

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка – здания с земельным участком, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д.26, лит. А.**

1. Данные об отчете

1.1.Дата проведения оценки:

18.01.2018 г.

1.2.Дата составления отчета:

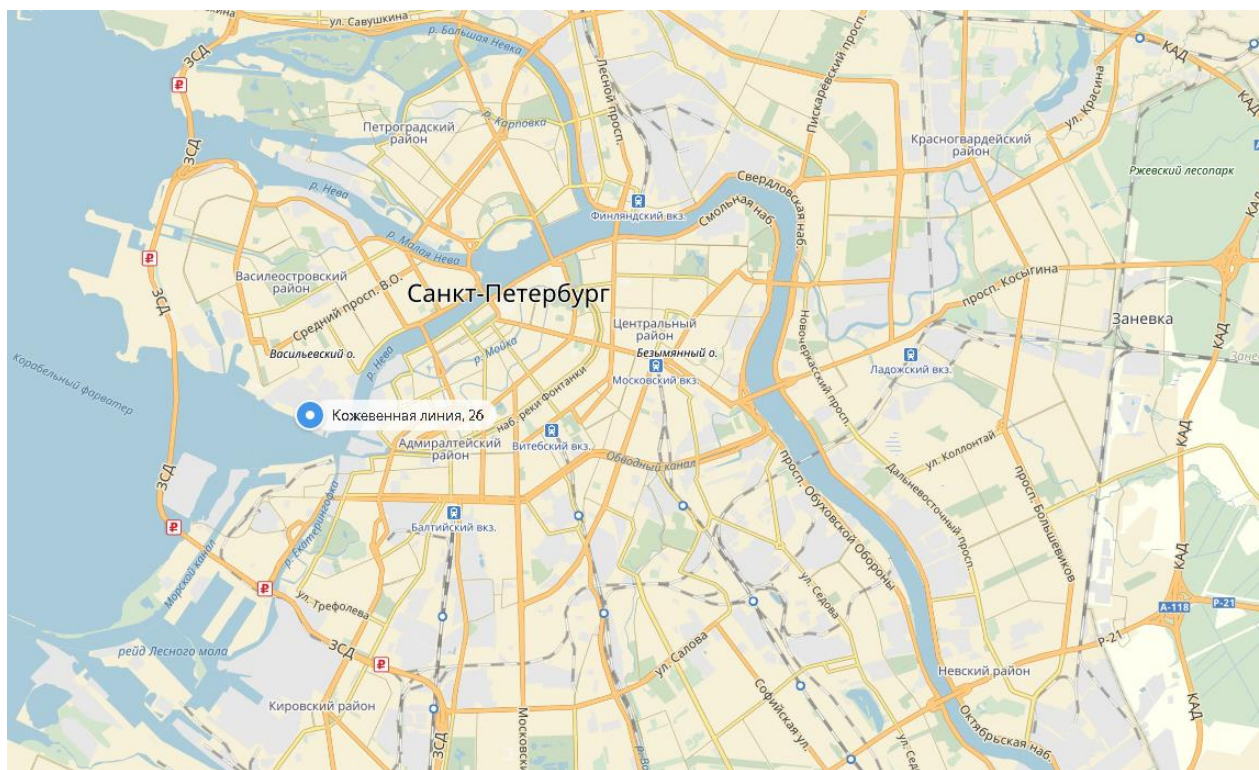
01.02.2018 г.

1.3. Оцениваемые права:

- земельный участок – право собственности;
- объект капитального строительства – право собственности

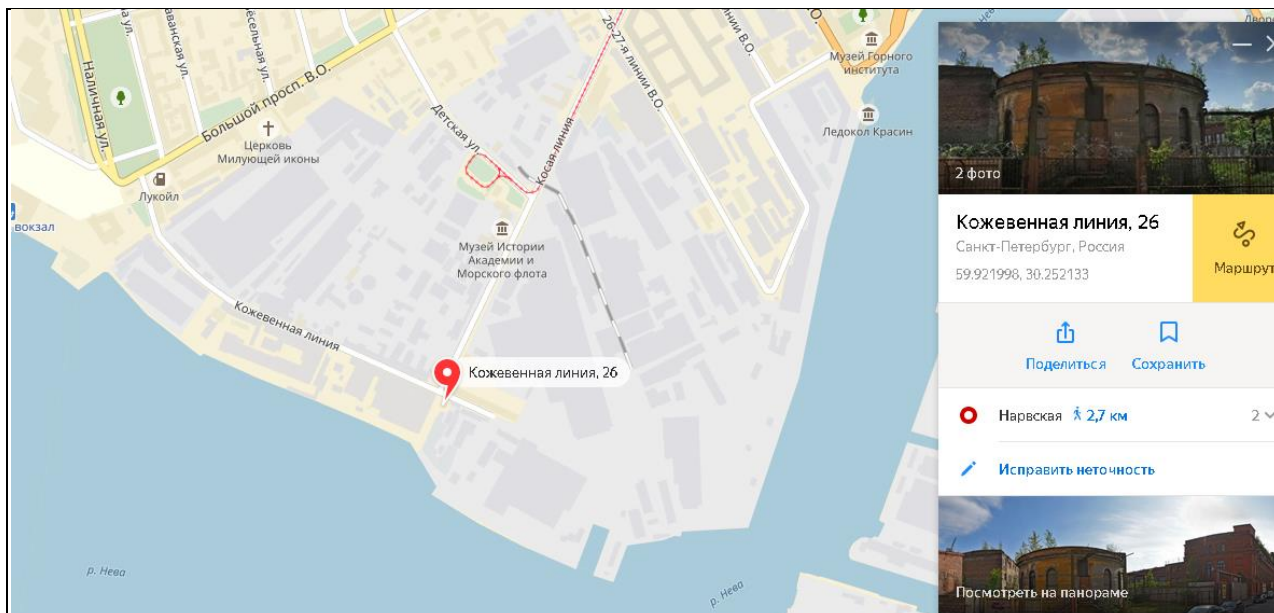
2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта



Карта местоположения объекта оценки





Карта местоположения объекта оценки в границах Василеостровского района Санкт-Петербурга

2.1. Описание земельного участка

Площадь земельного участка, кв. м	711
Кадастровый номер	78:06:0002102:2
Зонирование по градостроительной ценности	6
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Информация о степени обеспеченности инженерными коммуникациями в предоставленных документах отсутствует.
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение объекта оценки представлено преимущественно объектами производственно-складского назначения с включением помещений торговой и офисной функции, жилым зданием (общедомовое), разрушенными (аварийными) зданиями, автостоянкой
Подъезд к участку	Подъезд осуществляется со стороны Кожевенной и Косой линии
Форма участка, рельеф	Неправильный многоугольник, рельеф ровный без значительных перепадов высот

2.3. Описание объекта капитального строительства (ОКС)

2.3.1. Общие характеристики здания

Кадастровый (условный) номер	78:06:0002102:1017
Площадь застройки, кв. м	Нет данных
Общая площадь ОКС, кв. м	267,6
Полезная площадь ОКС, кв. м	Нет данных
Объем ОКС, куб. м	Нет данных
Группа капитальности здания	I
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Материал стен	Кирпич

Год постройки	1958
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1, подвал
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход	Несколько (выходят на улицу и во двор)
Окна	Несколько (выходят во двор и на улицу)
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Нет данных
Водоснабжение	Нет данных
Канализация	Нет данных
Отопление	Нет данных
Газовая магистраль	Нет данных
Лифт	Нет
Техническое состояние систем	Информация о степени обеспеченности инженерными коммуникациями в предоставленных документах отсутствует
Общее техническое состояние здания	Нет данных
Состояние по осмотру	В результате осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в неудовлетворительном (ветхом) состоянии

2.4.1 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Объект оценки расположен на красной линии. Ближайшее окружение объекта оценки представлено преимущественно объектами производственно-складского назначения с включением помещений торговой и офисной функции, жилым зданием (общежитие), разрушенными (аварийными) зданиями, автостоянкой
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: Косой линией, Кожевенной линией, рекой Невой и территорией «Балтийского завода»
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении объекты озеленения отсутствуют; детские площадки и мусорные баки расположены на дворовых территориях близстоящих многоквартирных жилых домов
Наличие парковки	С юга от объекта оценки расположена парковка автотранспорта, вдоль Кожевенной линии парковка произвольная
Транспортная доступность, в т.ч. удобство подъезда непосредственно к объекту	Транспортная доступность личным и грузовым транспортом без ограничений, состояние дорожного покрытие хорошее
удаленность от ближайшего метро, м	Объект оценки удален от станции метрополитена

	«Приморская» и «Василеостровская» на расстояние около 3 км по транспортно-дорожной сети
Ближайшие остановки общественного транспорта	Транспортная доступность объекта оценки общественным характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая остановка общественного транспорта «Косая линия», расположена на расстоянии около 100 м, проходящие маршруты общественного транспорта: автобус № 151 и маршрутное такси К 359

2.4.2 Обременения объекта

Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

- В соответствии с Письмом КГИОП СПб от 06.02.2017 № 04-23-239-1 объект оценки (здание с земельным участком) по адресу: Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 26, лит. А расположен в границах:
 - ✓ земельный участок и объекта капитального строительства расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(06)) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга.
- В соответствии с Письмом КГА СПб от 18.07.2016 № 221-5-34541/16 земельный участок расположен в границах водоохраной зоны водного объекта – «река Большая Невка».
- В соответствии с Письмом КИО СПб от 14.07.2016 г. № 76417/к земельный участок имеет следующие ограничения и расположен:
 - ✓ в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
 - ✓ в охранной зоне канализационных сетей;
 - ✓ в охранной зоне подземных кабельных линий электропередачи;
 - ✓ в охранной зоне водопроводных сетей;
 - ✓ в водоохраной зоне водного объекта;
 - ✓ в охранной зоне канализационных тоннельных коллекторов.

В соответствии с ЕГРН от 14.02.2018 г. № 99/2018/80440026 земельный участок имеет следующие ограничения и расположен:

- ✓ в объединенной охранной зоне Центральных районов Санкт-Петербург – 711 кв.м;
- ✓ в охранной зоне подстанций и других электротехнических сооружений – 292 кв.м.



2.4.3. Фотографии объекта



Фото 1

Подъезд к объекту оценки с Косой линии



Фото 2

Подъезд к объекту оценки с Кожевенной линии



Фото 3

Ближайшее окружение (по Косой линии)



Фото 4

Ближайшее окружение (по Косой линии)



Фото 5

Ближайшее окружение (по Кожевенной линии)



Фото 6

Ближайшее окружение (по Кожевенной линии)





Фото 7

Ближайшее окружение (по Кожевенной линии)



Фото 8

Вид на объект оценки (с перекрестка Косой и Кожевенной линии)



Фото 9



Фото 10

Вид на фасад оцениваемого здания



Фото 11



Фото 12

Вид на фасад и вход в здание

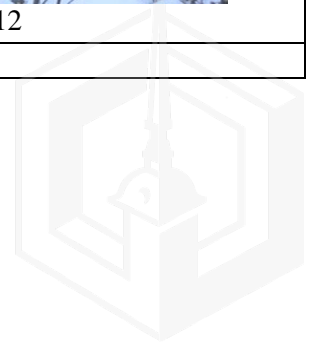




Фото 13



Фото 14

Вид на фасад и крышу объекта оценки



Фото 15



Фото 16

Вид на территорию объекта оценки



2.4.4. Акт осмотра

А К Т контрольного осмотра здания от « 18 » января 2018 года

1. Адрес объекта (включая литер):


г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д.26, лит. А

2. Данные по зданию:

Площадь земельного участка, кв.м	Площадь здания, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен	Инженерные коммуникации				Состояние	Текущее использование
						Эл.	Вод.	От.	Кан.		
711	267,6	1, подвал	Территория огорожена, доступ ограничен. Здание имеет несколько входов (1 с улицы и 1 со двора)	Есть	кирпич	+	+	+	+	Состояние непригодное к использованию	Не используется

Примечания:

Объект капитального строительства находится в непригодном для использования состоянии (аварийном), несущие конструкции имеют повреждения (стены, фундамент, кровля имеют разрушения, трещины и т.п.). Информации о степени обеспеченности здания инженерными системами отсутствует. Оценщик полагает, что объект капитального строительства был обеспечен всеми инженерными коммуникациями необходимыми для эксплуатации (электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализации), на момент осмотра их состояние оценивается как аварийное (отключены и частично утрачены).

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Мелентьева Е.Н.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

- **Анализ наиболее эффективного использования условно незастроенного земельного участка**

Наиболее эффективным вариантом использования условно незастроенного земельного участка признается вариант строительство сервисного объекта с включением помещений офисного назначения.

- **Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка**

Наиболее эффективным вариантом использования застроенного земельного участка признается вариант сноса существующего объекта капитального строительства и строительство сервисного объекта с включением помещений офисного назначения

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС с учетом округления	5 000 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади здания объекта оценки, руб. без учета НДС	18 685

