

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу: г. Санкт-Петербург, Кронверкская ул., д. 3, лит. Б

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки – 24 октября 2016;
- 1.2. Дата составления отчета – 26 октября 2016;
- 1.3. Оцениваемые права:
 - на земельный участок – право собственности
 - на здание – право собственности

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта;

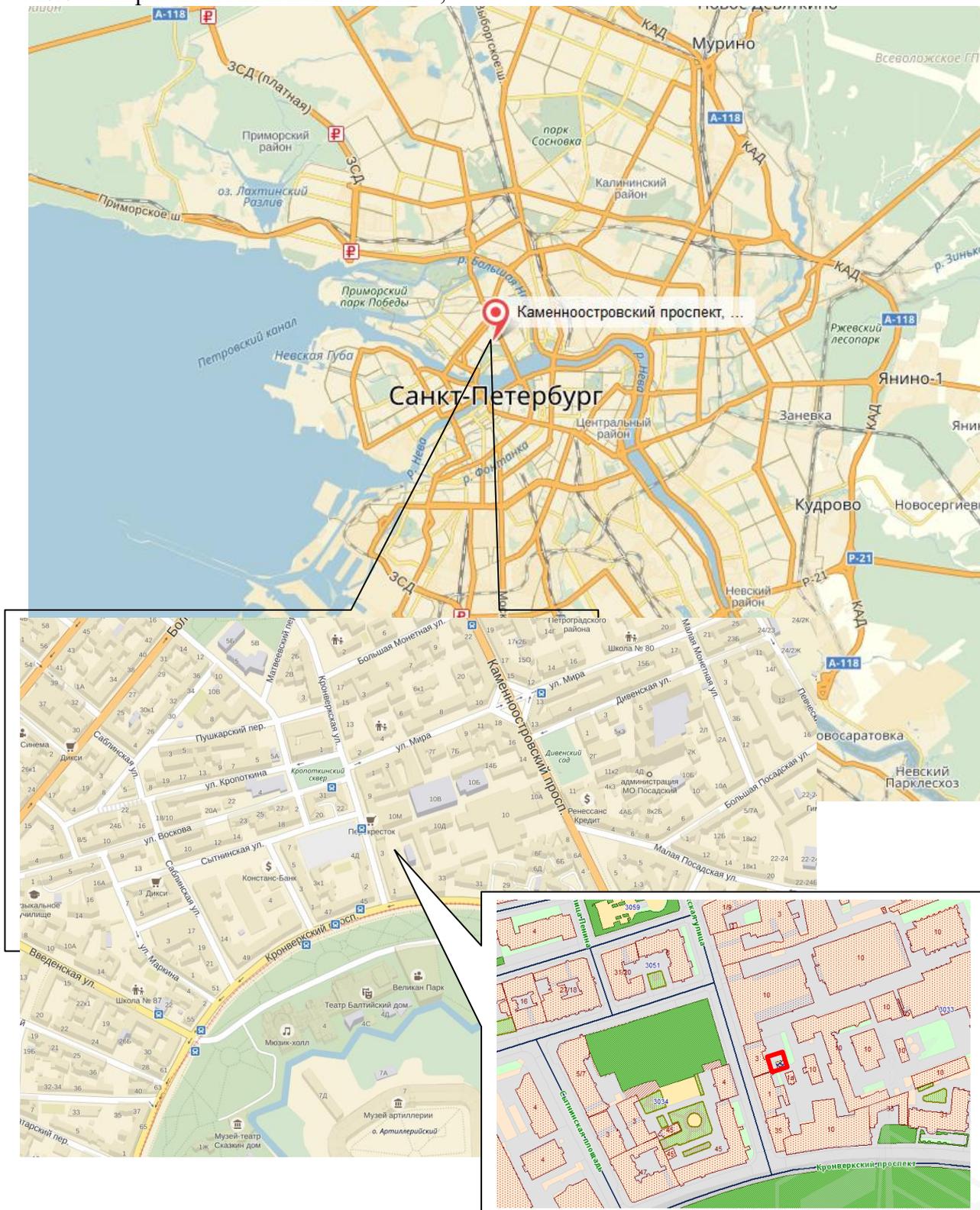


Рис. 1. Карта-схема расположение района и карта местоположения Объекта оценки

2.2. Описание местоположения объекта

Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Петроградском районе Санкт-Петербурга.

2.2.1. Краткое описание района

Петроградский район – самый старый район города. Район расположен между Малой Невой и Большой Невкой, которая, разветвляясь, образует Среднюю и Малую Невки. Площадь района – 2,4 тысячи га. Население района – 160 тысяч человек.

2.2.2. Границы района

Граничит с районами: Приморским – по оси реки Большая Невка, Выборгским – по оси реки Большая Невка, Василеостровским – по оси реки Малая Нева, Центральным – по оси реки Нева.

2.2.3. Транспортное обеспечение

а) Станции метро:

Московско-Петроградская линия (2) – «Петроградская», «Горьковская»;

Правобережная линия (4) – «Чкаловская», «Спортивная», «Крестовский остров».

б) Основные транспортные магистрали: главными транспортными магистралями и основными торговыми улицами Петроградского района являются Каменноостровский и Большой проспекты. Второстепенные транспортные магистрали: Чкаловский проспект, Малый проспект.

Все острова, входящие в Петроградский район, связывают между собой пятнадцать мостов.

в) Связь с другими районами города:

Петроградский – Василеостровский – через мосты Строителей (бывший Биржевой) и Тучков;

Петроградский – Приморский – через Ушаковский и 3-й Елагин мосты;

Петроградский – Выборгский – через мосты Сампсониевский, Гренадерский и новый Кантемировский.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

По степени инженерной обеспеченности район можно оценить как хорошо обеспеченный. Он характеризуется наличием таких важнейших объектов инженерной инфраструктуры как водоснабжение, канализация, газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение

2.2.5. Экология района

Доля зеленых насаждений в общей площади района составляет 34,4%.

Загрязнение почв. Самое грязное место в районе – Петроградская набережная – весьма интенсивное загрязнение. Остальная часть района – «интенсивное» и «умеренное». На островах – «слабое».

Экологическая обстановка считается благоприятной для проживания, за исключением территории, расположенной к юго-востоку от стадиона «Динамо». Там показатели по NO₂, пылевому загрязнению и содержанию фенола в воздухе превышены, и составляют более 1,8 ПДК. Самая грязная воздушная среда в районе пересечения Каменноостровского проспекта и Большого проспекта, вокруг улицы Профессора Попова, вдоль проспекта Медиков.

По уровню шума – самые шумные: Каменноостровский проспект, Песочная набережная, проспект Медиков, Аптекарская и Петроградская набережные, Ждановская улица, Большой проспект, Большая пушкарская улица.

2.2.6. Перспективы развития района

Для крупных инвесторов привлекательны земли промышленных предприятий, вывод которых за территорию города здесь ведется более активно, чем в других районах. Элитная недвижимость концентрируется по большей части на Крестовском и Каменном островах и вдоль Каменноостровского проспекта. И если недвижимость Крестовского острова нельзя назвать элитной на сто процентов (из-за неоднородной социальной среды), то Каменный остров в этом плане – вне конкуренции, он соответствует всем критериям недвижимости класса «люкс», и в скором времени станет закрытым для прохода на его территорию «простым смертным».

Петроградский район пользуется спросом, но хромает на предложение: видовые квартиры на набережных практически не купить, зато есть предложение на большие по площади квартиры в глубине кварталов.

На Петроградский район приходится сегодня примерно 10% действующих бизнес-центров, самые крупные из которых сконцентрировались на набережных (класса «А») и уже «идут» вглубь кварталов (класса «В» и «С»). Здесь же находит свое отражение тенденция освоения промышленных территорий: заводы отдаются крупным девелоперам, которые индивидуально или в компании с коллегами реконструируют старые здания под новые нужды.

Торговыми площадями район также обеспечен удовлетворительно, хотя и неравномерно. Петроградская сторона изобилует магазинами, а вот Крестовский и Каменный острова явно по обеспеченности торговлей проигрывают. Зато на Крестовском острове расположен парк аттракционов «Диво-остров», притягивающий (особенно по выходным) жителей со всего Санкт-Петербурга.

Перспективы района «познаются в сравнении»: недостаток предложений на квартиры в Центральном районе определяет перспективы Петроградского района как благоприятные. Удовлетворительную транспортную доступность накладываем на близость к центру и получаем повышение спроса на Петроградский район в будущем. А после завершения городской программы по расселению коммуналок (а также после вывода или реконструкции оставшихся промышленных предприятий) этот район обещает стать одним из самых популярных у покупателей как жилой, так и коммерческой недвижимости.

2.2.7. Деление района на зоны (промышленная, жилая и пр.)

В Петроградском районе можно выделить несколько отдельных микрорайонов.

Острова Крестовский и Каменный. Крестовский и Каменный острова являются самым привлекательным местом для жительства, а также лакомым куском для инвесторов. Сегодня Крестовский остров на своей территории объединяет элитную застройку, индустрию развлечений и спортивные комплексы. Крестовский остров не имеет четкой городской планировки, а представляет собой сочетание парковых зон с шикарными дачами и резиденциями.

На островах существуют некоторые проблемы с качеством дорог и недостаточным количеством школ, детских садов и магазинов. Остров наиболее привлекателен тишиной, обилием зелени и воды, благоприятными экологическими условиями, близостью к центру города и имеет удобное транспортное сообщение.

Петровский Остров. На Петровском острове практически нет жилых домов. В 1960-70-е годы остров стал территорией бурного развития строительства промышленных предприятий.

Современная концепция развития острова включает вывод с островной территории неработающих промышленных предприятий и застройкой острова жильем элитного и комфортного класса, а также коммерческой недвижимостью.

Аптекарский остров. С начала 20 века на острове строятся многоквартирные здания по проектам лучших архитекторов. На аптекарском острове расположено несколько промышленных предприятий, учебных и научных учреждений. В настоящее время на Аптекарском острове сформировалась зона элитного жилья, расположенная на набережных реки Малой Невки.

Западная часть Петроградского района. Жилищный фонд здесь довольно разнообразен. Большинство каменных доходных домов в стиле модерн возведено в конце 19 – начале 20 веков. В этом микрорайоне можно встретить «сталинки» (порядка 5 %), пятиэтажные кирпичные «хрущевки» (Левашовский проспект), а также элитные кварталы. Подавляющее большинство зданий старого жилого фонда требуют капремонта.

Перспективы развития микрорайона связаны со строительством элитных жилых комплексов и жилых объектов бизнес-класса.

Решение проблем с пробками на дорогах в микрорайоне и уменьшение транспортных потоков связывают со строительством западного скоростного диаметра.

Восточная часть Петроградского района ограничена Малым проспектом, набережной реки Карповки, набережными Петровской и Кронверкской. На территории этого микрорайона расположено много жилых кварталов с элитными домами, культурно-досуговых комплексов, спортивных центров и социальных объектов. По характеристике жилого фонда эта часть района схожа с Западной частью Петроградки. Общее обеспечение жильем населения довольно высоко, однако на коммунальные квартиры приходится значительная часть жилой площади микрорайона.

Проекты по строительству нового жилья здесь почти не реализуются за отсутствием свободных участков на инвестиционно привлекательных центральных Большом и Кронверкском проспектах.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки, расположен во дворе жилого дома по адресу: ул. Кронверкская, д. 3, в зоне жилой и общественно-деловой застройки, с включением объектов складской застройки. Проход к Объекту оценки возможен через подъезд указанного выше дома.

На радиальном расстоянии порядка 300 м, в 5 минутах ходьбы от Объекта оценки, расположена станция метрополитена «Горьковская». Данный микрорайон отличается высоким уровнем деловой активности и высоким уровнем интенсивности пешеходных и транспортных потоков.

В микрорайоне, в котором расположен Объект оценки, расположены офисы крупных российских и западных компаний, административных объектов, а также большое количество магазинов, кафе, ресторанов и различных учреждений, направленных на предоставление услуг населению. Например, такие как: Киностудия «Ленфильм», Генеральное Консульство Эстонии, офисы компаний: International Paper, PollToPay, Офис-М, Фазтон, Парадокс, школы №№ 80, 84, 86, 87, детский сады №№ 1, 8, 13, 20, 52, «Академика», институт ИТМО, отделение почты, киноцентр «Великан Парк», театр «Мюзикл Холл», Балтийский международный фестивальный центр, отделения банков: Сбербанк, Банк Санкт-Петербург, СМД-Банк, Констанс-Банк, памятники: миноносцу «Стерегущий», М. Горькому, магазины: «Азбука», «Toy&Hobby», «Имперіум», «КЕЙ», Военно-туристское снаряжение, кафе «Моцарт», «Сулико», «Место», «Жак-Жан», рестораны «Тбилисо», «Повари», «Мари Vanna» и пр.

Таким образом, Объект оценки расположен в исторически сложившейся центральной части Санкт-Петербурга. Ближайшее окружение объекта представляет собой исторически сложившуюся зону общественно-деловой и жилой застройки.

В данном микрорайоне города активно развита торговая инфраструктура, в окружении очень много различных магазинов «шаговой» доступности. Инфраструктура квартала и окружения ориентирована в основном на работников офисов, туристов и отдыхающих, а также на проживание.

Экологическая обстановка в окружении характеризуется как хорошая.

Социальная инфраструктура микрорайона местоположения объекта оценки может быть оценена как отлично развитая.



2.3. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	54 +/- 3 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:07:0003033:2055
Зонирование по градостроительной ценности	<p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99, Объект находится в зоне «Д» - зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.</p> <p>В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Объект находится в общественно-деловой подзоне размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов города с включением объектов инженерной инфраструктуры (подзоне «ГД1-1_1»).</p> <p>В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 «О границах зон охраны памятников 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» Объект расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ЗР31-1) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон инженерно обеспечен (электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение)
Ближайшее окружение	Рассматриваемая территория представляет собой участок, расположенный во дворе жилого дома, ближайшее окружение представляет собой жилую, общественно-деловую и складскую застройку (участок граничит с территорией киностудии «Ленфильм»)
Подъезд к участку	Проезд к участку возможен через арку жилого дома по адресу ул. Кронверская, д. 3.

Форма участка, рельеф	Форма участка – правильный четырехугольник (близкий к квадрату). Рельеф участка – ровный, без видимых перепадов высот.
-----------------------	---

2.4. Описание улучшений.

2.4.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:07:0003033:2055
Площадь застройки, кв.м.	н/д
Общая площадь здания, кв.м.	26,5
Полезная площадь здания, кв.м.	н/д
Объем здания, куб.м.	н/д
Группа капитальности	н/д
Тип здания	Нежилое (склад) ¹
Материал	Кирпич
Год постройки	1894
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	По данным визуального осмотра - нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	По данным визуального осмотра – чердак (технический этаж)
Вход (улица/двор)	Один отдельный со двора
Окна (количество, направленность)	Три окна, выходящие во двор (на две стороны). Размер окон: 2 окна - меньше стандартного, 1 окно – стандартное
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	н/д
Водоснабжение	н/д
Канализация	н/д
Отопление (централизованное/печное)	н/д
Газовая магистраль	н/д
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	Сведений о состоянии инженерных систем Оценщику не предоставлено, доступ в здание Объекта оценки не предоставлен
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	Физическое состояние здания может быть оценено как – ограниченно работоспособное (СП13-102-2003). Ограниченно работоспособное состояние (удовлетворительное) – категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.

2.4.2. Техническое состояние конструктивных элементов²

Конструктивные элементы здания	Описание элемента	Техническое состояние
Фундамент	Бетонные блоки	Трещины, сколы
Наружные и внутренние капитальные	Кирпичные	Деформация кирпичной

¹ По данным <http://www.rgis.spb.ru/map/>

² Описание конструктивных элементов приведено исключительно по данным визуального осмотра

стены		кладки, выпадение отдельных кирпичей
Перекрытия	н/д	-
Перегородки	н/д	-
Кровля	Односкатная, металлические листы	Отколы и трещины, ослабление креплений
Полы	н/д	-
Оконные и дверные проемы	Деревянные	Отсутствие стекла у одного из оконных проемов Переплеты дверных проемов расшатаны, обвязка полотна повреждена
Наружная отделка	Штукатурка, окраска	Сколы, трещины, местами отпадение штукатурного слоя
Внутренняя отделка	н/д	-
Инженерные системы	н/д	-
Прочие работы (лестницы, крыльца и др.)	н/д	-

2.4.3. Описание локального окружения;

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Жилые 4-6 этажные дома, с включением объектов общественно-делового назначения. С западной и восточной сторон к оцениваемому зданию примыкает забор, высотой порядка 3 м (по данным визуального осмотра). С восточной и южной сторон от Объекта оценки расположена территория киностудии «Ленфильм», преимущественное окружение Объекта оценки со стороны киностудии – 1-3 этажные складские объекты
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Окружающая дворовая территория имеет зеленые насаждения. Прилегающие улицы и дворовая территория заасфальтированы, покрытие находится в хорошем состоянии, имеются фонарные столбы.
Наличие парковки	На прилегающей территории к Объекту оценки, не имеется отделенной (организованной) зоны для парковки автомобилей. Характер парковки может быть охарактеризован как «стихийная». Парковка автотранспортных средств возможна на дворовой территории в свободном порядке, а также в разрешенных местах на проезжей части прилегающих улиц.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность объекта оценки характеризуется: <ul style="list-style-type: none"> • личным легковым автотранспортом – без ограничений; • грузовым автотранспортом – ограничение по движению в

	<p>центральных районах города и по габаритам автотранспорта (въезд во двор через арку);</p> <ul style="list-style-type: none"> • общественным – отличная. <p>Интенсивность потоков вблизи объекта оценки:</p> <p>- на ул. Кронверкская:</p> <ul style="list-style-type: none"> • транспортных – средняя; • пешеходных – средняя. <p>- во дворе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • транспортных – низкая; • пешеходных – низкая. <p>Ближайшие станции метро:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Горьковская ~ 300 м; • Петроградская ~ 960 м; • Чкаловская ~ 1,3 км. <p>Ближайшие остановки общественного и коммерческого транспорта расположены на ул. Кронверкская (удаленность ~ 70 м), Кронверкском просп. (удаленность ~ 160 м), Каменноостровском просп (удаленность ~ 390 м):</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобусы – №№ 14, 46; • трамваи – №№ 40, 6; • маршрутные такси - №№ К223, К30, К76
--	---

2.4.4. Обременения объекта:

А) Основные условия договора аренды (отдельно на здание и на земельный участок):

В соответствии с письмом КУГИ № 8654/14 от 22.09.14, объект по адресу: Санкт-Петербург, Кронверкская ул., д. 3, литера Б, свободен от арендных отношений.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты (отдельно на здание и на земельный участок (при наличии)).

Согласно Письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № 6636-5-1-1 от 08.05.2014 года, объект оценки не является объектом гражданской обороны.

Согласно Справке КГИОП № 30-3493-С от 09.12.2015, объект по адресу: Санкт-Петербург, Кронверкская ул., д. 3, литера Б, не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ 1-1). Оцениваемое здание построено до 1917 года (в 1894 году) в связи с чем, относится к историческим зданиям.

Правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, представлено не было. В соответствии с Задаaniem на оценку, земельный участок, входящий в состав Объекта оценки принадлежат на праве собственности г. Санкт-Петербург.

Согласно данным кадастрового паспорта земельного участка № 78/201/15-261940 от 12.10.2015, зарегистрированы следующие ограничения (обременения) прав на земельный участок

- ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56,56.1 Земельного кодекса Российской Федерации - 12 кв.м.,

- ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56,56.1 Земельного кодекса Российской Федерации – 54 кв.м.

Согласно Приложению 1 к Распоряжению КИО (распоряжение об условиях приватизации объекта нежилого фонда одновременно с отчуждением покупателю земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Кронверкская ул., д. 3, литера Б № 472-рз от 22.03.2016), на земельный участок также распространяются ограничения в использовании:

- часть земельного участка площадью 12 кв.м находится в охранной зоне подстанций и других электротехнических сооружений;
- земельный участок расположен в охранной зоне канализационных сетей - данные о площади зоны отсутствуют;
- земельный участок расположен в охранной зоне подземных кабельных линий электропередачи - данные о площади зоны отсутствуют.

Согласно выписке из ЕГРП № 31/041/2014-289 от 06.09.2014 на нежилое здание с кадастровым номером 78:07:0003033:2055 по адресу: Санкт-Петербург, Кронверкская ул., д. 3, литера Б, ограничения (обременения) прав не зарегистрированы.

В соответствии с письмом КУГИ № 8654/14 от 22.09.14, технологическое оборудование, обслуживающее какой-либо жилой дом (теплоцентр, водомерный узел, щитовая и т.д.) на объекте отсутствует. Нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, Кронверкская ул., д. 3, литера Б, общим имуществом собственников помещений в здании не является.

2.4.5. Фотографии объекта

Внешний вид:

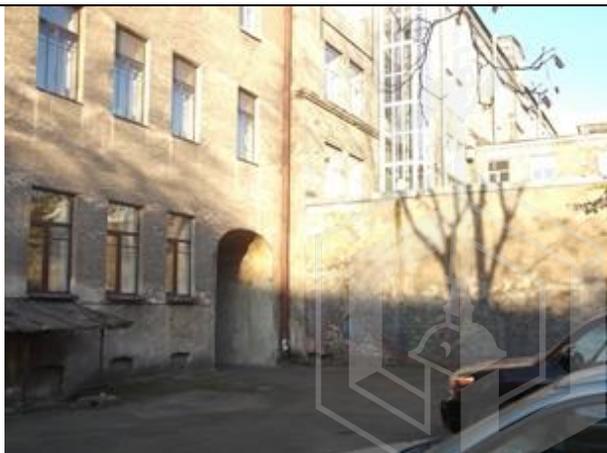
	
<p>Фото 1 Кронверкская улица</p>	<p>Фото 2 Кронверкская улица</p>
	
<p>Фото 3 Здание, через которое осуществляется проход к Объекту оценки</p>	<p>Фото 4 Ближайшее окружение объекта оценки. Здание, через которое осуществляется проход к Объекту оценки</p>
	

Фото 5	Фото 6
Вид таблички с номером дома, на здании, через которое осуществляется проход к Объекту оценки	Ближайшее окружение объекта оценки
	
Фото 7	Фото 8
Ближайшее окружение объекта оценки	Объект оценки, общий вид
	
Фото 9	Фото 10
Объект оценки, общий вид	Состояние оконных заполнений Объекта оценки
	
Фото 11	Фото 12
Состояние оконных заполнений Объекта оценки	Входная дверь Объекта оценки





Фото 13

Объект оценки, общий вид



Фото 14

Объект оценки, общий вид

- Внутренний вид объекта:
Нет данных, доступ не предоставлен



2.4.6. Акт осмотра здания.

А К Т
контрольного осмотра здания от 24 «октября» 2016 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, Кронверкская ул., д. 3, лит. Б

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания по кад. паспорту, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	54 +/- 3 кв.м.	26,5	1	Один отделенный со двора	Три окна, выходящие во двор (на 2 стороны). Размер окон – 2 меньше стандартного, 1 стандартное	Кирпич	н/д	н/д	н/д	н/д	Ограничено работоспособное состояние (удовлетворительное)	Не используется

Примечания:

Доступ в здание ограничен, техническая документация на здание не предоставлена, ввиду чего данных о наличии коммуникаций нет.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Ильин А. Н.
Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Объект оценки расположен во дворе жилого дома по адресу: ул. Кронверкская, д. 3, с Кронверкской улицы не просматривается. На момент осмотра проход к Объекту оценки осуществлялся через подъезд вышеуказанного дома.

В соответствии с приложением к распоряжению КИО от 22.03.2016 № 472-рз, в отношении земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, установлены следующие ограничения в использовании: охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений - 12 кв.м, земельный участок расположен в охранной зоне канализационных сетей и охранной зоне подземных кабельных линий электропередачи, в соответствии с чем критерию НЭИ условно свободного участка

соответствует вариант использования земельного участка под строительство административно-управленческого здания с площадью застройки соответствующей существующему зданию.

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, учитывая физическое состояние здания (ограниченно работоспособное (СП13-102-2003)), Оценщики считают, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующими улучшениями является вариант использования здания в качестве объекта административно-управленческого назначения после проведение ремонтных работ.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	2 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	75 472

