

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО АДРЕСУ: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. ЕФИМОВА, ДОМ 4А, ЛИТЕРА Б

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 27.03.2018 г.;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 19.04.2018 г.;

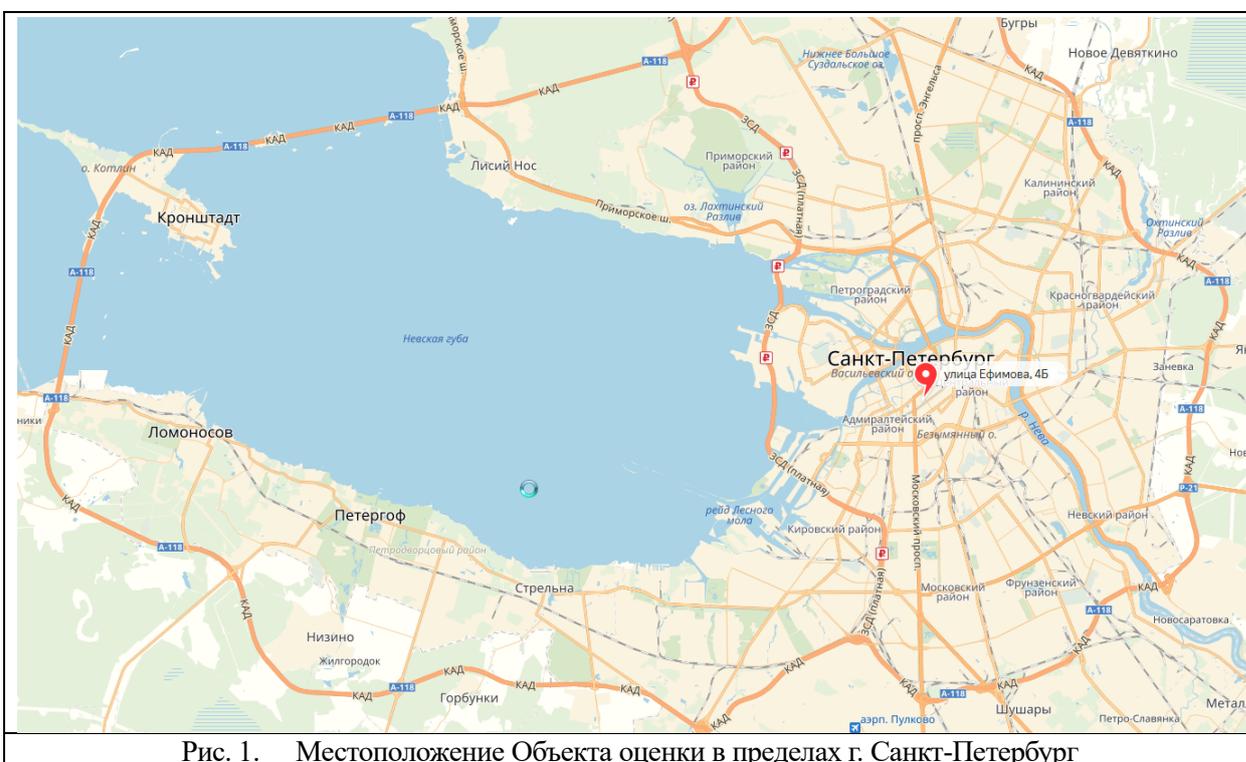
1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

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

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.



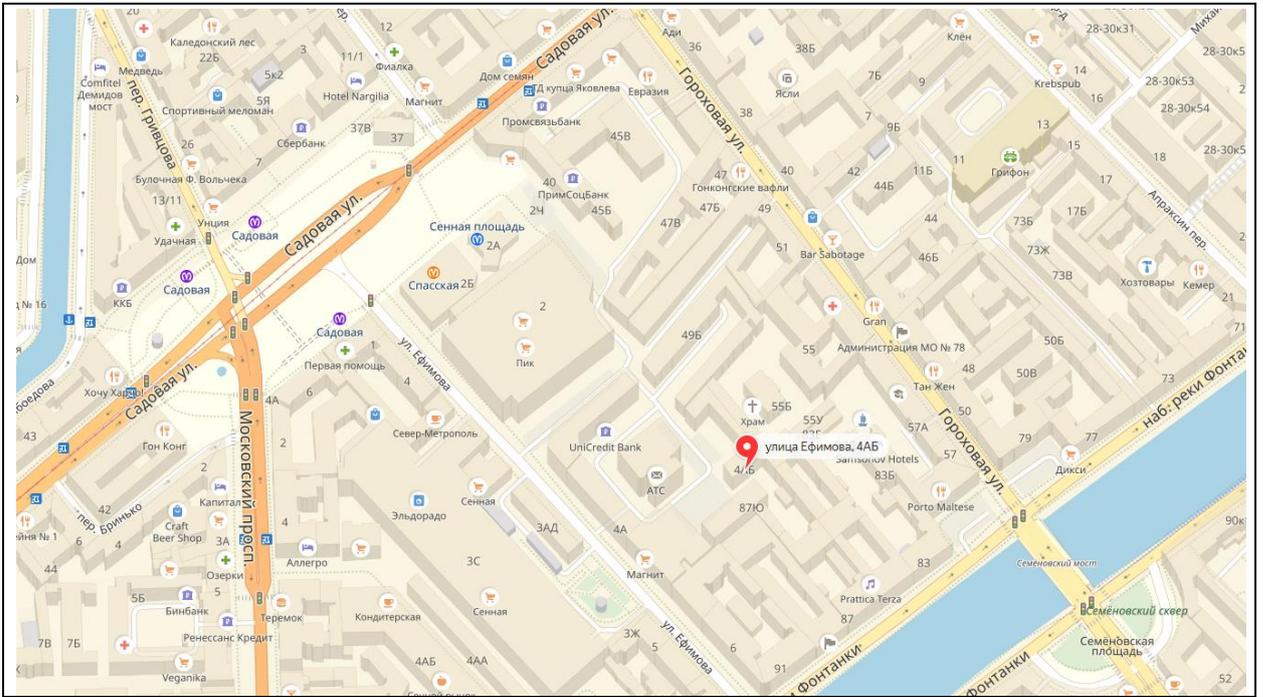


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки



Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	2 280,0 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:32:0001058:4034
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб - зона "Д" - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны; ПЗЗ – зона «ТД1-1_1 общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов,

	расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал 78:32:0001058, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными сетями водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения
Ближайшее окружение	Квартал местоположения Объекта оценки застроен преимущественно объектами коммерческого (административные, торговые объекты) назначения и складскими объектами. В непосредственной близости от оцениваемого расположен БЦ "Мир", здание АТС, ТРК "Пик", ТРК "Сенная". Территория преобладания жилой застройки тяготеет к Гороховой ул. и наб. реки Фонтанки
Подъезд к участку	Через внутриквартальный проезд с ул. Ефимова
Форма участка, рельеф	Рельеф земельного участка ровный, форма участка неправильная, приближенная к прямоугольной

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЗДАНИЯ)

2.3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Кадастровый номер	78:32:0001058:3253
Площадь застройки, кв.м	н/д
Общая площадь здания, кв. м	1 073,2
Объем здания, куб. м	н/д
Группа капитальности	н/д
Назначение	Нежилое
Материал	Кирпич
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	2
Окна (количество, направленность)	Большая часть оконных проемов не имеет стекло
Инженерная инфраструктура	н/д
Состояние по осмотру	Аварийное

2.3.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в центральной части Адмиралтейского района Санкт-Петербурга на границе с Центральным районом, в кадастровом квартале 78:32:0001058, ограниченного: ул. Ефимова, Садовой ул., Гороховой ул. и наб. р. Фонтанка. Квартал местоположения Объекта оценки застроен преимущественно объектами коммерческого (административные, торговые объекты) назначения и складскими объектами. В непосредственной близости от оцениваемого расположен БЦ "Мир", здание АТС, ТРК "Пик", ТРК "Сенная". Территория преобладания жилой застройки тяготеет к Гороховой ул. и наб. реки Фонтанки
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Парковка возможна во дворе здания на прилегающем земельном участке
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту осуществляется по внутриквартальному проезду со стороны ул. Ефимова. Ближайшие станции метро – «Сенная площадь» и «Спасская» – расположена в зоне пешеходной доступности от Объекта оценки на расстоянии около 250-300 м (около 5 минут пешком по данным https://yandex.ru/maps). Ближайшие маршруты городского общественного и коммерческого транспорта организованы по Садовой ул. и Гороховой ул.

	<p>В целом, транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом характеризуется как отличная, в связи с близостью к метро.</p> <p>Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как удовлетворительная.</p> <p>Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в ближайшем окружении Объекта оценки формируются вокруг ст. метро «Сенная площадь», ТРК «ПИК».</p>
Ближайшие остановки общественного транспорта	В пределах 400 – 500 м (около 5-10 мин пешего хода) от Объекта оценки расположено несколько остановок общественного и коммерческого транспорта

2.3.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

1. В соответствии с Выписками из ЕГРН существующих ограничений (обременений) права на оцениваемый объект не зарегистрировано.
2. В соответствии с данными КИО ограничение (обременение) права на земельный участок в составе Объекта оценки:
 - ✓ охранные зоны: охранный зона тепловых сетей, площадью 478 кв.м и 335 кв.м;
 - ✓ охранный зона сетей связи и сооружений связи площадью 153 кв.м;
 - ✓ охранный зона подземных кабельных линий электропередач, площадью 141 кв.м и 222 кв.м;
 - ✓ охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений;
 - ✓ право прохода и проезда, площадью 569 кв.м;
 - ✓ часть земельного участка площадью 178 кв.м - иные ограничения использования земельного участка в части установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства.
3. Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:
 - ✓ Согласно данным КГИОП оцениваемое здание не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия.
 - ✓ Согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон», здание расположено в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1(32).
 - ✓ По данным Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу оцениваемое здание не является объектом гражданской обороны.
 - ✓ По данным кадастрового учета, разрешенное использование земельного участка в составе Объекта оценки – для бытового обслуживания.
 - ✓ 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 г., указанном в Приложении № 1 к Закону СПб от 28.06.2010 г. №396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге».



2.3.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Объект оценки. Состояние фасадов и кровли



Фото 2. Объект оценки. Состояние фасадов



Фото 3. Объект оценки. Состояние фасадов и кровли



Фото 4. Объект оценки. Состояние фасадов



Фото 5. Объект оценки. Состояние фасадов и кровли



Фото 6. Объект оценки. Состояние фасадов и кровли



Фото 7. Объект оценки. Состояние фасадов



Фото 8. Объект оценки. Состояние отмостки





Фото 9. Проезд к Объекту оценки между БЦ «Мир» и зданием по адресу: Гороховая ул., д. 49, лит. Б



Фото 10. Проезд к Объекту оценки. Междомовой проезд между ТРК «ПИК» и БЦ «Мир»



Фото 11. Ближайшее окружение. Здание АТС (ул. Ефимова, д. 4, лит. Б)

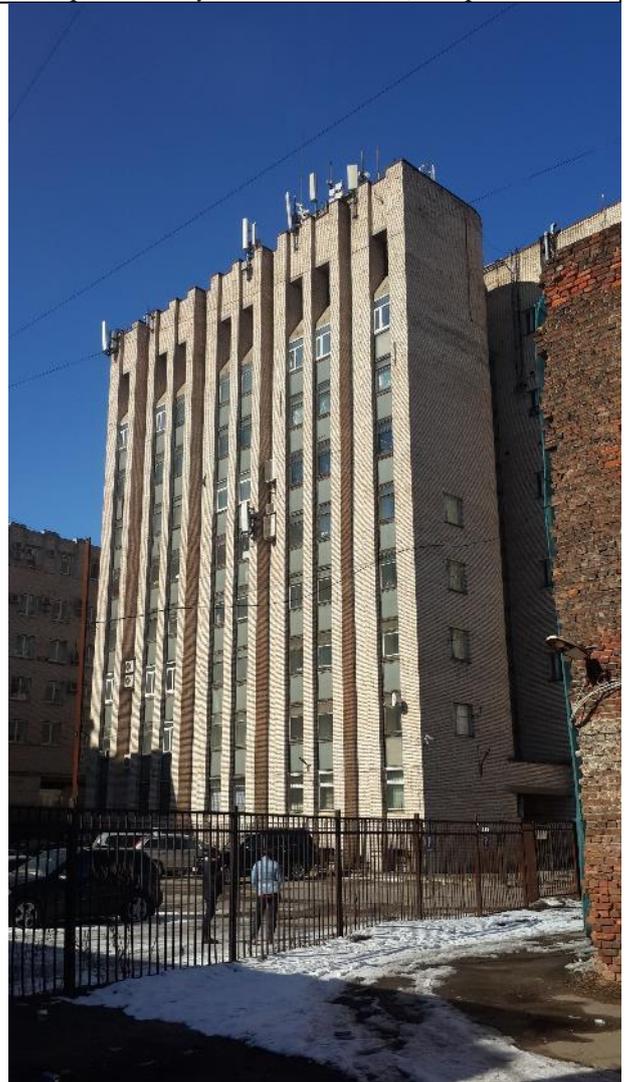


Фото 12. Ближайшее окружение. Здание АТС (ул. Ефимова, д. 4, лит. Б)





Фото 13. Ближайшее окружение. Пересечение ул. Ефимова с междомовым проездом, по которому осуществляется проезд к Объекту оценки



Ближайшее окружение. Здание ТП (наб. реки Фонтанки, д. 87, лит. Ю), нежилое здание (наб. реки Фонтанки, д. 89, лит. В), БЦ «Мир» (ул. Ефимова, д. 4, лит. А)



Фото 14. Ближайшее окружение. Нежилое здание (наб. реки Фонтанки, д. 89, лит. В), БЦ «Мир» (ул. Ефимова, д. 4, лит. А)

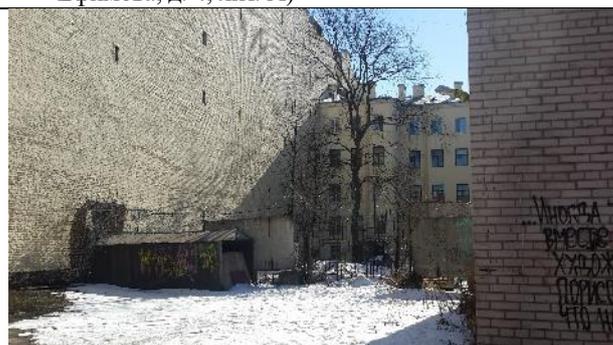


Фото 15. Ближайшее окружение. Здание ТП (наб. реки Фонтанки, д. 87, лит. Ю), жилые дома №№ 85 и 87 по наб. реки Фонтанки



2.3.5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Ефимова, дом 4а, литера Б

27 марта 2018 г.

Объект оценки – застроенный земельный участок (кадастровый номер 78:32:0001058:4034), общей площадью 2 280,0 кв. м, с расположенным на нем объектом капитального строительства (кадастровый номер 78:32:0001058:3253), общей площадью 1 073,2 кв. м.

Здание – капитальное, 2-этажное. Несущие конструкции – кирпичные, фундамент – бутовый, ленточный, построено в 1917 г. Назначение здания – нежилое. Согласно данным КГИОП здание не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия.

Доступ в здание полностью ограничен – все двери и окна здания заколочены. Фасад здания закрыт строительной фасадной стенкой. Техническая документация по оцениваемому объекту капитального строительства отсутствует.

Техническое состояние конструктивных элементов¹:

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов согласно данным Технического паспорта	Признаки износа согласно Методике определения физического износа гражданских зданий
Фундамент	Бутовый ленточный	Трещины, частичное разрушение блоков, выщелачивание раствора из швов между блоками, отсутствие гидроизоляции на обрезах фундамента, следы увлажнения цоколя и стен подвала
Наружные (с отделкой) и внутренние капитальные стены	Кирпичные оштукатуренные	Следы сырости, деструкция кладки, выветривание швов, осадочные трещины; выпадение кирпичей в перемычках, карнизах, углах здания, незначительные отклонения от вертикали и выпучивания
Крыша, кровля	Из железа по деревянной обрешетке	Разрушение и обрушение конструкций кровли на значительной площади; сильная ржавчина на поверхности кровли
Проемы	Заполнение оконных и дверных проемов полностью утрачено	

Общее техническое состояние конструкций оцениваемого здания доступных к осмотру, согласно Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 № 404, может быть охарактеризовано от неудовлетворительного до ветхого.

Представитель (ООО «Клиринг»)

Должность

Ф. И. О.

Подпись

Оценщик

Залесский Р.Н.



¹ Доступные к осмотру с учетом отсутствия доступа в здание



2.4. 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 с изменением объемно-планировочных решений под 5-6-ми этажный объект административного (офисного) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	35 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	32 613
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб.	15 351

