

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка,
на котором оно расположено по адресу:
г. Санкт-Петербург, Приморский пр., дом 32, литера А**

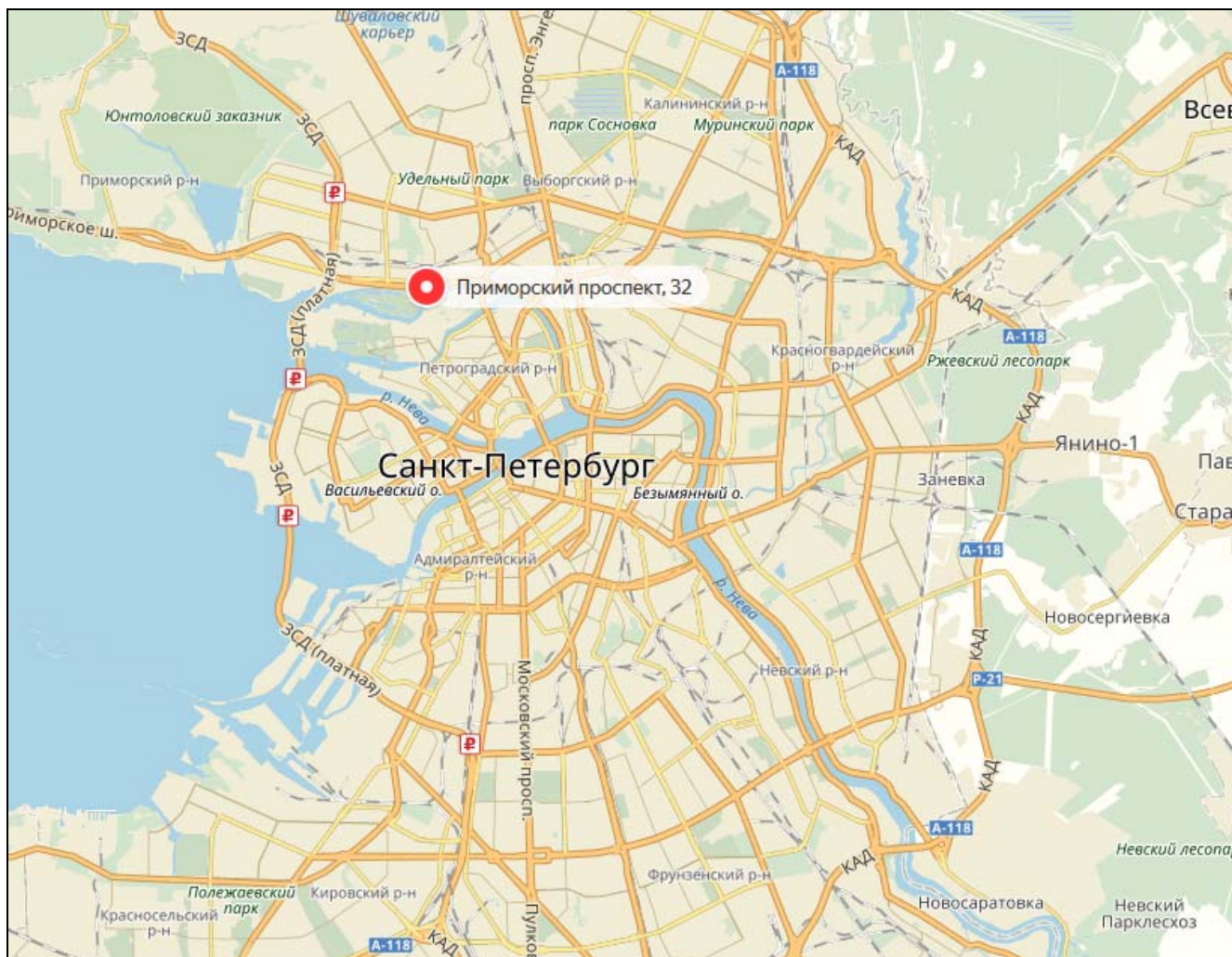
1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 24.10.2017 года.
- 1.2. Дата составления отчета: 02.11.2017 года.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание объекта оценки

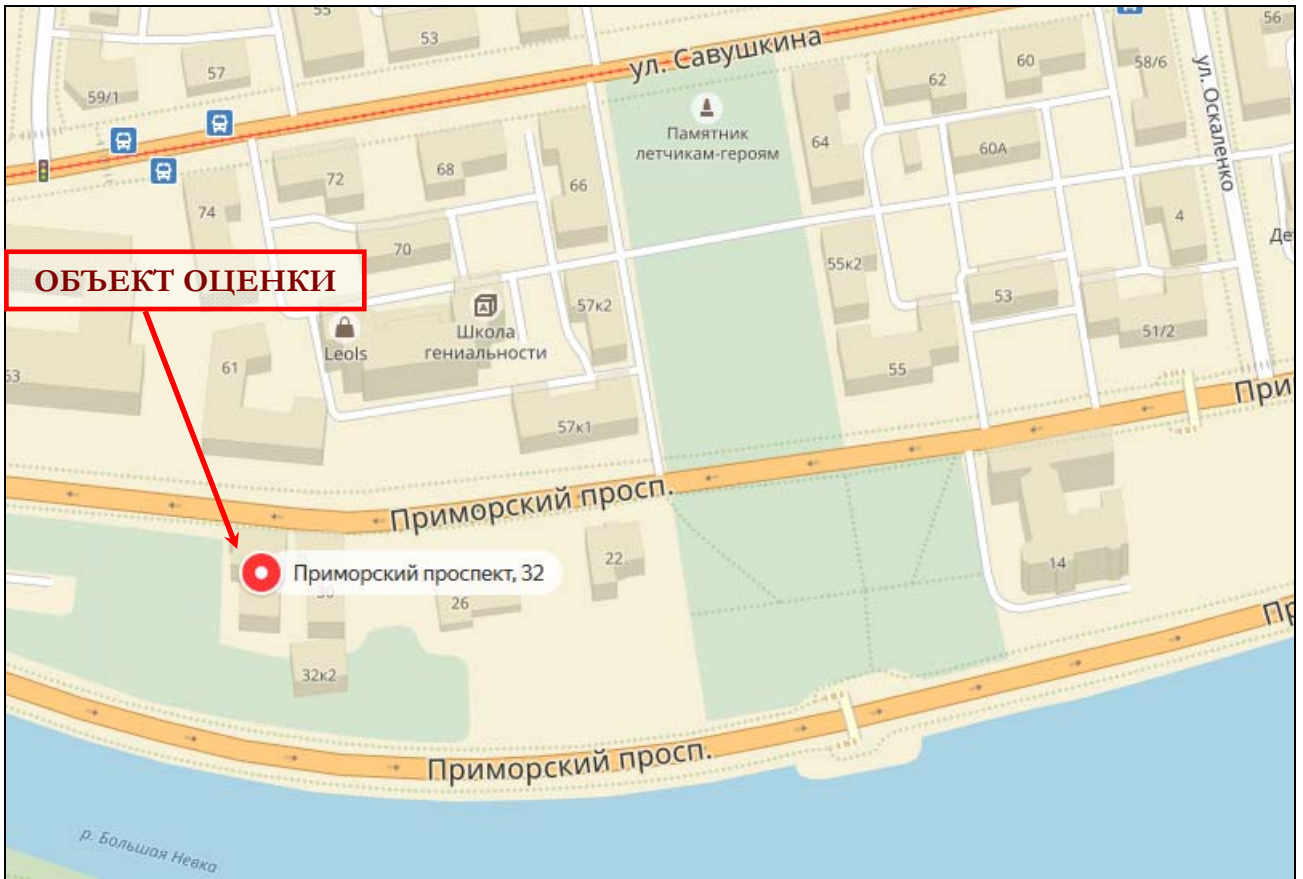
2.1. Карта местоположения объекта (карта района и карта местоположения объекта)

КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

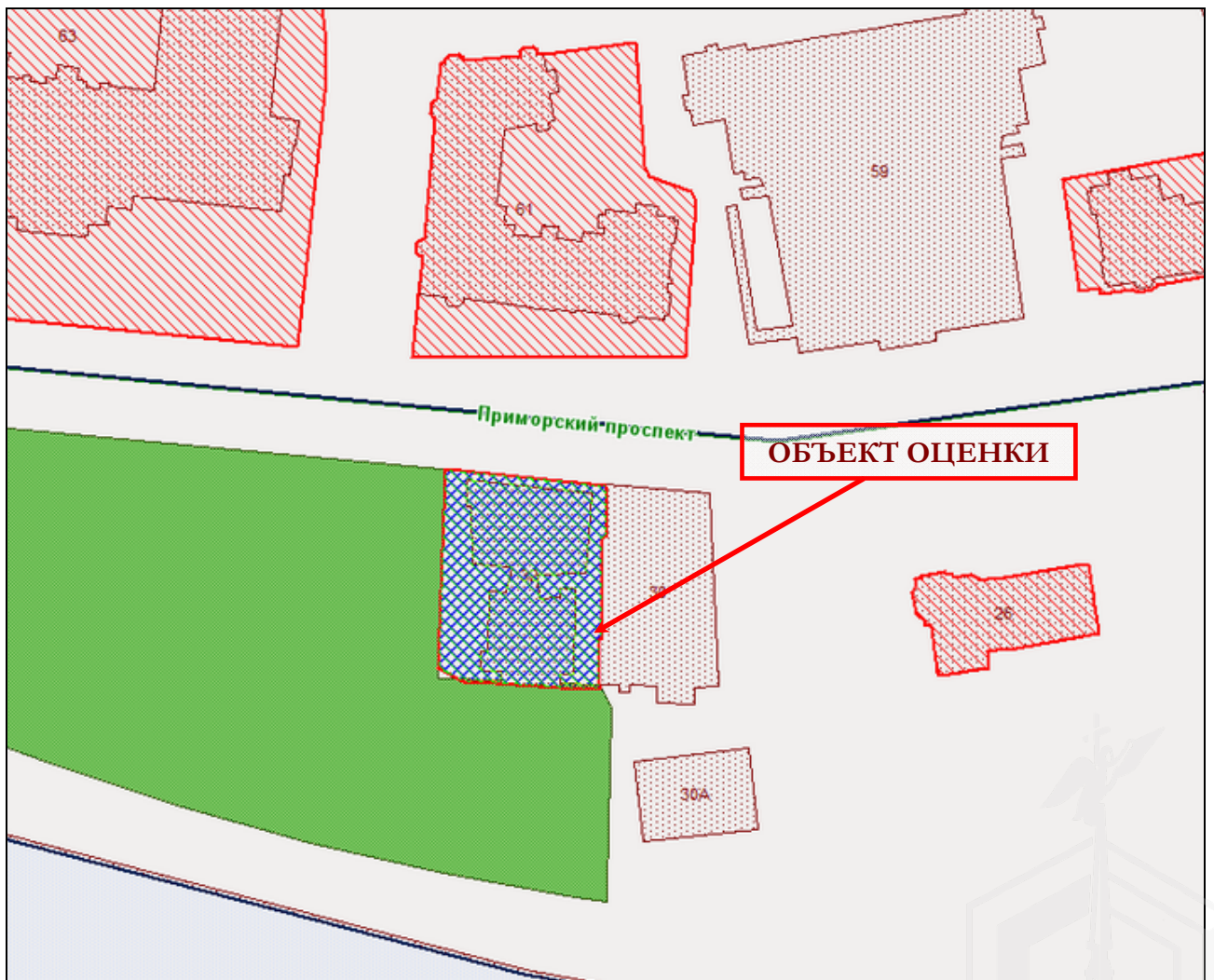


Источник: данные сайта в сети интернет <http://maps.yandex.ru>





Источник: данные сайта в сети интернет www.2gis.ru



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1 020 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:34:0004142:1279
Зонирование по градостроительной ценности	<p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. №728-99, Объект находится в зоне 2ЖД (зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.</p> <p>В соответствии с Приложением №1 и Приложением №2 к режимам Закона Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 «О границах зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» (с изменениями от 07.07.2016), земельный участок расположен единой охранной зоне объектов культурного наследия (участок зоны ОЗ-1(34)01).</p> <p>В непосредственной близости от территории земельного участка расположены ценные элементы планировочной структуры Санкт-Петербурга: магистральные дороги: Приморский проспект. Охраняется трассировка дорог. Рекомендуется воссоздание исторических аллеиных посадок вдоль основных подъездных дорог.</p> <p>В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» в редакции Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 № 550, Объект расположен в зоне Зона Т2Ж1 - жилая зона малоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторической застройки пригородов с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры и в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.</p>
Проект планировки территории	Земельный участок расположен в границах территории, ограниченной Приморский проспектом.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен всеми городскими коммуникациями
Ближайшее окружение	Рассматриваемая территория представляет собой малоэтажную многоквартирную жилую застройку с включением объектов общественно-делового назначения
Подъезд к участку	Доступность Объекта оценки автомобильным транспортом без ограничений – подъезд возможен с Приморского проспекта (одна из главных магистралей Приморского района)
Форма участка, рельеф	Форма участка – многоугольная с относительно ровным рельефом

2.3. Описание улучшения

2.3.1. Общие характеристики здания

Кадастровый номер	78:34:0004142:1108
Площадь застройки, кв.м.	575,1
Общая площадь здания, кв.м.	1 555,3
Полезная площадь здания, кв.м	1 351,2
Объем здания, куб.м.	7 961,0
Группа капитальности	II
Тип здания	Жилое
Материал	Фундамент – бутовый ленточный; Стены – кирпичные; Перекрытия – деревянные по металлическим балкам
Год постройки	1899
Год последнего капитального ремонта	1955
Этажность	4, кроме того имеется цокольный этаж, подвал
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет

Вход (улица/двор)	два общих входа с улицы, два отдельных входа со двора в подвалы, один отдельный вход на цокольный этаж с торца здания
Окна (количество, направленность)	По всему периметру здания (часть защита металлическими листами)
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Скрытая проводка
Водоснабжение	От городской центральной сети
Канализация	Сброс в городскую сеть
Отопление	От ТЭЦ
Газовая магистраль	Централизованное
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Естественный износ
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	По данным визуального осмотра здание находится в неудовлетворительном состоянии

2.3.2. Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Жилая застройка представлена 3-4 –х этажными многоквартирными жилыми домами. Общественно-деловая застройка представлена 3-4 этажными объектами. К оцениваемому зданию примыкает здание, использующееся под банный комплекс.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	По градостроительной ситуации квартал местоположения объекта оценки представляет собой территорию, ограниченную Приморским проспектом
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В непосредственной близости на расстоянии около 150 м расположены несколько скверов. На расстоянии около 70 м расположена Большая Невка.
Наличие парковки	Парковка легкового автомобильного транспорта возможна на территории земельного участка. Также возможна стихийная парковка вдоль Приморского проспекта
Транспортная доступность (удобство подъезда к объекту, удаленность от ближайшей станции метро, м, ближайшие остановки общественного транспорта)	<u>Транспортная и пешеходная доступность:</u> Объект оценки расположен на красной линии Приморского пр., который является одной из главных магистралей Приморского района и характеризуется высокой интенсивностью транспортных потоков. Остановки общественного транспорта расположены на расстоянии около 150 м на ул. Савушкина (параллельно Приморского пр.), по которой курсируют автобусы: №32 и №211; маршрутные такси: №№132, 133, 206, 2010, 417, 425, 690; трамвай №21 и №48. Ближайшие станции метро расположены на расстоянии 1,8 км («Черная Речка») и 1,6 км («Старая Деревня»). Ближайшая железнодорожная станция «Старая Деревня» расположена на расстоянии 1,6 км. Доступность автомобильным транспортом: без ограничений – подъезд автомобильным транспортом возможен со стороны Приморского проспекта. Таким образом, пешеходная и транспортная доступность Объекта характеризуется как отличная.

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Приложением №1 и Приложением №2 к режимам Закона Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 «О границах зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» (с изменениями от 07.07.2016), земельный участок расположен единой охранной зоне объектов культурного наследия (участок зоны ОЗ-1(34)01).

Здание является историческим, формирует уличный фронт застройки Приморского проспекта.

Согласно данным Градостроительного плана земельного участка, выданного КИО от 25.09.2017 № 242-3-521/17, в границах земельного участка попадают зоны с особым режимом использования:

- единая охранная зона объектов культурного наследия ОЗ-1(34)01 Приморского района (весь);

- зона с особыми условиями использования территории, установленными в области использования воздушного пространства (приаэродромная территория аэродрома Левашово (в радиусе 15 км от контрольных точек аэродрома), Пулково, Горская, Горелово (весь));
- водоохранная зона водного объекта (весь);
- охранный зона газораспределительной сети (205 кв.м);
- охранный зона канализационных тоннельных коллекторов (618 кв.м);
- охранный зона сетей связи и сооружений связи (2 кв.м);
- прибрежная защитная полоса водного объекта (37 кв.м);
- охранный зона канализационных сетей (290 кв.м);
- охранный зона водопроводных сетей (48 и 1 кв.м).

2.3.4. Фотографии объекта

	
<p>Фото 1 Вид на Приморский пр.</p>	<p>Фото 2 Вид на Приморский пр.</p>
	
<p>Фото 3 Вид на Приморский пр. ближайшее окружение (жилая застройка)</p>	<p>Фото 4 Вид на Приморский пр. ближайшее окружение (жилая застройка)</p>





Фото 5

Ближайшее окружение
(малоэтажная жилая застройка)



Фото 6

Ближайшее окружение
(малоэтажная жилая застройка)



Фото 7

Ближайшее окружение
(малоэтажная жилая застройка)



Фото 8

Ближайшее окружение
(малоэтажная жилая застройка)



Фото 9

Вид фасада здания со стороны
Приморского пр.



Фото 10

Вид фасада здания со стороны
Приморского пр.





Фото 11

Вид фасада здания со стороны Приморского пр.



Фото 12

Вид фасада здания со стороны Приморского пр.
(два общих входа с улицы)



Фото 13

Вид здания со стороны двора



Фото 14

Вид здания со стороны двора



Фото 15

Вид фасада здания со стороны двора
(часть здания подверглась пожару)



Фото 16

Вид фасада здания со стороны двора
(часть здания подверглась пожару)





Фото 17

Отдельный вход на цокольный этаж
с торца здания



Фото 18

Отдельный вход на цокольный этаж
с торца здания



Фото 19

Ближайшая остановка общественного транспорта
расположена
на улице Савушкина



Фото 20

Улица Савушкина



2.3.5. Акт осмотра здания

А К Т контрольного осмотра здания от 24 «октября» 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

г. Санкт-Петербург, Приморский пр., дом 32, литера А

2. Данные по зданию:

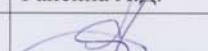
№	Площадь земельного участка	Площадь здания по тех. паспорту, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	1 020,0	1 555,3	4, кроме того имеется цокольный этаж, подвал	*	*	кирпичные	+	+	+	+	*	не используется

Примечания:

Тип входа – два общих входа с улицы, два отдельных входа со двора в подвалы, один отдельный вход на цокольный этаж с торца здания;

Наличие окон – по всему периметру здания (часть зашита металлическими листами);

Состояние – неудовлетворительное.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Учитывая особенности местоположения участка, тенденции развития территории расположения объекта, оцениваемый земельный участок в наибольшей степени удовлетворяет размещению гостиницы, с сохранением внешнего облика существующего исторического здания.

В рамках анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка с существующей застройкой правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования участка является разборка аварийных конструкций существующего здания и воссоздание с сохранением внешнего облика существующего исторического здания, и его дальнейшее использование в качестве гостиницы.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	36 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади здания объекта оценки, руб.	23 147

