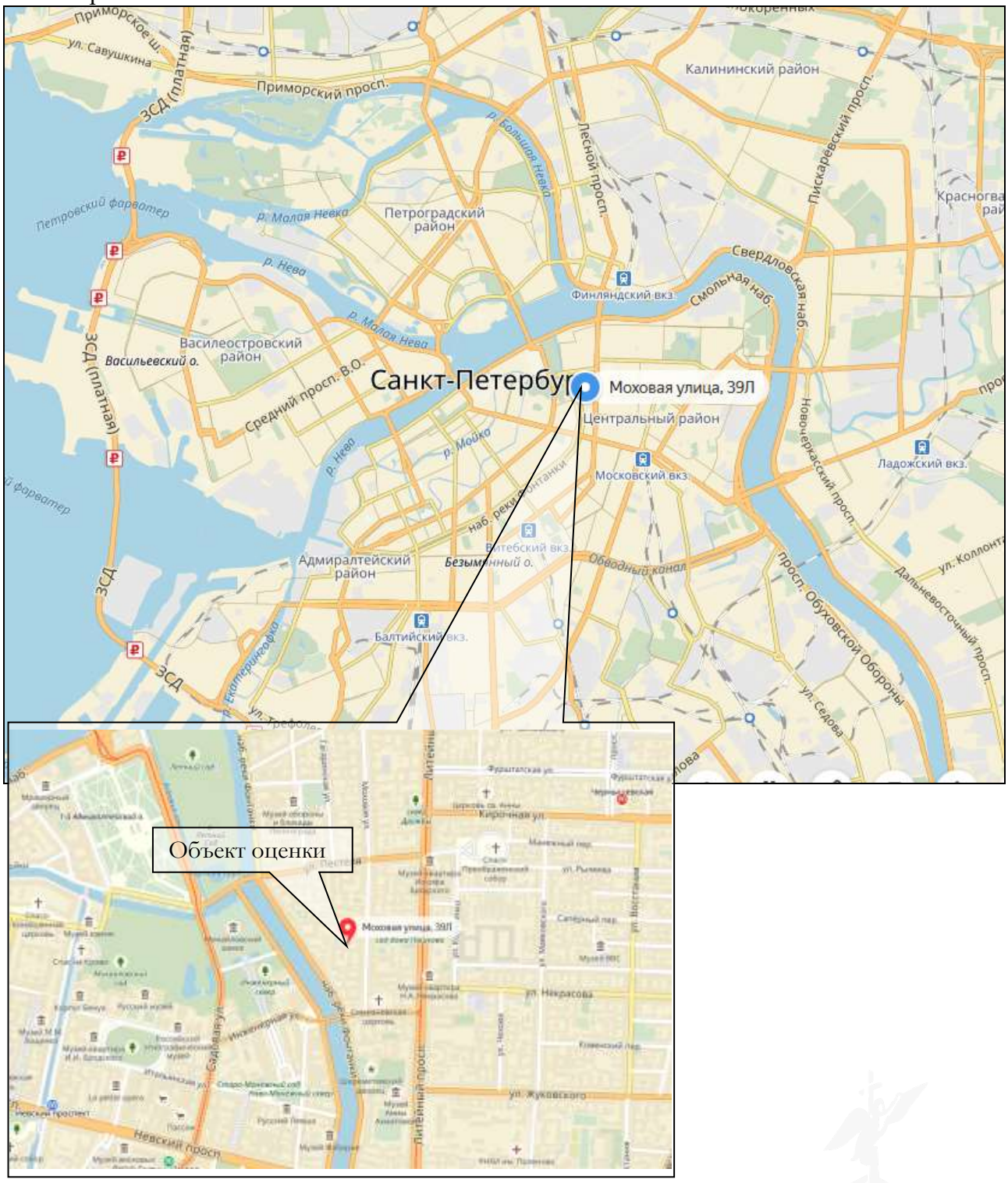
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу: Санкт-Петербург, ул. Моховая, д. 39, лит. Л

1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 11 сентября 2017 года
1.2. Дата составления отчета: 20 сентября 2017 года
1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта



2.2. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	146 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001189:3651
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99,

	Объект находится в зоне 3ЖД - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. В соответствии Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от21.06.2016 г. №524, Объект расположен в зоне Т3ЖД3 - многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Согласно Техническому паспорту на здание по состоянию на 27.09.2016 г., электроосвещение, отопление, водопровод, канализация утрачены. Коммуникации отсутствуют.
Ближайшее окружение	Представлено среднеэтажными многоквартирными домами дореволюционной постройки, общественно-деловыми объектами, коммерческими объектами, расположенными на нижних этажах домов
Подъезд к участку	Подъезд возможен с Моховой ул. по асфальтовой дороге
Форма участка, рельеф	Участок формы близкой к прямоугольной, рельеф ровный без видимых перепадов высот

2.3. Описание улучшений.

2.3.1. Общие характеристики здания

Кадастровый номер	78:31:0001189:3659
Площадь застройки, кв. м	нет данных
Общая площадь здания, кв. м	126 кв. м по состоянию на 27.09.2016 г. (224,3 кв. м – по состоянию на 12.01.1990г.)
Полезная площадь здания, кв. м	нет данных
Объем здания, куб. м	743 куб. м по состоянию на 12.01.1990 г.
Группа капитальности	нет данных
Тип здания	нежилое
Материал стен	кирпич, дерево
Год постройки	1822
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	2 этажа состоянию на 12.01.1990 г.
Наличие подвала	Отсутствует
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Отсутствует
Вход	Вход со двора

Окна	Присутствуют
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Отсутствует
Водоснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Отопление	Отсутствует
Газовая магистраль	Отсутствует
Лифт	Отсутствует
Техническое состояние инженерных систем	Неудовлетворительное
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное (подверглось разрушению)

2.4. Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки	В ближайшем окружении среднеэтажные многоквартирные дома дореволюционной постройки, общественно-деловые объекты, коммерческие объекты, расположенные на нижних этажах домов
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оцени	Объект оценки расположен в муниципальном округе Центрального района «Литейный округ». Квартал, в котором находится объект оценки, ограничен с севера – ул. Пестеля, с запада – наб. р. Фонтанки, с юга – ул. Белинского, с востока – Моховой ул.
Общее состояние окружающей территории	Дороги заасфальтированы, территория благоустроена
Наличие парковки	Неорганизованная парковка на улице и во дворе
Транспортная доступность, в т.ч.:	Транспортная доступность характеризуется как удовлетворительная общественным транспортом и личным транспортом без ограничений
удобство подъезда к объекту	Объект расположен внутри квартала застройки, во втором дворе. Доступ в первый двор ограничен металлическими воротами
удаленность от ближайшей станции метро, м	Объект расположен на расстоянии порядка 890 м от ст. м. «Гостиный двор», порядка 1 км от ст. м. «Чернышевская» и порядка 1,1 км от ст. м. «Невский пр.». На расстоянии порядка 2,1 км от объекта расположен Московский вокзал
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии порядка 380 м от объекта оценки, на ул. Пестеля. По ул. Пестеля проходят маршруты следующих видов общественного транспорта: автобус №46; маршрутные такси №№ К107, К212, К76. До ближайшей крупной транспортной магистрали – Литейного пр. – около 430 м.

3. Обременения объекта

А) Аренда

Объект оценки арендными отношениями с Комитетом по управлению городским имуществом не обременен.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты

Согласно Заключению Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, земельный участок, входящий в состав объекта оценки, расположен в границах единой охранной ООЗ (31) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга.

Согласно Заключению Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, здание, входящее в состав объекта оценки, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Рассматриваемое здание расположено в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая охранная (участок ООЗ (31)).

Оцениваемый участок расположен в границах территории предварительных археологических разведок - ЗА2.

4. Фотографии объекта



Фото 1. Вид дороги ведущей к объекту оценки (Моховая улица)



Фото 2. Вид дороги ведущей к объекту оценки (Моховая улица)



Фото 3. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 4. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 5. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 9. Моховая улица



Фото 10. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 15. Адрес



Фото 16. Вид фасада здания



Фото 17 . Вид арки ведущей во двор №1



Фото 18. Вид двора №1



Фото 19. Вид арки ведущей во двор №2



Фото 20. Вид двора №2

	
Фото 21. Вид объекта оценки	Фото 22. Вид объекта оценки
	
Фото 23. Вид объекта оценки	Фото 24. Вид объекта оценки

5. Акт осмотра здания *

А К Т
контрольного осмотра здания от «11» сентября 2017 г.

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, ул. Моховая, д. 39, лит. Л

2. Данные по осмотру объекта:

№ дома и литера	Площадь ЗУ, кв. м	Площадь здания по Тех.паспорту, кв. м	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен	Наличие удобств (по док-м)					Состояние	Ближайшее окружение
							Эл-е	Газ-е	Вод-е	Теплоснаб-е	Кан-я		
д. 39, лит. Л	146	126	2	со двора	есть	кирпич, дерево	-	-	-	-	-	Неудовл.	Представлено среднеэтажными многоквартирными домами дореволюционной постройки, общественно-деловыми объектами, коммерческими объектами, расположенными на нижних этажах домов

Примечания:

Представитель (Оценщик) ООО «Гранд-Оценка»		Представитель собственника	
Должность	Ведущий специалист	Должность	
Ф. И. О.	Свирская М. Ю.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

*акт осмотра не подписан со стороны собственника в виду отсутствия регламента по обеспечению доступа к объекту.

6. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Учитывая местоположение участка, тенденции развития территории расположения объекта, оцениваемый земельный участок в наибольшей степени удовлетворяет размещению объекта офисного назначения.

В рамках анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка с существующей застройкой правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования участка является разборка существующего объекта капитального строительства с последующим восстановлением исторического здания с сохранением внешнего облика и его дальнейшее использование в качестве объекта офисного назначения.

7. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (рублей)	7 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания объекта оценки, руб.	47 945