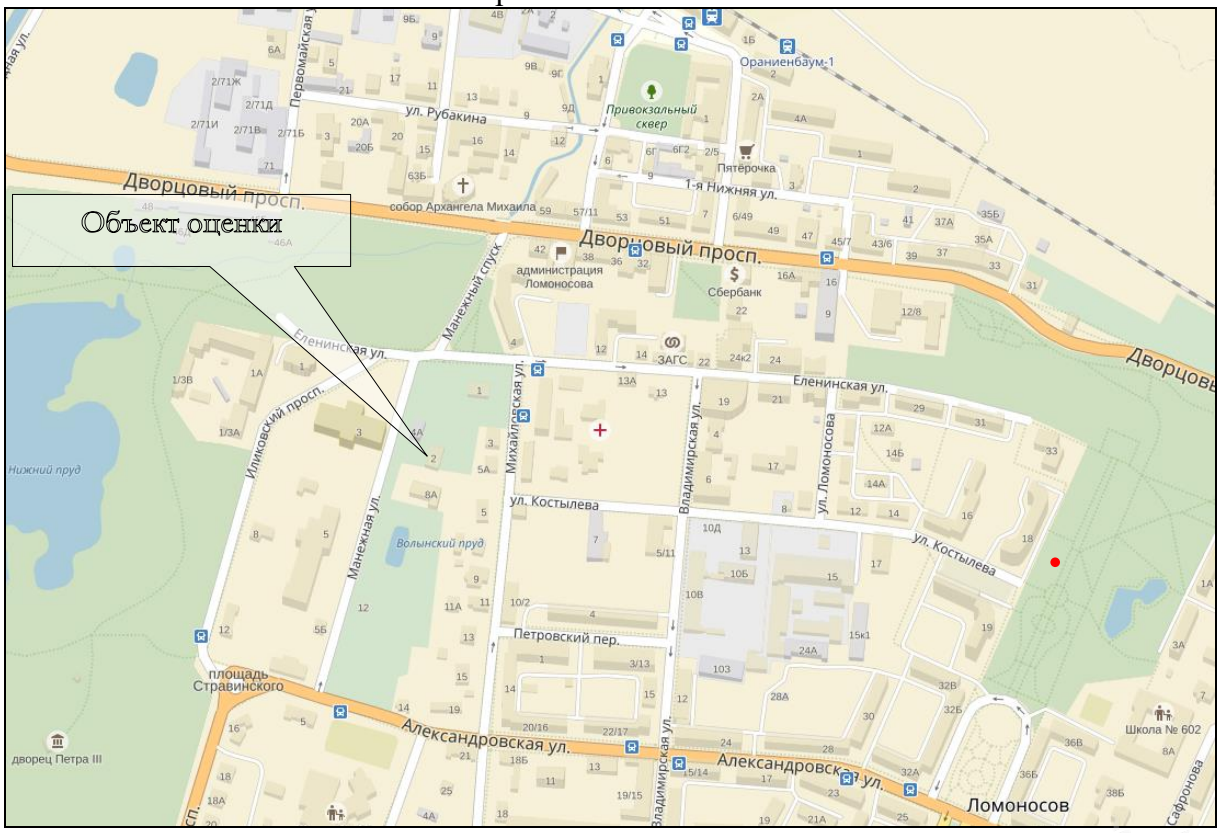

Рис. 3. Карта местоположения объекта

Рис. 4. Карта местоположения объекта

2.2. Описание местоположения объекта:

2.2.1. Краткое описание района.

Согласно существующему административно-территориальному делению объект оценки расположен в городе Ломоносов — города федерального значения Санкт-Петербурга, расположенный в границах современного Петродворцового района Санкт-Петербурга.

Петродворцовый район — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга на южном побережье Финского залива, в 30 км от центра города. Год основания 1938 год. Площадь, кв. км 109км². Население, чел. 135 565 чел.

2.2.2. Границы района.

На севере он граничит с акваторией Финского залива, с Ломоносовским районом – с юга и запада, а с востока – с Красносельским. Муниципальные образования района: Петергоф, Ломоносов и Стрельна.

2.2.3. Транспортное обеспечение.

Транспортную доступность района можно назвать неудовлетворительной. Наибольшая напряженность на дорогах возникает во время дачного сезона.

Основной автотранспортной магистралью Петродворцового района, которая постоянно перегружена транспортом, является Санкт-Петербургское шоссе, идущее вдоль побережья из города в Сосновый Бор. Также важными автомагистралями считаются Санкт-Петербургский проспект и шоссе Ломоносовское, Ропшинское, Гостилицкое, Волхонское.

По территории района проложена ж/д линия на Ломоносов со станциями Бронка, Колония, Кронштадтская Колония, Ораниенбаум, Мартышкино, Университетская, Старый Петергоф, Новый Петергоф, Красные Зори, Стрельна.

В период навигации от гавани Петродворцового района ходят теплоходы к центру Петербурга.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой.

Петродвоцовый район обеспечен всеми жизненно важными инженерными коммуникациями:

- Водоснабжением

- Канализацией
- Электроэнергией
- Теплоснабжением
- Слаботочными системами

2.2.5. Экология района.

Экологический фон в Петродворцовом районе благополучный. Благодаря тому, что здесь очень мало промышленных предприятий, а те, что существуют, не слишком вредят окружающей среде, а также обилию зеленых насаждений, парков, скверов и просто нетронутых строительством земельных участков, воздух в районе чистый, за исключением областей, находящихся в непосредственной близости от железной дороги и крупных автотранспортных магистралей. Почвы и грунтовые воды также загрязнены слабо.

2.2.6. Жилой фонд.

Большую часть жилищного фонда района составляют малоэтажные постройки. Жилая недвижимость Петродворцового района представлена в основном коттеджными поселками высокого ценового сегмента, а также жилыми комплексами эконом- и комфорт-класса, расположенными в непосредственной близости от транспортных магистралей. В целом Петродворцовый район Санкт-Петербурга считается элитным и зеленым, из преимуществ жизни здесь – близость к объектам культурного наследия и акватории Финского залива, из недостатков – существенные транспортные проблемы, особенно во время проведения мероприятий на высшем уровне во Дворце конгрессов

2.2.7. Социальная инфраструктура.

В Петродворцовом районе находится более 15 средних образовательных школ, лицеев и гимназий, около 20 детских дошкольных учреждений и учреждений дополнительного образования, несколько библиотек, музыкальные и художественные школы, а также множество творческих и спортивных объединений для детского и подросткового досуга.

Есть частные и государственные поликлиники и больницы, стоматологические консультации и травмпункты. Особое место среди них занимает современный Медицинский центр, принадлежащий Санкт-Петербургскому государственному университету.

2.2.8. Коммерческая инфраструктура.

Помимо туризма и строительства элитного жилья, Петродворцовый район зарабатывает за счет деятельности расположенных на его территории предприятий, некоторые из которых имеют общегородское и федеральное значение.

В Стрельне и других муниципальных образованиях Петродворцового района находится множество малых и средних предприятий по оказанию услуг населению, торговых точек, ремонтных мастерских, гаражных комплексов и тому подобного.

2.2.9. Промышленность.

На территории района располагаются следующие промышленные предприятия:

- Петродворцовый часовой завод;
- 61-й бронетанковый ремонтный завод;
- 55-й металлообрабатывающий завод;
- завод «Машрыбпром»;
- птицефабрика «Красные Зори»;
- завод ООО «БСХ Бытовые Приборы» по производству холодильников и стиральных машин — дочернее предприятие концерна BSH Hausgeräte GmbH на территории ОЭЗ «Нойдорф».

2.2.10. Перспективы развития района.

Приоритетным направлением как краткосрочной, так и долгосрочной перспективы развития Петродворцового района Санкт-Петербурга является сохранение и стабильное развитие многофункционального профиля экономики, основу которой составляют наука,

промышленность, инвестиционная привлекательность и развитие высокотехнологичных и наукоемких отраслей. За счет привлечения инвестиций в районе поэтапно будут решаться вопросы развития и совершенствования всего комплекса инфраструктуры.

2.2.11. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки расположен в центральной части г. Ломоносов Ломоносовского района Санкт-Петербурга, в границах кадастрового квартала 2052502, ограниченного:

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

Транспортная доступность

Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как отличная. Объект оценки расположен в центре г. Ломоносов, при этом расстояние от центра Санкт-Петербурга составляет 41 км; ближайшие крупные транспортные магистрали расположены: Дворцовый проспект переходящий в Краснофлотское шоссе с прямым сообщением с КАД – на расстоянии 290 м, Ораниенбаумский проспект – на расстоянии 1800 м.

Непосредственно к Объекту оценки подъезд возможен с Манежной и Михайловской улиц. Имеются условия для подъезда легкового и крупногабаритного автотранспорта. Интенсивность транспортных потоков вблизи Объекта оценки – средняя. Подъезд – без ограничений, осуществляется по асфальтированным дорогам, круглогодично.

Доступность Объекта оценки общественным автотранспортом характеризуется как удовлетворительная. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии 140 м от Объекта оценки, на Михайловской улице. По Михайловской улице проходят маршруты наземного общественного транспорта (автобусы № 1Л, 3АЛ, 3Л, 653, 653А, 653Б, 681, 691А, 7Л), а также маршрутные такси №№801, К300, К343, К424А. Расстояние до ближайшей ж/д станции Ораниенбаум-2 Октябрьской железной дороги составляет 1500 м.

Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в ближайшем окружении Объекта оценки отсутствуют, пешеходные потоки формируются в основном жителями квартала и сотрудниками близлежащих предприятий.

Условия парковки. Организованная парковка у здания – отсутствует. Парковка носит «стихийный» характер, возможна во дворе здания, а также вдоль Манежной улицы.

Состояние инженерной инфраструктуры

Микрорайон централизованно обеспечен электроэнергией, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением.

Окружающая застройка

Объект оценки расположен в северной части квартала 2052502, по Манежной улице. Квартал, где расположен Объект оценки, – смешанной застройки (жилой и общественно-деловой), преобладает жилая застройка. В районе локации Объекта оценки, в пределах границ квартала его расположения, находятся:

- в южной части квартала – малоэтажная жилая застройка, территория Часовни Святителя Николая Чудотворца;
- в северной и восточной части квартала – малоэтажная жилая застройка, ресторан «Автобиография»;
- в западной части квартала – незастроенная территория.

В ближайшем окружении квартала расположения Объекта оценки находятся: существующая малоэтажная жилая застройка, ОАО «Хлебозавод Лана», детско-юношеская спортивная школа, школа № 429, стадион «Спартак», Ломоносовская межрайонная больница им. И. Н. Юдченко, Дворцово-парковый ансамбль «Ораниенбаум».

2.3. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1 205 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:2052502:2076
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб - «2ЖД» - зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием проживающего населения; ПЗЗ – «Т2ЖД2» - зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторических пригородов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал 2052502, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными сетями водоснабжения, канализации, отопления, газоснабжения, электроснабжения
Ближайшее окружение	Среднеэтажная разреженная жилая застройка с включением объектов социального, культурного и общественно-делового назначения.
Подъезд к участку	Со стороны Манежной улицы
Форма участка, рельеф	Рельеф земельного участка ровный с незначительным перепадом высот. Земельный участок имеет правильную форму приближенную к прямоугольной.

2.4. Описание улучшений

2.4.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:40:2052502:2010
Площадь застройки, кв.м.	377,0 (принята равной площади территории объекта культурного наследия)
Общая площадь здания, кв. м.	294,8
Полезная площадь здания, кв. м.	294,8 (принята равной общей площади здания)
Объем здания, куб. м.	Данные отсутствуют
Группа капитальности	Данные отсутствуют
Тип здания	Нежилое
Материал	Кирпич
Год постройки	1 878
Год последнего капитального ремонта	Данные отсутствуют
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Данные отсутствуют
Вход (улица/двор)	4 отдельных входа
Окна (количество, направленность)	Все оконные проемы заложены кирпичом
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Данные отсутствуют
Водоснабжение	Данные отсутствуют
Канализация	Данные отсутствуют

Отопление (централизованное/печное)	Данные отсутствуют
Газ магистраль	Данные отсутствуют
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Данные отсутствуют
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное

2.4.2. Техническое состояние конструктивных элементов:

Наименование конструктивных элементов	Материал конструкции, Тип исполнения	Состояние
Фундамент	Бутовый ленточный	Выпучивание и заметное искривление цоколя, сквозные трещины в цоколе, с развитием на всю высоту здания, выпучивание стен полов
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Массовое прогрессирующие сквозные трещины, ослабление и частичное разрушение кладки, заметное искривление стен, разрушение стен
Перекрытия	Кирпичные своды, деревянные	Обрушение деревянных перекрытий Глубокие трещины в средней части сводов вдоль балок, расшатывание отдельных кирпичей, выщелачивание раствора в швах, выщелачивание раствора в швах, выпадение отдельных кирпичей
Крыша	Железная по деревянным стропилам	Крыша - прогибы стропильных ног, поражение гнилью и жучком древесины деталей крыши, частичное разрушение стропильной системы Кровля - покрытие кровли утрачено
Полы	Бетонные	Массовые глубокие выбоины и разрушение, следы увлажнения и протечек
Проемы	Оконные - заложены кирпичом. Дверные - металлические двери	утрачены
Внутренняя отделка	Штукатурка стен, побелка, окраска	Отпадение штукатурного слоя, следы протечек, загрязнения
Системы инженерного обеспечения		Данные отсутствуют
Разные работы	Отмостка	Выбоины и отбитые места со сквозными трещинами в отдельных ступенях, поверхности ступеней стерты, перила местами отсутствуют

2.4.3. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	В ближайшем окружении квартала расположения Объекта оценки находятся: существующая малоэтажная жилая застройка, ОАО «Хлебозавод Лана», детско-юношеская спортивная школа, школа № 429, стадион «Спартак», Ломоносовская межрайонная больница им. И. Н. Юдченко, Дворцово-парковый ансамбль «Ораниенбаум».

Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Благоустройство окружающей территории отсутствует.
Наличие парковки	Организованная парковка у здания – отсутствует. Парковка носит «стихийный» характер, возможна во дворе здания, а также вдоль Манежной улицы.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии 140 м от Объекта оценки, на Михайловской улице. По Михайловской улице проходят маршруты наземного общественного транспорта (автобусы № 1Л, 3АЛ, 3Л, 653, 653А, 653Б, 681, 691А, 7Л), а также маршрутные такси №№801, К300, К343, К424А. Расстояние до ближайшей ж/д станции Ораниенбаум-2 Октябрьской железной дороги составляет 1500 м.

2.4.4. Обременения объекта:

А) Основные условия договора аренды (отдельно на здание и на земельный участок (при наличии):

- В соответствии с выпиской из ЕГРП № 78/001/009/2016-5279 от 07.04.2016 объект оценки арендными отношениями не обременен.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты (отдельно на здание и на земельный участок (при наличии):

Согласно Распоряжению КИО № 573-рк от 20.0.2.2016 об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории в отношении земельного участка в составе Объекта оценки установлены следующие ограничения (обременения) в использовании:

- территория объекта культурного наследия, площадью 377 кв.м.;
- охранная зона канализационных сетей, площадью 9 кв.м.;
- охранная зона водопроводных сетей, площадью 38 кв.м.;
- охранная зона объектов культурного наследия, площадью 828 кв.м;
- охранная зона тепловых сетей.

Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования, указанном в приложении №1 к Закону СПб от 08.10.2007 г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования».

Участок отсутствует в Адресном перечне территорий зеленых насаждений внутриквартального озеленения, подготовленном по результатам инвентаризации 2009 года, указанном в приложении №1 к Закону СПб от 28.06.2010 №396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге».

Согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 № 15 оцениваемое здание относится к числу выявленных объектов культурного наследия – «Служебное здание».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 24.05.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

По данным Справки ГО и ЧС объект оценки не является объектом гражданской обороны.

2.4.5. Фотографии объекта оценки

 Фото 1	 ***Фото 2***
Общий вид на объект оценки с улицы Манежная	***Подъезд к объекту со стороны Манежной улицы.***
 Фото 3	 ***Фото 4***
Окружение объекта оценки ул. Манежная, 8а ресторан «Биография_бар»	
 Фото 5	 ***Фото 6***
Окружение объекта оценки (слева направо ул. Манежная)	

Фото 7

Фото 8

Окружение объекта оценки (слева направо ул. Михайловская)

Фото 9

Фото 10

Общий вид участка

Фото 11

Фото 12

Общий вид участка

Фото 13

Фото 14

Состояние кирпичной кладки наружных стен здания

Фото 15

Фото 16

Перекрытия здания

Фото 17

Фото 18

Внутреннее состояние помещений здания

Фото 19	***Фото 20***
Внутреннее состояние помещений здания	

2.4.6. Акт осмотра объекта оценки

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Манежная, д. 6, лит. А

09 августа 2016 г.

Объект оценки - земельный участок (кадастровый номер 78:40:2052502:2076), общей площадью 1 205 кв. м, с расположенным на нем капитальным зданием (кадастровый номер 78:40:2052502:2010), общей площадью 294,8 кв. м.

Здание – капитальное, одноэтажное. Несущие конструкции – кирпичные, фундамент – бутовый, ленточный, построено в 1878 году. Назначение здания – нежилое. Планировка здания относится к зальной (помещения в основном имеют правильную прямоугольную форму)[1]. Согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 №15 оцениваемое здание относится к числу выявленных объектов культурного наследия – «Служебное здание».

Наименование конструктивных элементов	Материал конструкции, Тип исполнения	Состояние
Фундамент	Бутовый ленточный	Выпучивание и заметное искривление цоколя, сквозные трещины в цоколе, с развитием на всю высоту здания, выпучивание стен полов
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Массовое прогрессирующие сквозные трещины, ослабление и частичное разрушение кладки, заметное искривление стен, разрушение стен
Перекрытия	Кирпичные своды, деревянные	Обрушение деревянных перекрытий Глубокие трещины в средней части сводов вдоль балок, расшатывание отдельных кирпичей, выщелачивание раствора в швах, выщелачивание раствора в швах, выпадение отдельных кирпичей
Крыша	Железная по деревянным стропилам	Крыша - прогибы стропильных ног, поражение гнилью и жучком древесины деталей крыши, частичное разрушение стропильной системы Кровля - покрытие кровли утрачено
Полы	Бетонные	Массовые глубокие выбоины и разрушение, следы увлажнения и протечек
Проемы	Оконные - заложены кирпичом Дверные - металлические двери	утрачены
Внутренняя отделка	Штукатурка стен, побелка, окраска	Отпадение штукатурного слоя, следы протечек, загрязнения
Системы инженерного обеспечения		Данные отсутствуют
Разные работы	Отмостка	Выбоины и отбитые места со сквозными трещинами в отдельных ступенях, поверхности ступеней стерты, перила местами отсутствуют

[1] В соответствии с п. 1.8. Приложения № 3 Инструкции по проведению осмотра объектов недвижимости ГУП «ГУИОН»:
«Зальная» – осматриваемый объект состоит из комнат количеством от одной до трех, соединенных по анфиладному принципу или объект состоит из комнат большой площади, а площадь подсобных помещений составляет не более 30% площади больших комнат.
«Коридорная» – в составе осматриваемого объекта присутствует ярко выраженное помещение, используемое для доступа в остальные комнаты объекта и по своим характеристикам не способное служить другим целям.
«Смешанная» – все остальные помещения, не подходящие под определения, указанные выше

На основании проведенного осмотра здания состояние конструктивных элементов оцениваемого здания можно охарактеризовать от удовлетворительного (стены, фундаменты) до неудовлетворительного и недопустимого (конструкции крыши и кровли, полов, внутренней отделки). *Общее техническое состояние оцениваемого здания на основании визуального осмотра может быть охарактеризовано как неудовлетворительное - объект нежилого фонда не может быть использован в соответствии с его назначением. Для его эксплуатации требуется проведение комплекса ремонтных/отделочных работ.*

Представитель (Оценщик ООО «Клиринг»)	
Должность	Оценщик II категории
Ф. И. О.	Рудык А.И.
Подпись	

2.5. 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, Оценщики считают, что наиболее эффективным вариантом использования является реконструкция существующего объекта капитального строительства под торгово-сервисную функцию с сохранением объемно-планировочных характеристик.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	2 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	6 784
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб.	1 660
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)	-