

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенных помещений,
расположенных по адресу:**

г. Санкт-Петербург, Малодетскоесельский пр., д. 24, лит. А

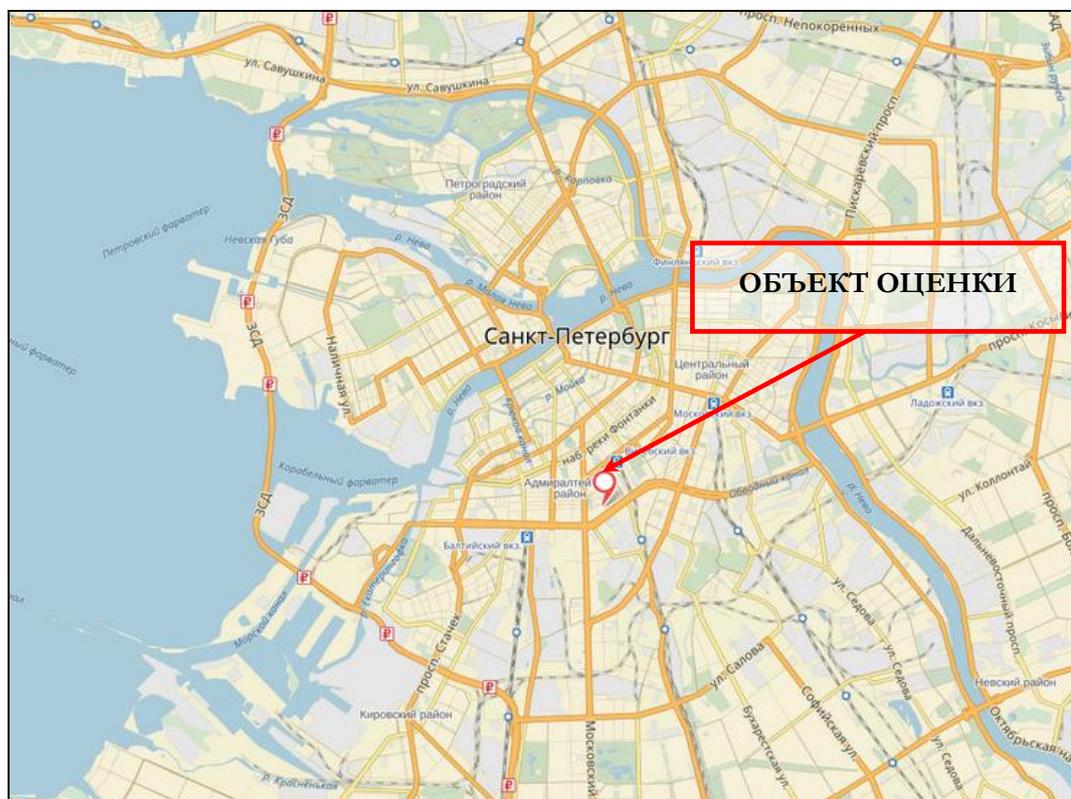
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 10 октября 2016 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 17 октября 2016 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

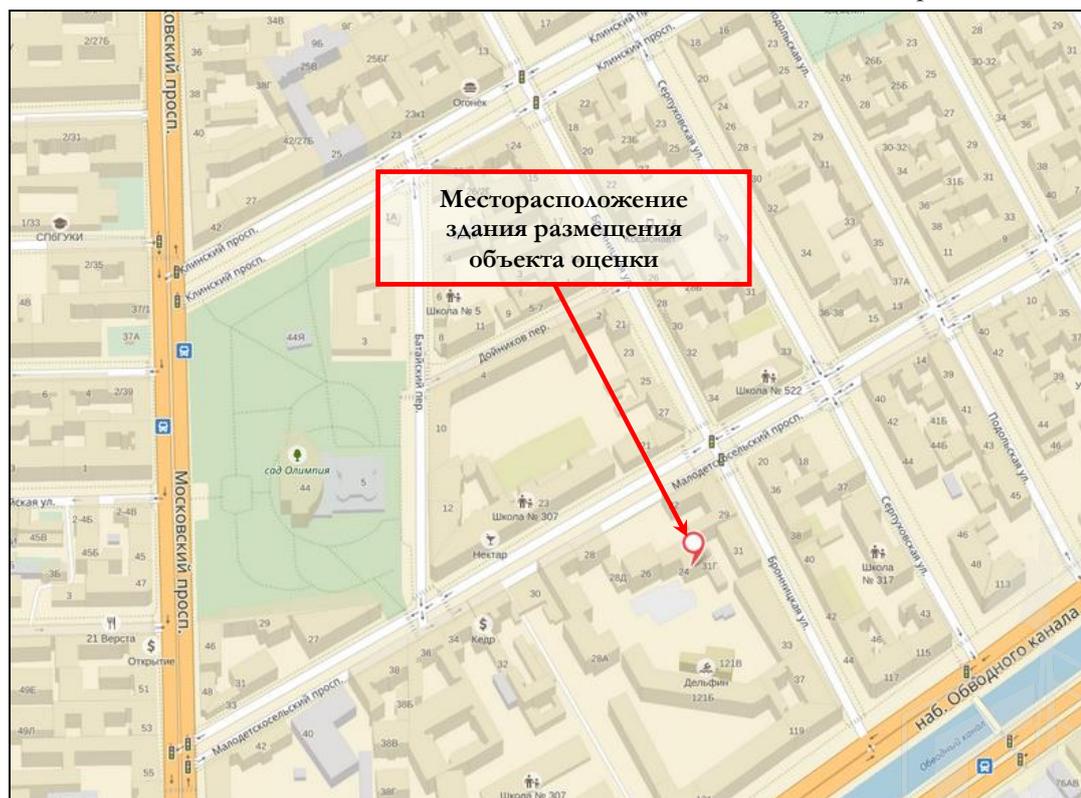
2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта

КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



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

2.2. Описание местоположения объекта

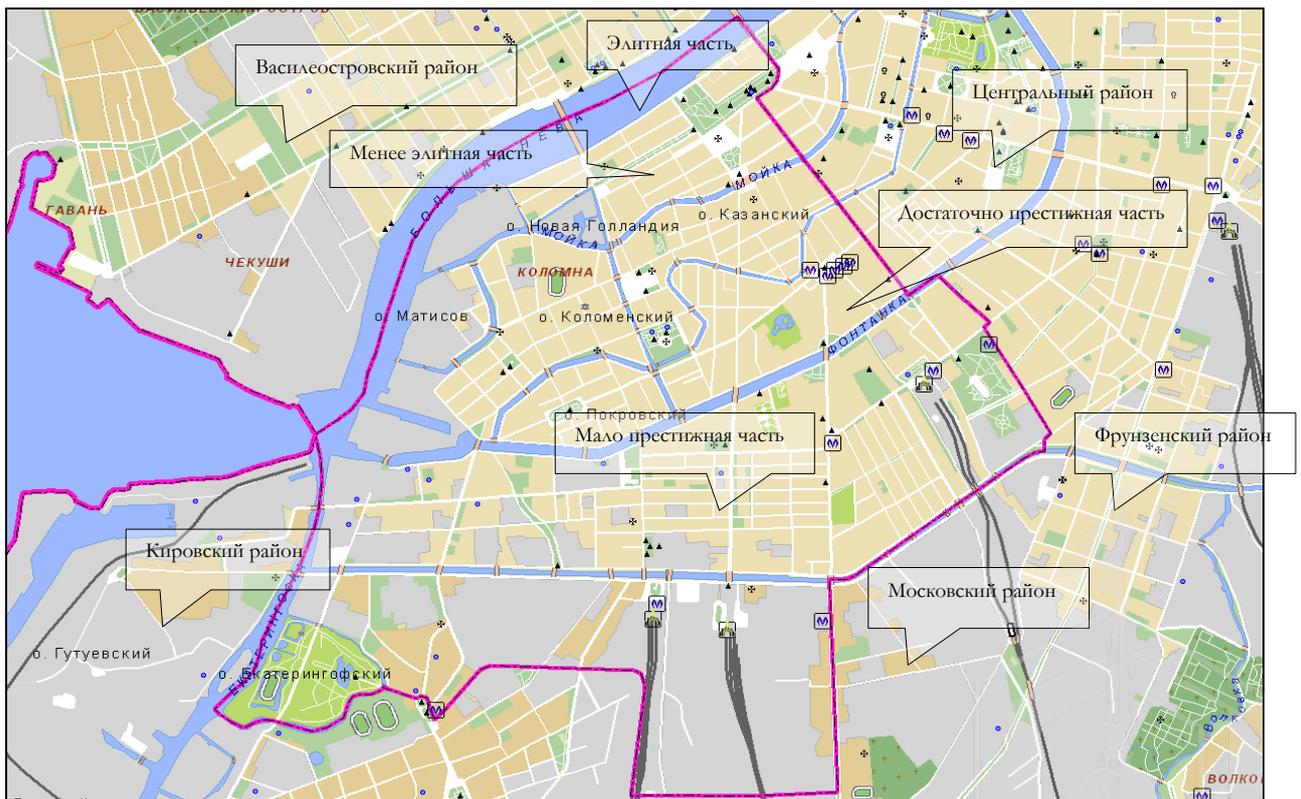
Объект оценки расположен на территории Адмиралтейского района.

2.2.1. Краткое описание района

2.2.2. Границы района

Адмиралтейский район ограничен Московским пр. (не доходя 500 м. до ст. м. «Московские ворота» — началом пр. Стачек — р. Екатерингофка (устье Обводного канала) — Большой Невой — Дворцовым мостом — Адмиралтейским пр. — Гороховой ул. — Бородинской ул. — Звенигородской ул. — наб. Обводного канала. Адмиралтейский район объединяет восемь муниципальных округов.

Карта Адмиралтейского района



2.2.3. Транспортное обеспечение

а) Станции метро:

1 линия — «Технологический институт», «Балтийская», «Пушкинская»;

2 линия — «Фрунзенская», «Сенная площадь»;

4 линия — «Спасская»;

5 линия — «Садовая», «Звенигородская», «Адмиралтейская», «Обводный канал».

б) Железнодорожное сообщение:

Вокзалы (железнодорожные): Балтийский и Витебский.

в) Основные транспортные магистрали:

Загородный, Московский, Лермонтовский, Вознесенский, Измайловский, Старо-Петергофский, Рижский проспекты, Садовая, Гороховая улицы.

В отличие от других районов города в Адмиралтейском районе нет одной-двух общих для всего района главных улиц. В каждой части района есть свои основные транспортные магистрали, которые, вместе с тем, являются центрами сосредоточия торговли.

г) Связь с другими районами города:

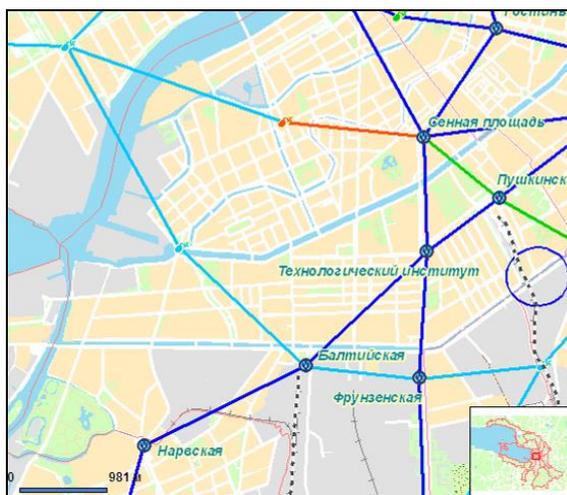
Адмиралтейский — Василеостровский — Благовещенский мост. Адмиралтейский — Кировский — Нарвский проспект, улицы Розенштейна и Шкапина. Адмиралтейский — Московский — Митрофаньевское шоссе, Московский проспект. Адмиралтейский — Фрунзенский — Рузовский мост.

К объективным недостаткам Адмиралтейского района традиционно относят отсутствие станций метро в западной части.

В части развития улично-дорожной сети с прогнозом на 2025 год предусматривается решение следующих основных задач:

- разгрузка центральных районов (в т.ч. и Адмиралтейского района) от грузового движения путем создания полноценной трассы обхода центра;
- разгрузка части Адмиралтейского района относящейся к центру города путем внедрения планировочных, административных и экономических методов ограничения въезда и парковки автомобилей в историческом центре города;
- строительство радиальных участков магистралей непрерывного движения по трасам: Митрофаньевского шоссе от западного скоростного диаметра до Обводного канала.

Перспективы развития транспортной доступности



За последние года был открыт пересадочный узел станции метро «Звенигородская», станция метро «Спасская», станция: «Обводный канал», станция «Адмиралтейская». К 2018 году планируется открытие станции «Театральная»¹.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Объект оценки находится в инженерно-обеспеченном районе.

¹ <http://metro.vpeterburge.ru/stations/4/theater/>

2.2.5. Экология района

Хотя Адмиралтейский район считается промышленным, за последнее время экологическая обстановка в нем несколько улучшилась. Основная причина заключается в том, что многие промышленные предприятия района не работают на полную мощность, часть предприятий находится в состоянии банкротства. В перспективе, согласно программе по выводу промышленных предприятий за пределы Санкт-Петербурга, экологическая обстановка района будет постепенно улучшаться.

В районе расположены зеленые массивы садов Олимпия (между Клинским и Малодетскосельским проспектами), Измайловский сад (на Измайловском проспекте), Парк «Екатерингоф», Юсуповский сад, Никольский сад, Александровский сад и несколько скверов.

2.2.6. Перспективы развития района

Район привлекателен для гостиничного сектора. В районе реализуются крупные проекты по созданию гостиниц высокого уровня.

Вывод промышленных предприятий из центральных районов города обуславливает потенциальный интерес инвесторов к развитию крупных проектов.

2.2.7. Деление района на зоны

Жилой фонд

Адмиралтейский район – это преимущественно жилые дома «петровской застройки». В зону охраны исторических зданий входит почти половина района.

Подавляющее большинство домов в районе (90%) – здания старого фонда (построены до 1917 года), прошедшие капитальный ремонт или существующие без него. На дома «сталинского» типа приходится небольшая доля от общего объема предложения (около 5%). Единичные жилые объекты – «хрущевки» расположены на Казанской улице.

В исторической части района, между Большой Невой и Мойкой много особняков и дворцов.

В районе Коломны, Измайловских рот и Семенцов преобладают однообразные в архитектурном отношении бывшие доходные дома с дворами-колодцами.

По качеству жилищный фонд Адмиралтейского района весьма неоднороден. Здесь немало как престижных домов, прошедших реконструкцию, капремонт, так и ветхих зданий, расположенных в глубине дворов. Адмиралтейский район – лидер по количеству коммунальных квартир в Санкт-Петербурге.

Район можно условно разделить на пять зон, в зависимости от основных факторов, влияющих на цену жилья.

Элитная часть района

Элитная часть района расположена на севере – Адмиралтейская и Английская набережные, дома с видом на площадь Декабристов, на Александровский сад и на Исаакиевский собор. Здесь практически не предлагаются к продаже «видовые» квартиры. Квартиры в домах с видом на воду, но имеющие окна только во дворы, представляют интерес только как прибавление к уже имеющейся «видовой» квартире. Квартиры с видом на Неву (часть Английской набережной – до Благовещенского моста и Адмиралтейская набережная) стоят приблизительно на 20% дороже, чем квартиры с видом на зелень Александровского сада или Исаакиевский собор. Более умеренные цены на Английской набережной от Благовещенского моста до устья Адмиралтейского канала. На цены влияет непосредственная близость Адмиралтейского судостроительного объединения и удаленность от центра, а также плохая экология.

Менее элитная часть района

К ней относятся дома с видом на Театральную площадь, на Конногвардейский бульвар, на Юсуповский садик, на Никольскую площадь, набережная канала Грибоедова (частично), а также здания с видом на Мойку между Гороховой улицей и Юсуповским дворцом. Зеленых мест в этой части района мало.



Достаточно престижная часть района

В данную зону входят Большая и Малая Морские улицы, канал Грибоедова, часть набережной реки Фонтанки, дома с видом на Измайловский собор, здания с видом на Пионерскую площадь, на сад «Олимпия». Пользуются спросом дома на Малодетскосельском и Клинском проспектах. В районе «ТЮЗа» есть несколько удачно расположенных «сталинских» домов. Квартиры, находящиеся на первом и последнем этажах, стоят на 10-20% дешевле. Экология этой части плохая. Для набережной реки Фонтанки, которая является магистралью с очень плотным транспортным потоком ситуацию можно оценить, как очень плохую с точки зрения экологической обстановки.

Мало престижная часть

К данной зоне относятся: Красноармейские улицы, улицы от Рузовской до Бронницкой (район Семенцов), Измайловский проспект, площадь Тургенева, часть Московского проспекта, входящая в Адмиралтейский район, территория вокруг Почтамтской улицы, район площади Труда, улица Декабристов и улочки вокруг нее, часть Садовой улицы. Зелени здесь очень мало, плохая экология, загруженность транспортом. В этой части района очень много не расселенных коммунальных квартир.

Не престижная часть

Район Рижского проспекта и Курляндской улицы, набережная Обводного канала, улицы в районе Английского проспекта (Витебская, Псковская, Лоцманская), набережная реки Пряжки. Цены, по сравнению с городом, низкие, но и спросом в этой части района жилье не пользуется. Причин несколько: плохая экология, транспортная доступность на низком уровне (время покрытия расстояния до станции метро занимает более 20 минут).

Правительство Санкт-Петербурга утвердило программу расселения аварийных жилых домов. Порядок расселения утвержден Постановлением №858 от 09.07.2008 года. Дома, признанные аварийными и подлежащие сносу, находятся в Адмиралтейском, Петроградском и Кировском районах.

В Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга в рамках программы, софинансируемой Фондом содействия реформированию ЖКХ, осуществляются комплексные ремонты жилых домов. В том числе отремонтированы фасады 30 зданий, системы горячего водоснабжения капитально отремонтированы по 31 адресу, холодного водоснабжения – по 37, водоотведения – по 26, теплоснабжения – по 61, электроснабжения – по 37 адресам. Капремонт кровель осуществлен по 52 адресам в рамках программы Фонда ЖКХ и еще по 10 адресам – за счет средств района.

В городскую заявку на капремонт в рамках программы, софинансируемой Фондом ЖКХ, включены еще 30 жилых домов Адмиралтейского района.

Расселение аварийных домов в районе осуществляется в рамках городской бюджетной программы. В настоящее время расселению подлежат 23 жилых дома. Их жителям предлагается новое жилье – преимущественно в Красносельском районе. Однако администрация рассчитывает на возможность строительства бюджетного жилья на принадлежащем городу земельном участке на Бумажной ул. у Нарвской заставы².

Новое строительство

Строительство жилья в Адмиралтейском районе по сравнению с другими районами центра движется очень медленными темпами. Во многом это связано с высокой плотностью существующей застройки, а также с тем, что почти половина домов Адмиралтейского района охраняются КГИОПом. Это значительно затрудняет реконструкцию и новое строительство в этой части города. Жилье в Адмиралтейском районе отличается очень широким диапазоном цен. Это «градиентная» территория: чем дальше от Английской набережной и Исаакиевской площади, тем дешевле, причем на юг. Спросом пользуется все кварталы, примыкающие к «Золотому треугольнику», дома на набережных Фонтанки и Мойки. При этом район Коломны популярностью уже не пользуется, не говоря уже об удаленных районах Адмиралтейского района в конце Обводного канала.

² <http://asninfo.ru/asn/57/35830>

В Адмиралтейском районе были сданы:

- кирпично-монолитный жилой комплекс «Адмиралтейский», ул. Лабутина, дом 18. Комплекс состоит из трех 6-этажных и двух 4-этажных кирпично-монолитных жилых домов, расположенный рядом с площадью Тургенева и Николо-Богоявленским Морским Собором. ЖК «Адмиралтейский» стал одним из самых успешных проектов современного строительства в Санкт-Петербурге в 2010 году.
- дом на 7-ой Красноармейской улице (комфортабельный 7-9 этажный монолитный дом с удобными планировками квартир, монументальным выразительным фасадом, встроенным паркингом)³,
- дом по адресу ул. Егорова, 25, литера А (7-9 этажный дом бизнес класса с подземной автостоянкой на 138 м/мест и внутренним двориком, центральным пультом управления системой противопожарной защиты, лифтами фирмы «KONE», проведены специальные мероприятия по звукоизоляции, виброизоляции и шумоглушению)⁴;
- дом на Английском проспекте, д. 24 «Дом у Мариинки» (дом располагается в историческом центре Санкт-Петербурга. Мариинский театр и Консерватория находятся в 7-минутной пешеходной доступности).
- Элитный жилой комплекс «Монферран», Конногвардейский бульвар, д. 5, на 96 квартир был сдан в конце 2013 года.
- Жилой комплекс «Тапиола» - дом повышенного комфорта от финского строительного концерна «Лемминкяйнен». Строительство комплекса началось весной 2013 года. Всего было предусмотрено 2 очереди. Двенадцать корпусов по 7-14 этажей, рассчитаны на 800 квартир европейского уровня. В комплексе представлены студии и 1-5-комнатные квартиры площадью 25-165 кв. м. Застройщиком отведены на первых этажах помещения под коммерческие потребности, в том числе под детский сад на 80 детей. Имеется подземный паркинг на 360 машиномест, спуститься в который можно лифтом, не покидая здание⁵. Жилой комплекс сдан в 2015 году.
- Компанией Главстрой-СПБ в центральной части Санкт-Петербурга построен многофункциональный комплекс «Панорама 360». На территории 61 Га застройщик обосновал три отдельные зоны: комфортную жилую зону, что включает четыре 21-этажных корпуса; деловую на 35 тыс. кв. м. – 2 бизнес-центра и офисные встроенные помещения в 1-2 корпусах; торговую – коммерческие помещения площадью 865 кв. м. в 3-м корпусе. Жилое пространство скрыто за коммерческими помещениями со стороны Обводного канала, ул. Шкапина и Розенштейна. Таким образом, формируется закрытый внутренний двор, что и было задумано архитектурной мастерской Каплунова В.З. Квартиры предусмотрены в самых различных, а на верхних этажах – в свободных планировках.⁶ Жилой комплекс сдан в 2015 году.
- Жилой комплекс «Новомосковский» расположится по адресу Московский проспект, д. 65 А. Архитектурное решение зданий в стиле «сталинских времен» отлично сочетается с местной инфраструктурой. ЖК включает два панельных корпуса со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом на 149 машиномест. Жилые помещения начинаются со 2-го этажа, на 1-м располагаются коммерческие площади под магазины, салоны красоты и прочие учреждения. Квартирография комплекса включает студии, 1-, 2-, 3- и 4-комнатные квартиры с балконом или лоджией. Всего в комплексе 474 квартиры разного метража и планировок. Жилой комплекс сдан в 2015 году.

³ <http://www.nev-al.ru/ru/flatstroika/house/54/>

⁴ <http://www.arin.spb.ru/homes/secondary/id51578/>

⁵ <http://spb guru.ru/novostroyki/87-tapiola>

⁶ <http://spb guru.ru/novostroyki/217-panorama-360>



По данным сайта <http://spbguru.ru/> в Адмиралтейском районе реализовываются следующие проекты⁷:

№	Наименование	Адрес	Класс	Застройщик	Характеристика дома	Дата сдачи
1	ЖК «Дом на Фрунзенской»	наб. Обводного канала, 108, лит. Ж	Бизнес	ААГ	Односекционное монолитно-кирпичное здание переменной этажности 2-3-16 уровней расположится на участке площадью 1715 кв.м	3 кв. 2016 г.
2	ЖК "Адмирал»	Старопетергофский пр.	Комфорт	PRIMAtech	Реконструкция 5-ти этажного доходного дома	4 кв. 2016 г.
3	ЖК "Art View House"	наб. реки Мойки, 102	Элит	Охта Групп	6-этажный, КМ на 26 квартир	3 кв. 2016 г.
5	ЖК «Времена года»	Московский пр., д.65	Комфорт	Меридиан Девелопмент	5 корпусов от 15 до 19 этажей. Проектом предусмотрено 2421 квартиры.	1 очередь - 2кв 2015 - Сдано в срок 2 очередь - 1кв 2016 3 очередь - 2кв 2016

Коммерческая недвижимость

Состояние коммерческой недвижимости Адмиралтейского района определяется сложившейся инфраструктурой и будущими проектами.

Считается, что Адмиралтейский район — наименее развитый из-за больших объемов устаревших строений. Но с другой стороны, это обуславливает и большой потенциал его будущего развития.

Адмиралтейский район в силу исторически сложившейся уплотнительной застройки практически не имеет свободных участков под строительство коммерческой недвижимости.

Гостиничная недвижимость

Гостиницы категории 5* представлены двумя гостиницами — «Ренессанс Балтик Отель» (102 номера) и «Астория» (223 номера). В категории «4*» — «Амбассадор» (255 номеров), «Англетер» (193 номера), «Нептун» (149 номеров) и «Sokos Hotel Olympic Garden» (348 номеров). Гостиницы класса «3*» представлены 5 объектами, общий номерной фонд которых составляет около 1 200. Так же в районе были введены гостиницы: Courtyard by Marriott 4* (275 номеров) на наб. кан. Грибоедова, д. 166 и Red Stars Hotel 3* (54 номера) на Дровяном пер., д. 2 А, «W Hotel» 5* на Вознесенском пр., д.6 (137 номеров) и «Red Stars Hotel» 3* на наб. р. Пряжки, д.30, лит. А (71 номер).

Для создания гостиницы Four Seasons Hotel Lion Palace на Вознесенском пр., д.1 производится реконструкция особняка Лобановых-Ростовских, он же «Дом со львами». Общая площадь отеля составляет 26 000 кв. м. Данный проект является уникальным, равным которому нет, не только на территории Санкт-Петербурга, но и в России в целом. Отель рассчитан на высокопоставленных гостей города, соответственно уровень сервиса и категории номеров предусмотрены на самом высоком уровне. Проект реализует компания «Тристар Инвестмент Холдингс». Реставрация дома составит около 200 млн. долл. США⁸. Уровень доходности, по оценке менеджмента компании, не превысит 10%, и окупиться вложения смогут не раньше чем через 10-15 лет. Заполняемость отеля, по прогнозам аналитиков «Тристар Инвестмент Холдингс», составит 70% в год, а при стабильности экономической ситуации – до 80%.

⁷ <http://spbguru.ru/rayon/admiraltejskij>

⁸ <http://asninfo.ru/se/article/28384>



Подобный проект имеет важную роль в формировании архитектурного облика Санкт-Петербурга, а перепрофилированный проект будет уникален не только для города, но и для России в целом, который, безусловно, повысит инвестиционную привлекательность, а также, может привести к увеличению «бизнес-» и тур-потоков в Санкт-Петербург.

Офисная недвижимость

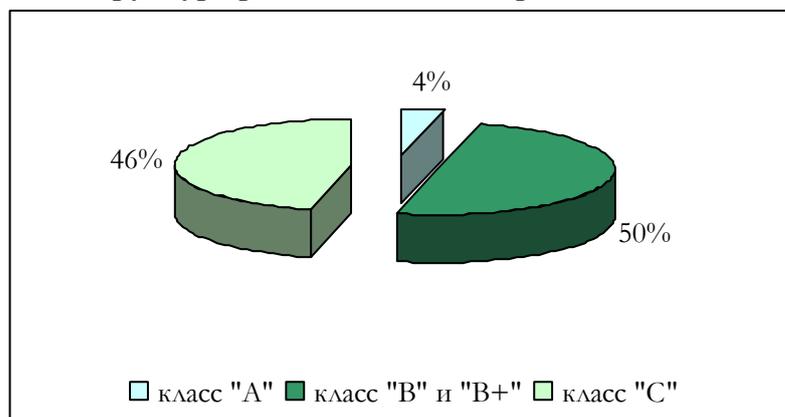
Бизнес-центры высокого класса находятся в центральной части Адмиралтейского района и в основном расположены в реконструируемом старом фонде.

Общая площадь офисных площадей в бизнес-центрах Адмиралтейского района составляет 332 003 кв. м, арендопригодная площадь составляет 212 765 кв. м.

Бизнес-центрами класса «А», функционирующими в районе, являются Bolloev Center (пер. Гривцова, д.4), Quattro Corti (ул. Почтамтская, д. 3-5). Наиболее крупные офисные центры класса «В»: Kellermann Center на 10-ой Красноармейской улице, «Сенатор» на 6-ой Красноармейской улице, «Адмирал» на Митрофаньевском шоссе, «Бригантина» на набережной реки Фонтанки, «Мир» на улице Ефимова, «Мариинский» на набережной реки Мойки и «Треугольник» на набережной Обводного канала.

Одним из основных проектов, реализованных на территории района, является Проект МФК «У Красного моста», который предполагает реконструкцию четырех корпусов бывшей швейной фабрики им. Володарского (позднее — «ФОСП») на наб. реки Мойки, д.73–79 под современный деловой комплекс класса «А». Его площадь составит 39 тыс. кв. м.

Структура рынка бизнес-центров по классам



В Генеральном плане Санкт-Петербурга особо выделяются некоторые общественно-деловые зоны, имеющие ярко выраженную специфику. В Адмиралтейском районе к таким зонам относятся:

- сложившийся комплекс высших учебных заведений в районе ст. метро «Технологический институт» на Московском проспекте «территория, занимаемая такими институтами как: Санкт-Петербургский государственный технический университет, Балтийский государственный технический университет им. Д. Ф. Устинова, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет. В долгосрочной перспективе можно предположить развитие данного комплекса с формированием специализированной инфраструктуры.
- зона, обеспечивающая туристическую функцию города. Сюда можно отнести район «Новая Голландия», Мариинский театр. Развитие данной зоны предполагает реконструкцию «Новой Голландии», строительство Концертного зала по адресу: ул. Писарева, д.20 (третья сцена Мариинского театра).

Торговая недвижимость

На территории Адмиралтейского района действуют семь качественных торговых объектов общей площадью 157 736 кв. м.

Наиболее качественными из них являются торгово-развлекательные комплексы «ПИК», «Сенная» и «Варшавский экспресс», на Звенигородской улице – «Планета Нептун» 28,8 тыс. кв. м. и ТЦ «Звенигородский». Также в районе осуществляют деятельность два

торговых объекта формата «продуктовый гипермаркет». На Измайловском проспекте расположен крупный магазин строительных товаров - «Строиматериалы XXI век».

В настоящее время на территории района реализуется еще нескольких проектов крупных торговых комплексов. На улице Гороховой идет строительство торгово-развлекательного комплекса «У Красного моста». Площадь центра составит 40 тыс. кв.м. В его состав войдут две четырехзвездочные гостиницы, торговый и бизнес-центры и паркинг на 2 тыс. автомобилей.

Складские комплексы

Складские объекты Адмиралтейского района в основном расположены в районе Адмиралтейских верфей, на площадках бывших заводов. Класс данных помещений можно охарактеризовать как «С» и «D».

Промышленные предприятия

Адмиралтейский район входит в пятерку наиболее промышленно развитых районов.

Промышленные предприятия, расположенные на территории Адмиралтейского района:

- «Адмиралтейские верфи» – судостроительный завод;
- Завод «Продмаш»;
- «Степан Разин» - пивоваренный завод;
- «Петмол»;
- «Метрострой»;
- «Гознак»;
- Завод подъемно-транспортного оборудования и др.

В дальнейшем вывод промышленных предприятий позволит осваивать и территории под жилищное строительство. Набережная Обводного канала по обе стороны — это сплошная промышленная зона, которая развивается хаотично, в полной зависимости от желаний собственников предприятий. Вопрос Обводного канала остается самым сложным, он связан в первую очередь с наличием промышленных предприятий и огромным количеством собственников.

На текущий момент репрофилированы под бизнес-центры высокой классности промышленные площадки предприятий «FOSP», «Первомайская заря».

Гаражи и паркинги

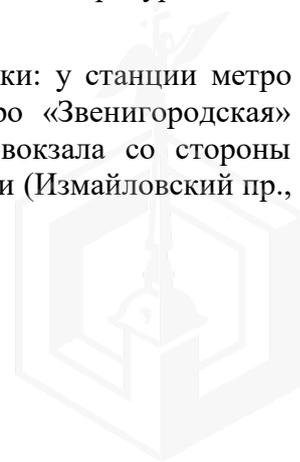
На территории Адмиралтейского района, как и во всех центральных районах остро ощущается нехватка мест для хранения автотранспорта. В районе официально зарегистрированы две автостоянки автотранспорта. Временные автостоянки размещены в составе торговых, торгово-развлекательных и офисных центров.

Кроме необходимых административных и экономических методов ограничения въезда и парковки легковых машин в центре города, в краткосрочной перспективе целесообразно рассмотреть строительство крупных перехватывающих автостоянок (многоэтажных надземных и подземных) у въездов в центр около станций метрополитена, например: «Балтийская», Фрунзенская», для удобной пересадки с легкового на общественный транспорт.

Городские власти рассматривают около 30 адресов в центре города под подземные паркинги. Первым масштабным проектом подземного паркинга стал четырехуровневый паркинг под торговым комплексом Stockmann у пл. Восстания.

Осенью 2013 г. в районе появились 4 новые велосипедные парковки: у станции метро «Пушкинская» (со стороны Введенского канала), у станции метро «Звенигородская» (Загородный пр., д.46), у станции метро Балтийская (у здания вокзала со стороны Митрофаньевского шоссе), а также у здания районной администрации (Измайловский пр., д.10)⁹.

⁹ <http://piwik.asninfo.ru/asn/57/59803>



2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки расположен в микрорайоне жилой и общественно-деловой застройки. По градостроительной ситуации микрорайон местоположения объекта оценки представляет собой территорию, ограниченную:

- с севера – Малодетскосельским проспектом;
- с запада – Московским проспектом;
- с юга – набережной Обводного канала;
- с востока – ул. Бронницкой.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Историческая справка

Наименование здания расположения объекта оценки – здание Александровского детского приюта Губонина. Год постройки 1860-е, архитектор Ф. С. Харламов¹⁰.

Жилой флигель (двор) 1911 года, архитектор Котов Леонид Васильевич. В доме №24 по Малому Царскосельскому (ныне Малодетскосельскому) проспекту располагался Приют в память Цесаревича Николая Александровича на 160 приходящих детей, здесь же «В память Цесаревича Георгия Александровича» на 40 живущих мальчиков.¹¹

Фото здания с фасада	
Тип здания	Капитальное
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Аварийное: на первом этаже обрушена кирпичная кладка, что привело к появлению трещин и разрушению одной из стен здания со двора. По данным информации в СМИ обрушение произошло в середине августа 2008 года ¹² .
Фото здания со двора	
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Площадь здания, кв. м	1 197,3 ¹³
Этажность	4
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	В связи с обрушением части здания электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление отключены с августа 2008 года ¹⁴

¹⁰ <http://history.gradpetra.net/prospekt/18/1776-24.html>

¹¹ <http://www.citywalls.ru/house3178.html>

¹² <http://history.gradpetra.net/prospekt/18/1776-24.html>

¹³ По данным РГИС

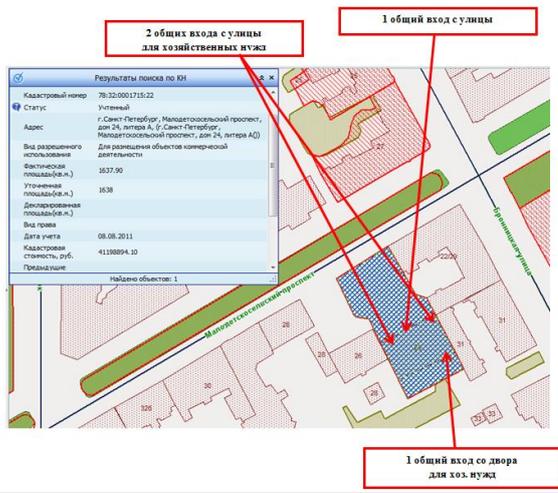
¹⁴ <http://www.tsj.ru/forum.asp?ForumID=502&id=250262&act=view&page=48&pagenum=15>



2.4. Описание встроенных помещений

Объект оценки представляет собой нежилые помещения 1-Н, 2-Н и 3-Н совокупной площадью 867,4 кв. м, которые формируют 72,45% здания расположения. Данная доля принадлежит Санкт-Петербургу¹⁵, часть здания (помещение 4-Н площадью 301,2 кв. м) является собственностью Шорина Сергея Борисовича¹⁶, ранее являвшимся инвестором реконструкции под коммерческий объект, не связанный с проживанием населения (административное здание) на основании Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 25.10.2011 №1482, которое утратило силу 23.08.2016 согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга №709. Оставшаяся часть здания (места общего пользования) площадью 28,7 кв. м является общедолевой собственностью.

2.4.1. Общие характеристики помещений

Вид объекта	Встроенные нежилые помещения 1-Н, 2-Н, 3-Н
Соответствующие кадастровые номера объектов	78:32:0001715:2232, 78:32:0001715:2234, 78:32:0001715:2235
Совокупная площадь, кв. м	867,4, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • 1-Н – 229,7; • 2-Н – 306,4; • 3-Н – 331,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	1-Н – первый; 2-Н – второй; 3-Н – четвертый
Состояние (по осмотру)	Аварийное
Окна	С фасадной и дворовой части здания (стандартные), 80% демонтированы, на 1 этаже защиты профнастилом
Вход	<p>Один общий вход с улицы, кроме того два общих входа с улицы и один общий со двора для хозяйственных нужд, предназначенные для транспортировки крупногабаритных предметов (металлические ворота).</p> 
Инженерные коммуникации	В связи с обрушением части здания электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление отключены с августа 2008 года
Текущее использование	Не используются
Земельный участок, относящийся к нежилым помещениям	Не выделен в натуре

2.4.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	<p>Ранее в здании располагалось представительство Алтайского края, которое в 2007 году съехало¹⁷, то есть помещения использовались под офисную функцию.</p> <p>После обрушения одной из стен здания в 2008 году, работы по восстановлению по настоящее время не проводились. В текущем состоянии здание не пригодно к эксплуатации.</p>
--	--

¹⁵ Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.06.2016 №№78/001/032/2016-8340, 78/001/032/2016-8344, 78/001/032/2016-8243

¹⁶ По данным Заказчика, что подтверждается информацией в СМИ (<http://history.gradpetra.net/prospekt/18/1776-24.html>)

¹⁷ <http://history.gradpetra.net/prospekt/18/1776-24.html>

Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности на расстоянии около 140 м от Объекта оценки расположен сад «Олимпия». В пешей доступности расположены: Введенский сад, Багратионовский сквер, сад Театра юных зрителей и другие объекты рекреации.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, кроме того вдоль Малодетскосельского проспекта и улицы Бронницкой.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Малодетскосельский проспект характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков, Бронницкая улица, пересекающая его, – низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Московский проспект, расположенный на незначительном расстоянии (около 300 м) от Объекта оценки, является общегородской магистралью с высокой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Остановки общественного транспорта расположены на Московском проспекте, на удалении около 330 м (автобусы №№ 2М (ночной), 2МА (ночной), 50; троллейбусы №15 и №17; маршрутные такси №№3, 15, 25, 36, 213, 338, 350). Ближайшая станция метро «Технологический институт» расположена на расстоянии около 850 м. На расстоянии около 1 км от оцениваемого объекта находится Витебский вокзал.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Нормальные

2.4.3. Обременения объекта

Согласно Справкам КГИОП от 20.06.2016 №№30-1944/1-С, 30-1944/2-С, 30-1944/3-С, объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, Малодетскосельский проспект, дом 24, литера А, пом. 1-Н, 2-Н, 3-Н не относятся ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального и местного (муниципального) значения. Объекты расположены в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: **Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ 2-1).**

В соответствии с Выписками из ЕГРП от 27.06.2016 №№78/001/032/2016-8340, 78/001/032/2016-8344, 78/001/032/2016-8243, обременения (ограничения) отсутствуют.

Согласно письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу от 05.07.2016 № 9246-5-1-1 Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

2.4.4. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Малодетскосельский проспект	Малодетскосельский проспект





Фото 3

Малодеткосельский пр. представлен жилой и общественно-деловой застройкой



Фото 4

Малодеткосельский пр. представлен жилой и общественно-деловой застройкой



Фото 5

Вид на объект оценки с Малодеткосельского пр.

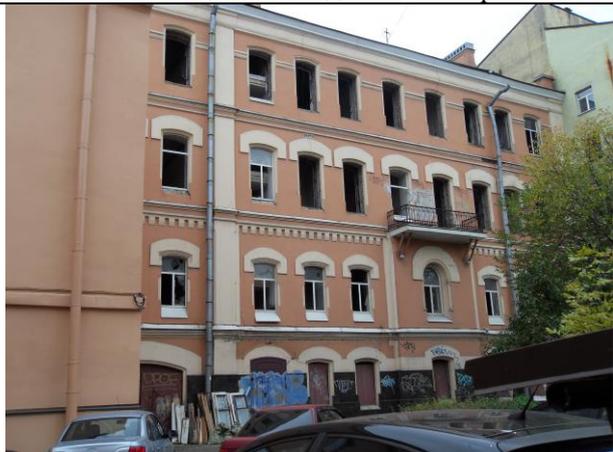


Фото 6

Вид на объект оценки с Малодеткосельского пр.



Фото 7

Два общих входа с улицы (в т.ч. для хоз. нужд)



Фото 8

Второй общий вход с улицы для хоз. нужд





Фото 9

Вид окон фасадной части здания
(большая часть демонтирована)



Фото 10

Вид окон фасадной части здания
(большая часть демонтирована)



Фото 11

Вид объекта оценки со двора
(разрушена часть стены)



Фото 12

Вид объекта оценки со двора
(разрушена часть стены)



Фото 13

Вид объекта оценки со двора
(окна полностью демонтированы)



Фото 14

Вид объекта оценки со двора
(окна полностью демонтированы)





Фото 15

Общий вход со двора для хозяйственных нужд



Фото 16

Общий вход со двора для хозяйственных нужд



Фото 17

Ближайшее окружение со дора
(жилая и общественно-деловая застройка
Бронницкой улицы)



Фото 18

Ближайшее окружение со дора
(жилая и общественно-деловая застройка
Бронницкой улицы)



Фото 19

Ближайшее окружение со дора
(жилая и общественно-деловая застройка
Бронницкой улицы)



Фото 20

Ближайшее окружение со дора
(жилая и общественно-деловая застройка
Бронницкой улицы)





Фото 21

Ближайшее окружение
(жилая и общественно-деловая застройка
Бронницкой улицы)



Фото 22

Ближайшее окружение
(жилая и общественно-деловая застройка
Бронницкой улицы)



2.4.5. Акт осмотра здания расположения оцениваемых помещений

А К Т

контрольного осмотра здания расположения оцениваемых помещений от 10 «октября» 2016 г.

1. Адрес объекта:

г. Санкт-Петербург, Малодетскосельский пр., д. 24, лит. А

2. Данные по зданию:

Площадь земельного участка	Площадь здания	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации*				Состояние	Текущее использование
						Эл.	Вод	От.	Кан.		
1 638*	1197,3*	4	*	*	кирпич	+	+	+	+	аварийное*	не используется*

3. Данные по помещениям:

№	№ помещения по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Коммуникации*				Состояние	Текущее использование
						Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	1-Н	229,70	первый	*	*	+	+	+	+	аварийное*	не используется*
2	2-Н	306,40	второй	*	*	+	+	+	+	аварийное*	не используется*
3	3-Н	331,30	четвертый	*	*	+	+	+	+	аварийное*	не используется*

Примечания, обозначенные символом *:

- Площадь земельного участка принята согласным данным РГИС и Росреестра.
- Площадь здания принята согласным данным РГИС.
- Тип входа: один общий вход с улицы, кроме того два общих входа с улицы и один общий со двора для хозяйственных нужд, предназначенные для транспортировки крупногабаритных предметов (металлические ворота).
- Окна с фасадной и дворовой части здания (стандартные), 80% демонтированы, на первом этаже защиты профнастилом.
- Коммуникации в связи с обрушением части здания отключены.
- Состояние аварийное: на первом этаже обрушена кирпичная кладка, что привело к появлению трещин и разрушению одной из стен здания со двора.
- В текущем состоянии здание и соответственно помещения, расположенные в нем, не пригодны к эксплуатации, требуется проведение восстановительных работ.

Представитель	
Ф. И. О.	Гайсина А. Д.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

Объектом оценки являются нежилые помещения 1-Н, 2-Н, 3-Н совокупной площадью 867,4 кв. м, расположенные соответственно на первом, втором и четвертых этажах нежилого здания по адресу: г. Санкт-Петербург, Малодеткосельский пр., д. 24, лит. А. Объект оценки формирует 72,45% здания расположения.

Согласно данным Задания на оценку, оцениваемые помещения находятся в аварийном состоянии. По результатам визуального осмотра часть стены со двора здания расположения оцениваемых помещений разрушена. В СМИ приводится информация, что обрушение произошло в сентябре 2008 года.¹⁸ Для эксплуатации оцениваемых помещений необходимо провести ремонтные работы, но учитывая этаж расположения оцениваемых помещений (первый, второй, четвертый), проведение локальных ремонтных работ не представляется возможным. В связи с этим возникает необходимость в проведении комплексных ремонтных работах во всем здании расположения оцениваемых помещений. При этом, принимая в расчет существенные повреждения здания, требуется капитальный ремонт.

Следовательно, алгоритм расчета определения рыночной стоимости оцениваемых помещений следующий:

1. Определение рыночной стоимости здания расположения оцениваемых помещений с учетом затрат на проведение капитального ремонта.
2. Определение рыночной стоимости оцениваемых помещений пропорционально доли собственников, здания расположения Объекта оценки.

Необходимо отметить, что здание **расположения Объекта оценки** находится в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга и **является историческим** (1960 года постройки). В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2008 №820-7 «О границах зон охраны 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 последними изменениями), а также Приложению №6 к Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», земельный участок, на котором расположено здание расположения Объекта оценки, находится **в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ 2-1)**. Согласно режимам использования данной зоны не допускается снос (демонтаж) исторических зданий. Допускается проведение реконструкции зданий и сооружений с сохранением габаритов и основных объемно-пространственных характеристик исторической застройки. Кроме того на застройку Малодеткосельского проспекта распространяется **режим ЗРЗ 1**, который также допускает проведение реконструкции зданий и сооружений с сохранением габаритов и основных объемно-пространственных характеристик исторической застройки и не допускает снос (демонтаж) исторических зданий и сооружений.

При рассмотрении земельного участка как условно незастроенного, учитывая местоположение, тенденции развития территории, накладываемые охранные обязательства, в наибольшей степени удовлетворяет размещение на земельном участке административного здания в существующих параметрах застройки с восстановлением его исторического внешнего облика и соответственно **использование Объекта оценки в качестве офисных помещений.**

В рамках наиболее эффективного использования земельного участка с существующей застройкой правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом является капитальный ремонт здания расположения оцениваемых помещений, с восстановлением его исторического внешнего облика и **использование Объекта оценки в качестве офисных помещений.**

¹⁸ <http://history.gradpetra.net/prospekt/18/1776-24.html>

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки (1-Н, 2-Н, 3-Н), руб.	15 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	17 293

