Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу:
г. Санкт-Петербург, Гончарная ул., д. 11а, лит. Б

1. Данные об отчете:
   1.1. Дата проведения оценки: 26.09.2016 г.
   1.2. Дата составления отчета: 28.09.2016 г.
   1.3. Оцениваемые права:
   - Здание – право собственности;
   - Земельный участок – право собственности.
2. Описание объекта оценки:
   2.1. Карта местоположения объекта (карта района и карта местоположения объекта)

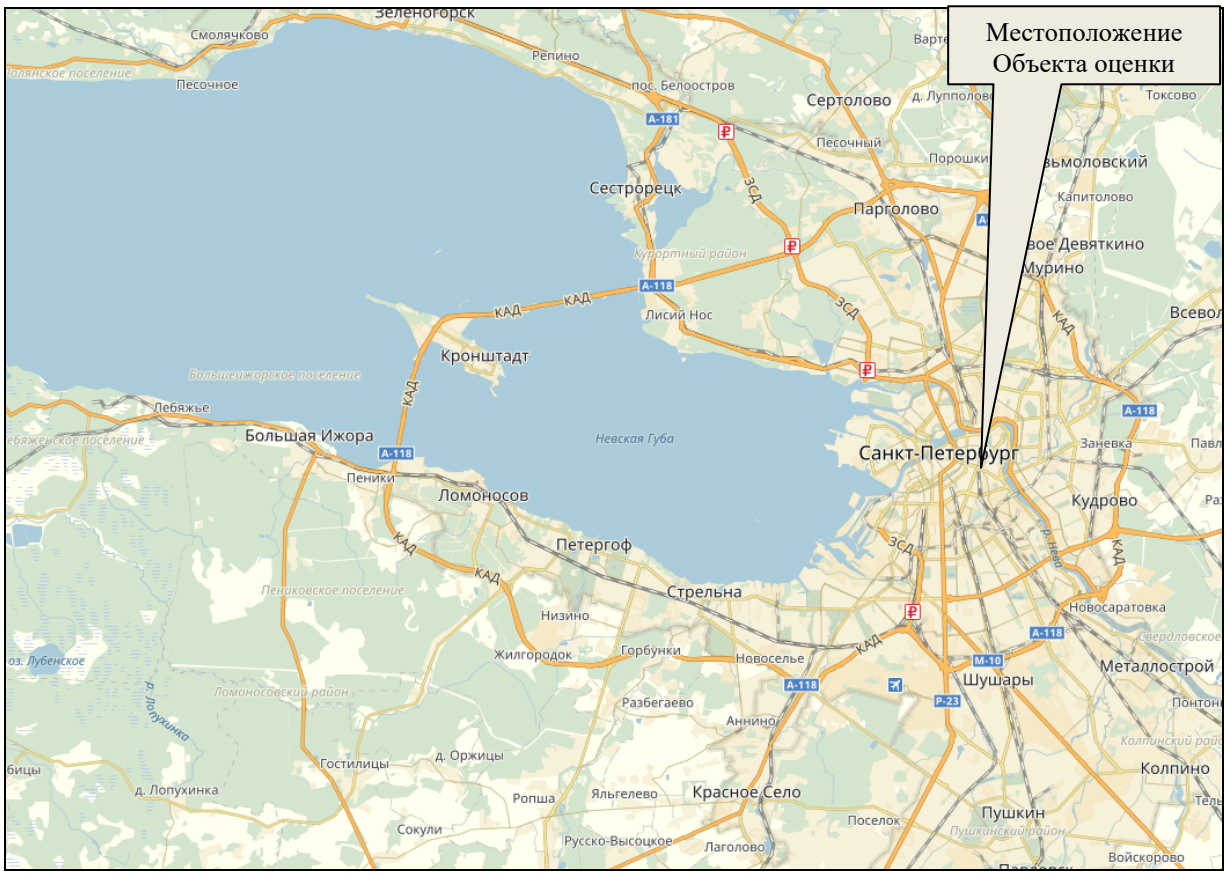

Рис. 1. Карта Санкт-Петербурга

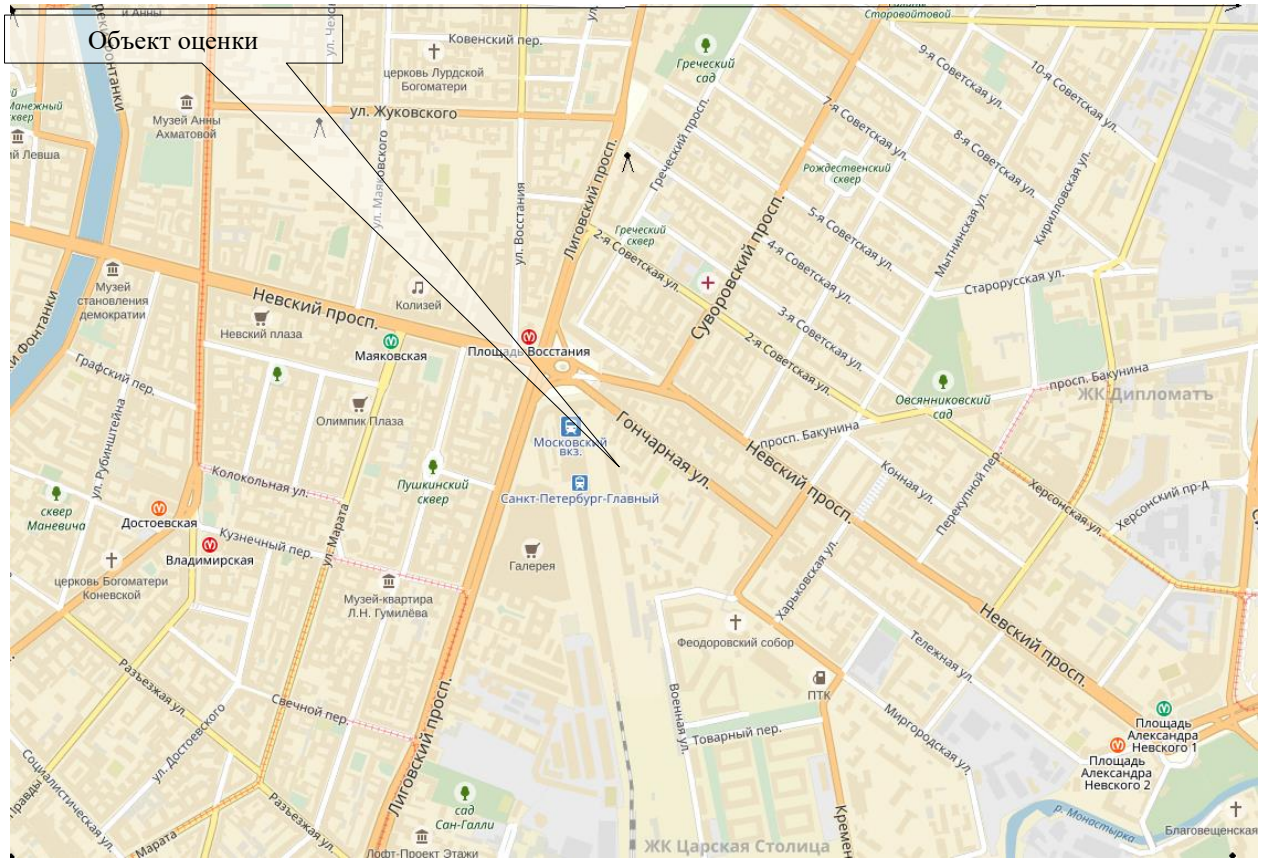

Рис. 2. Карта локального местоположения объекта

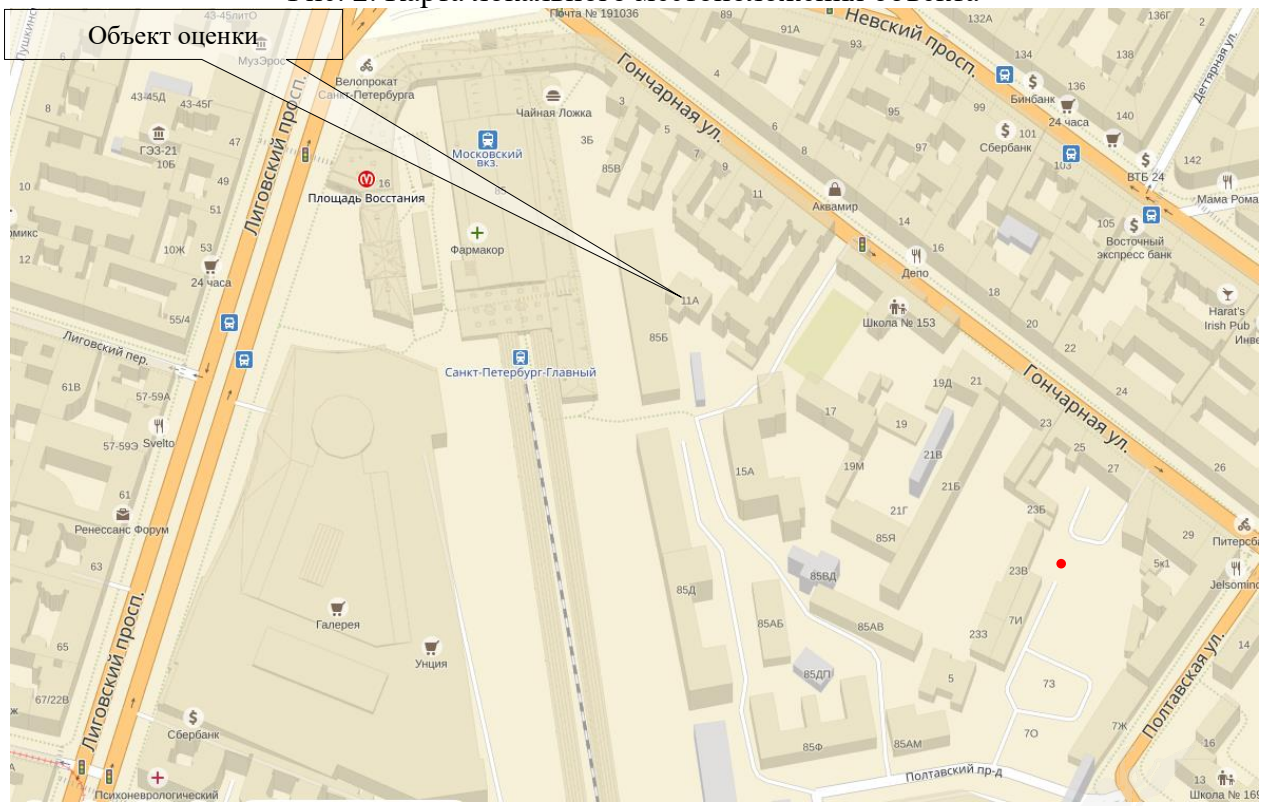

Рис. 3. Карта локального местоположения объекта

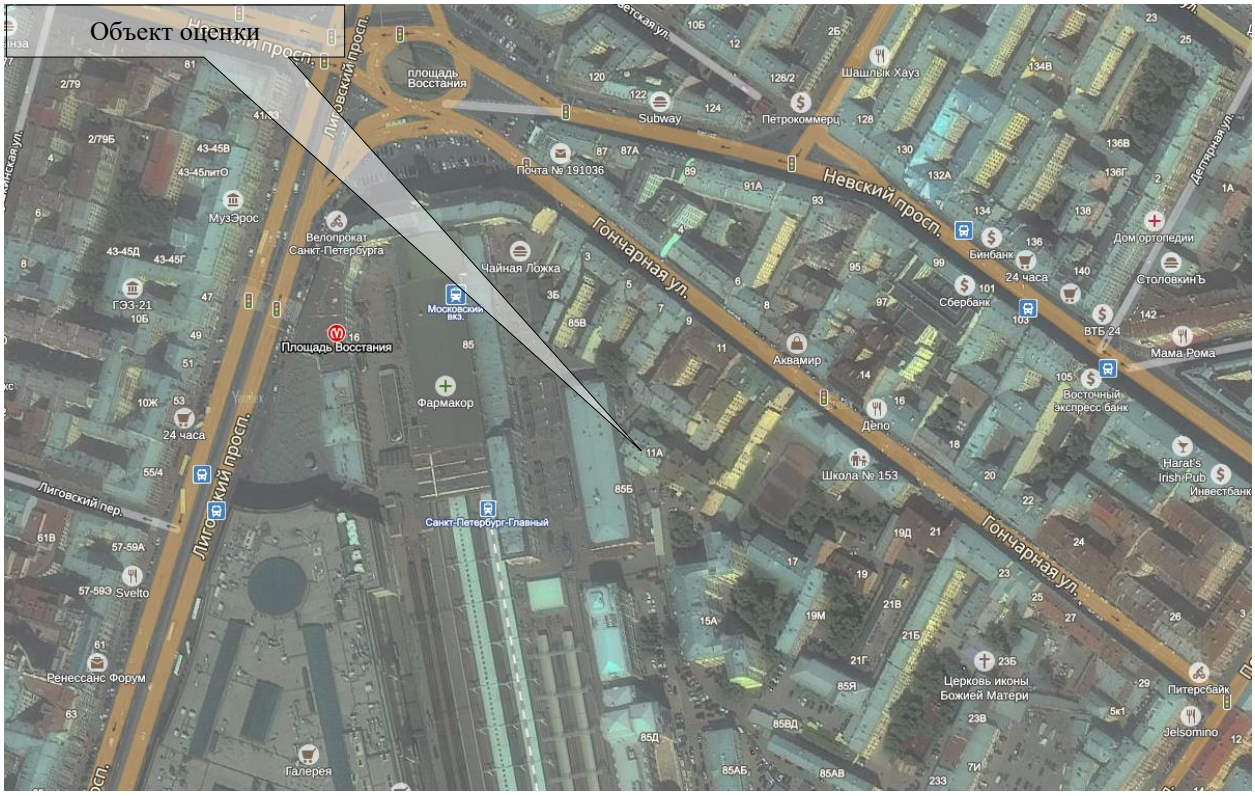

Рис. 4. Карта локального местоположения объекта

2.2. Описание местоположения объекта:

2.2.1. Краткое описание района.

Центральный район появился на карте Санкт-Петербурга как городская административная единица весной 1994 года. Образован он из бывших Смольнинского, Дзержинского и Куйбышевского районов, но традиции и история его уходят корнями во времена основания Санкт-Петербурга.

Центральный район включает в себя исторические Адмиралтейскую, Казанскую, Литейную, Рождественскую и Александро-Невскую части (частями в Петербурге XVIII-XIX веков именовались районы города).

Центральный район - исторически сложившийся центр Петербурга, большая часть которого входит в городскую охранную зону как памятник истории и архитектуры, где новое строительство и развитие промышленных предприятий ограничено или запрещено.

2.2.2. Границы района

Площадь района – 1,7 тысяч га.

Граничит с районами: Василеостровским, Петроградским, Выборгским, Калининским и Красногвардейским – по оси реки Нева; Невским и Фрунзенским – по оси Обводного канала; Адмиралтейским – граница от оси Обводного канала идет на север по оси улицы Константина Заслонова, затем на северо-запад по оси улицы Звенигородской до Загородного проспекта, затем по оси Загородного проспекта на северо-восток до оси улицы Бородинской, затем на север по оси улицы Бородинской до оси реки Фонтанки, далее на юго-запад по оси реки Фонтанки, затем на северо-запад по оси улицы Гороховой, далее на северо-восток, по оси Адмиралтейского проспекта, на северо-запад по оси Дворцового проспекта, Дворцового моста до оси реки Большая Нева.

2.2.3. Транспортное обеспечение

а) Станции метро: Кировско-Выборгская линия (1) – «Чернышевская», «Площадь Восстания», «Маяковская», «Владимирская»; Московско-Петроградская линия (2) – «Невский проспект»; Невско-Василеостровская линия (3) – «Гостиный двор»; Правобережная линия (4) – «Достоевская», «Лиговский проспект», «Площадь Александра Невского».

б) Основные транспортные магистрали:

Всю территорию района от Дворцовой набережной у Адмиралтейства и до Александро-Невской лавры пересекает Невский проспект, длина которого 4,5 километра. Невский проспект пересекают: набережные реки Мойки и канала Грибоедова, Садовая улица, набережная реки Фонтанки, Литейный проспект и продолжающий его Владимирский проспект, Лиговский проспект и Полтавская улица. Кроме того, к Невскому проспекту справа и слева подходит 16 улиц. К основным транспортным магистралям относится, также, и Суворовский проспект.

в) Связь с другими районами города:

Центральный – Василеостровский – по Невскому проспекту через Дворцовый мост;

Центральный – Петроградский – от Марсова поля и Суворовской площади через Троицкий мост;

Центральный – Выборгский, Калининский – по Литейному проспекту через Литейный мост;

Центральный – Красногвардейский – по Тульской улице через Большеохтинский мост, от площади Александра Невского через мост Александра Невского;

Центральный – Невский – по Кременчугской улице через Атаманский мост, через Шлиссельбургский мост;

Центральный – Фрунзенский – по улице Черняховского через Предтеченский мост, по Лиговскому проспекту через Ново-Каменный мост, по Боровой улице через Боровой мост;

Центральный – Адмиралтейский – по Адмиралтейскому проспекту, Большой и Малой Морским улицам, по Казанской улице, по Садовой улице, по Загородному проспекту.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Центральный район обеспечен всеми жизненно важными инженерными коммуникациями:

- Водоснабжением
- Канализацией
- Электроэнергией
- Теплоснабжением
- Слаботочными системами

2.2.5. Экология района

Зеленые насаждения в общей площади района занимают 18,5% - это Летний, Михайловский и Таврический сады, а также скверы.

Загрязнение почв очень неоднородное. «Весьма интенсивное» (максимальное по городу) – часть бывшего Смольнинского района, примыкающая к Неве. Концентрация вредных веществ доходит до более чем в 30 крат выше допустимой. Остальная часть Смольнинского района, часть бывших Дзержинского (у станции метро «Чернышевская») и Куйбышевского – «умеренное» и «интенсивное» загрязнение (5-30 крат превышения). Начало Невского проспекта и прилегающие улицы – слабое загрязнение, до 5 крат. Загрязнение атмосферного воздуха почти однородно во всем районе: более 3-х ПДК. Наиболее шумные магистрали: начало Литейного проспекта, Невский проспект и часть Суворовского, Лиговский, Владимирский, Староневский проспекты. Радиационная обстановка – средняя в пределах города.

2.2.6. Перспективы развития района.

Жилой фонд Центрального района в основном ветхий, а масштабная программа реновации исторического центра Петербурга в кризис оказалась свернута, сегодняшние новостройки станут, по сути, единственной возможностью поселиться в центре Петербурга с комфортом.

Новых домов в Центральном районе Петербурга возводится очень мало. Строить здесь практически негде, поэтому осваиваются последние свободные пятна, бывшие промзоны. Если экономическая ситуация выправится, новые точечные проекты в районах сложившейся застройки появятся вблизи Шпалерной улицы, на территориях рядом с мостом Александра Невского и на Новгородской улице.

Как правило, новостройки Центрального района - это элитное жилье, которое органично вписывается в историческую застройку, но при этом оснащено самыми современными

инженерными коммуникациями и системами безопасности. Впрочем, рядом с предприятиями и на территории бывших промзон можно встретить проекты бизнес- и комфорт-класса. Самые близкие к метро жилые комплексы расположены в пяти минутах ходьбы, а до самых – дальних, полчаса неспешной прогулки.

Центральный район часто называют видовым, лицом Петербурга. При этом он выделяется отлично развитой инфраструктурой. Правда, из-за отсутствия свободного места новых торговых центров и крупных гипермаркетов строить здесь не будут - это нужно иметь в виду. Да и для новых дорог, как и новых парков, места практически нет. Впрочем, поскольку новостроек здесь возводится не так уж и много, а некоторые проекты предусматривают возведение собственных садиков, школ, встроенных паркингов, то нагрузка на имеющуюся инфраструктуру с появлением новых домов увеличится незначительно.

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

Большую часть квартальной застройки Центрального района составляют территории, занятые зданиями жилого и общественного назначения.

В последнее время эти территории становятся резервом для развития иных видов деятельности (так, например, зачастую производственные помещения используются под оптовые склады, административные корпуса превращаются в офисные и торговые центры).

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки расположен в Центральном районе г. Санкт-Петербург, в границах кадастрового квартала 151503, ограниченного:

- с юго-востока – Полтавской улицей;
- с юга – Полтавским проездом;
- с запада – железнодорожной линией Октябрьской железной дороги;
- с северо-востока – Гончарной улицей.

Транспортная доступность

Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как отличная. Объект оценки расположен в центральном районе г. Санкт-Петербург; ближайшие крупные транспортные магистрали расположены: Невский проспект – на расстоянии 170 м, Лиговский проспект – на расстоянии 230 м, Суворовский проспект – 180 м.

Непосредственно к Объекту оценки подъезд возможен с Полтавского проезда и Гончарной улицы. Имеются условия для подъезда легкового и крупногабаритного автотранспорта. Интенсивность транспортных потоков вблизи Объекта оценки – средняя. Подъезд – без ограничений, осуществляется по асфальтированным дорогам.

Доступность Объекта оценки общественным автотранспортом характеризуется как отличная. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии около 200 м от Объекта оценки, на Невском проспекте. По Невскому проспекту проходят маршруты наземного общественного транспорта: автобусы №191, 24, 27, 3М, 3МБ, 4М, 4МБ, 65, троллейбусы №№1, 10, 16, 22, 23. Расстояние до ближайшей станции метрополитена «Площадь восстания» Кировско-Выборгской линии составляет около 200 м.

Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – высокая. Центры притяжения пешеходных потоков в ближайшем окружении Объекта оценки: административное здание Единого диспетчерского центра управления перевозками на расстоянии около 80 м, Московский вокзал Октябрьской железной дороги на расстоянии около 130 м, пешеходные потоки формируются пассажиропотоком вокзала, жителями квартала и сотрудниками близлежащих предприятий.

Условия парковки. Организованная парковка у здания – отсутствует. Парковка носит «стихийный» характер, возможна во дворе здания.

Состояние инженерной инфраструктуры

Микрорайон централизованно обеспечен электроэнергией, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением.

Окружающая застройка

Объект оценки расположен в северо-западной части кадастрового квартала 0151503, на Гончарной улице. Для района локации Объекта оценки, в пределах границ квартала его расположения, характерна среднеэтажная брэндмаурная жилая застройка с включением объектов социального, культурного и общественно-делового назначения. Территория квартала прилегает к комплексу зданий и сооружений Московского вокзала.

2.3. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	403 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0151503:19
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб - «Д» - зона всех видов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны; ПЗЗ – «ТД 1-1-1» - общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов и исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Кадастровый квартал 0151503, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными сетями водоснабжения, канализации, отопления, газоснабжения, электроснабжения
Ближайшее окружение	Среднеэтажная брэндмаурная жилая застройка с включением объектов социального, культурного и общественно-делового назначения. Территория прилегающая к комплексу зданий и сооружений Московского вокзала
Подъезд к участку	Со стороны Гончарной улицы и Полтавского проезда
Форма участка, рельеф	Рельеф земельного участка ровный с незначительным перепадом высот. Земельный участок имеет форму многоугольника.

2.4. Описание объекта капитального строительства

2.4.1. Общие характеристики:

Кадастровый номер	78:31:0151503:2034
Площадь застройки, кв.м.	395,3 (согласно данным технического паспорта)
Общая площадь здания, кв. м:	1 094,0
в том числе, жилые помещения, общая площадь	830,9 (в том числе площадь квартир 520,8 кв.м. Согласно данным технического паспорта)
в том числе, нежилые помещения, общая площадь	263,1 (согласно данным технического паспорта)
Объем здания, куб. м.	5 457 (согласно данным технического паспорта)
Группа капитальности	II
Тип здания	Многоквартирный дом
Материал	Кирпич
Год постройки	1 917
Год последнего капитального ремонта	Данные отсутствуют
Этажность	3, кроме того цокольный этаж

Наличие подвала	Нет (Цоколь)
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Неэксплуатируемый чердак
Вход (улица/двор)	3 отдельных входа со двора
Окна	Стандартные, во двор (на окнах цокольного этажа установлены решетки, окна первого этажа заколочены фанерой)
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Открытая и скрытая проводка
Водоснабжение	От городской центральной сети
Канализация	Сброс в городскую сеть
Отопление (централизованное/печное)	От ТЭЦ
Газ магистраль	Центральное
Лифт	Отсутствует
Техническое состояние инженерных систем	Капельные течи, нарушение теплоизоляции, ржавление трубопроводов, потеря эластичности изоляции проводов
Общее техническое состояние Объекта капитального строительства	Аварийное. Основание: Заключение МВК от 09.10.2008 г. № 14.

2.4.2. Техническое состояние конструктивных элементов:

Наименование конструктивных элементов	**Материал конструкции, Тип исполнения**	**Состояние**
Фундамент	Бутовый ленточный	Трещины в цоколе
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные оштукатуренные	Сквозные трещины, разрушение кирпичной кладки местами
Перегородки	Деревянные оштукатуренные	
Перекрытия чердачные	Деревянные оштукатуренные	Трещины по потолкам, поражение деревянных конструкций гнилью
Перекрытия межэтажные	Деревянные оштукатуренные	
Перекрытия надподвальные	Своды по металлическим балкам	
Крыша	Кровельная сталь по деревянной обрещетке	Поражение гнилью древесины мауэрлата, стропил и обрешетки
Полы	Дощатые	Прогибы и зыбкость полов, сильная истертость полов
Проемы	Оконные – двойные створные. Дверные: внешние – металлические, внутренние - деревянные	Нарушение герметизации оконных коробок. Повреждения и перекосы обвязок дверных проемов
Внутренняя отделка	Обои, окраска масляная и известняковая	Отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой. Зоны отслоения штукатурного слоя
Наружная отделка	Штукатурка, известковая окраска	

Наименование конструктивных элементов	Материал конструкции, Тип исполнения	Состояние
Системы инженерного обеспечения	Электроснабжение - открытая и скрытая проводка, водоснабжение - от городской центральной сети, газоснабжение - центральное, отопление – от ТЭЦ, канализация – сброс в городскую сеть	Капельные течи, нарушение теплоизоляции, ржавление трубопроводов, потеря эластичности изоляции проводов
Разные работы	Крыльцо, лестницы железобетонные по стальным косоурам	Ступени истерты, имеются выколы

2.4.3. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Среднеэтажная брэндмаурная жилая застройка с включением объектов социального, культурного и общественно-делового назначения. Территория прилегающая к комплексу зданий и сооружений Московского вокзала
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении от Объекта (на расстоянии около 20 м) расположен сквер, а также мусорные баки. Детские площадки отсутствуют.
Наличие парковки	Организованная парковка у здания – отсутствует. Парковка носит «стихийный» характер, возможна во дворе здания.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии около 200 м от Объекта оценки, на Невском проспекте. По Невскому проспекту проходят маршруты наземного общественного транспорта (автобусы №191, 24, 27, 3М, 3МБ, 4М, 4МБ, 65, троллейбусы №№1, 10, 16, 22, 23). Расстояние до ближайшей станции метрополитена «Площадь Восстания» Кировско-Выборгской линии составляет около 200 м.

2.4.4. Обременения объекта:

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

- В соответствии с выпиской из ЕГРП № 90-24241788 от 05.09.2016 объект капитального строительства арендными отношениями не обременен.
- В соответствии с выпиской из ЕГРП № 90-24280418 от 06.09.2016 земельный участок арендными отношениями не обременен.

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

Согласно справке КГИОП №2-14323/15-0-1 от 27.10.2015 г. Объект капитального строительства не является объектом культурного наследия. Здание построено до 1917 г. и является историческим.

Земельный участок расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1-3) исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга.

Земельный участок частично расположен в границах территории предварительных археологических разведок (ЗА 2).

Согласно Кадастровому паспорту на земельный участок, в составе земельного участка осуществлен учет следующих частей земельного участка с особым режимом использования:

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, площадью 403 кв. м;
- охранная зона канализационных сетей, площадью 73 кв.м;
- охранная зона газораспределительной сети, площадью 3 кв.м

В соответствии с письмом КГА №221-5-37872/16 от 04.08.2016 г. земельный участок частично расположен в технической и охранной зоне метрополитена.

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 года, указанном в приложении №1 к Закону СПб от 28.06.2010 №396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге».

По данным Справки ГО и ЧС объект оценки не является объектом гражданской обороны.

2.4.5. Фотографии объекта оценки

Фото 1	***Фото 2***
Общий вид на Объект оценки со двора	***Общий вид на Объект оценки со двора (рамками выделены 2 отдельных входа со двора)***
Фото 3	***Фото 4***
Табличка с номером дома	***Вид на сооружение - пристройку Объекта оценки (стрелкой выделен отдельный вход со двора в нежилое помещение 4-Н)***
Фото 5	***Фото 6***
Ближайшее окружение Объекта оценки – дворовая территория	***Ближайшее окружение Объекта оценки - дворовая территория***

Фото 7	***Фото 8***
Ближайшее окружение Объекта оценки – здание Единого диспетчерского центра управления перевозками	***Ближайшее окружение Объекта оценки – въезд со шлагбаумом на территорию, прилегающую к Единому диспетчерскому центру управления перевозками***
Фото 9	***Фото 10***
Ближайшее окружение Объекта оценки – 6-ти этажный жилой дом, адрес: ул.Гончарная, д. 15 А.	***Ближайшее окружение Объекта оценки – Дом Ю.П. Корсака, адрес: ул.Гончарная, д. 13***
Фото 11	***Фото 12***
Дворовый проезд к Объекту оценки	

Фото 13

Фото 14

Въезд из под арки к Объекту оценки

Фото 15

Фото 16

Окружение объекта оценки (слева направо – ул. Гончарная)

Фото 17

Фото 18

Дефекты наружной отделки

Фото 19

Фото 20

Дефекты наружной отделки

Фото 21

Фото 22

Вид на отдельный вход со двора

Вид на отдельный вход со двора

Фото 23

Фото 24

Состояние лестничных пролетов (вид на общий вход в нежилое помещение 4-Н)

Состояние внутренней отделки (цокольный этаж)

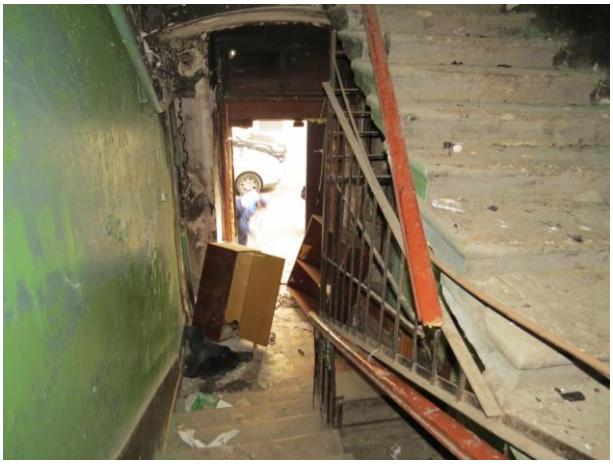 ***Фото 25***	 ***Фото 26***
Состояние лестничных пролетов (вид на отдельный вход со двора со стороны Объекта оценки)	***Состояние лестничных пролетов***
 Фото 27	 ***Фото 28***
Состояние лестничных пролетов	***Состояние лестничных пролетов***
 Фото 29	 ***Фото 30***
Лестничная площадка	***Состояние внутренней отделки (жилые помещения)***

 Фото 31	 ***Фото 32***
Состояние внутренней отделки (жилые помещения)	***Состояние внутренней отделки (жилые помещения)***
 Фото 33	 ***Фото 34***
Состояние внутренней отделки (жилые помещения)	***Состояние внутренней отделки (жилые помещения)***
 Фото 35	
Состояние внутренней отделки (жилые помещения)	

2.4.6. Акт осмотра объекта оценки

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Гончарная улица, дом 11а, литера Б

26 сентября 2016 г.

Объект оценки - земельный участок (кадастровый номер 78:31:0151503:19), общей площадью 403 кв. м, с расположенным на нем объектом капитального строительства (кадастровый номер 78:31:0151503:2034), общей площадью 1 094 кв. м.

Здание – 2 группы капитальности, трехэтажное с цокольным этажом. Здание построено в 1917 году. Сведения о комплексном капитальном ремонте отсутствуют. Конструктивная схема здания – двух пролетная с продольными и поперечными несущими стенами. Назначение объекта – многоквартирный дом.

Наименование конструктивных элементов	Материал конструкции	Состояние
Фундамент	Бутовый ленточный	Трещины в цоколе
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные оштукатуренные	Сквозные трещины, разрушение кирпичной кладки местами
Перегородки	Деревянные оштукатуренные	
Перекрытия чердачные	Деревянные оштукатуренные	Трещины по потолкам, поражение деревянных конструкций гнилью
Перекрытия межэтажные	Деревянные оштукатуренные	
Перекрытия надподвальные	Своды по металлическим балкам	
Крыша	Кровельная сталь по деревянной обрешетке	Поражение гнилью древесины мауэрлата, стропил и обрешетки
Полы	Дощатые	Прогибы и зыбкость полов, сильная истертость полов
Проемы	Оконные – двойные створные. Дверные: внешние – металлические, внутренние - деревянные	Нарушение герметизации оконных коробок. Повреждения и перекосы обвязок дверных проемов
Внутренняя отделка	Обои, окраска масляная и известняковая	Отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой. Зоны отслоения штукатурного слоя
Наружная отделка	Штукатурка, известковая окраска	
Системы инженерного обеспечения	Электроснабжение - открытая и скрытая проводка, водоснабжение - от городской центральной сети, газоснабжение - центральное, отопление – от ТЭЦ, канализация – сброс в городскую сеть	Капельные течи, нарушение теплоизоляции, ржавление трубопроводов, потеря эластичности изоляции проводов

Наименование конструктивных элементов	Материал конструкции	Состояние
Разные работы	Крыльцо, лестницы железобетонные по стальным косоурам	Ступени истерты, имеются выколы

Общее техническое состояние здания – аварийное. Основание: Заключение МВК от 09.10.2008 г. № 14.

Представитель (Оценщик ООО «Клиринг»)	
Должность	Оценщик II категории
Ф. И. О.	Рудык А.И.
Подпись	

2.5. 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 под жилую функцию с сохранением объемно-планировочных характеристик.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	28 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	25 594
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб.	69 479
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения, (руб.) округленно	Договором аренды не обременен
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, (руб./кв. м)	-