Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу:
г. Санкт-Петербург, Грузинская ул., д. № 15, литера А

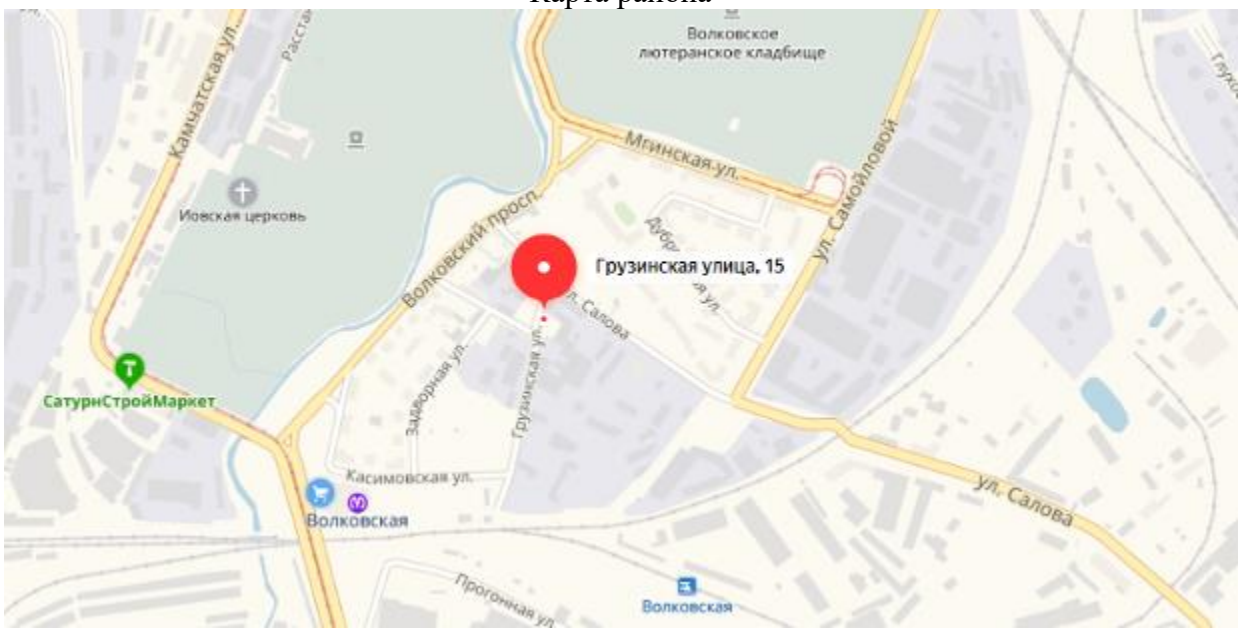
1. Данные об отчете:

1.1. Дата проведения оценки 17.01.2019
1.2. Дата составления отчета 31.01.2019
1.3. Оцениваемые права: право собственности

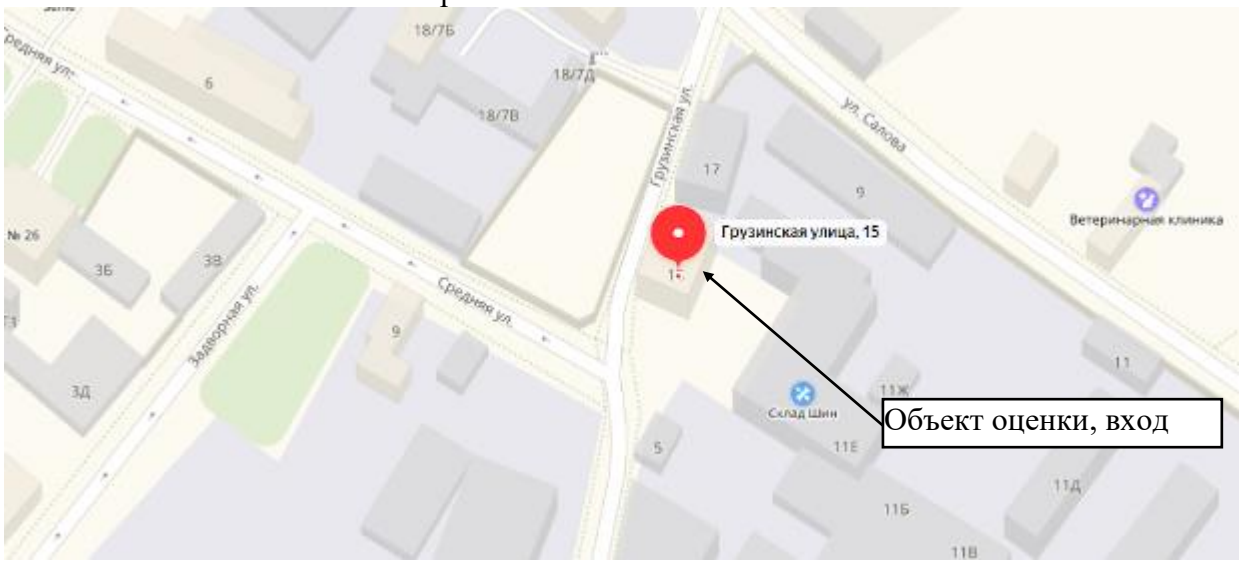
2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта

Карта района



Карта местоположения объекта



2.2. Описание земельного участка.

Площадь земельного участка	1258 кв.м
Кадастровый номер земельного участка	78:13:0731902:1255
Зонирование по градостроительной ценности	ПЮГ4Б, 5 зона
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	электроснабжение (центральное)- утрачено; сведения о выделенных мощностях отсутствуют; отопление (центральное, от квартальной котельной) - утрачено; газоснабжение - отсутствует; канализация (центральная)- есть; водопровод (центральный)- утрачено

Ближайшее окружение	окружение – 1-3-этажные ж/б и кирпичные здания советской застройки административно- производственного назначения
Подъезд к участку	со двора
Форма участка, рельеф	многоугольная, рельеф - ровный

2.3. Описание улучшений.

2.3.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:13:0731902:1038
Площадь застройки, кв.м.	319
Общая площадь здания, кв.м.	647
Полезная площадь здания, кв.м.	583,9
Объем здания, куб.м.	2966
Группа капитальности	II
Тип здания	нежилой
Материал	кирпичный
Год постройки	1908 (является историческим зданием)
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	3 (1-3)
Наличие подвала	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Вход (улица/двор)	со двора
Окна (количество, направленность)	26 окон ориентированы на улицу; 23 окон ориентированы во двор
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	центральное (утрачено)
Водоснабжение	центральное (утрачено)
Канализация	центральное
Отопление (централизованное/печное)	центральное, от квартальной котельной (утрачено)
Газовая магистраль	-
Лифт	-
Техническое состояние инженерных систем	электроснабжение и водоснабжение – согласно визуальному осмотру - утрачено; сведения о выделенных мощностях отсутствуют
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	состояние здания оценивается как неудовлетворительное: недопустимое и аварийное состояние основных и ограждающих конструкций дома, о чем свидетельствуют деформации фундаментов, трещины по несущим кирпичным стенам, перекос конструкций поражение гнилью и жучком деревянных элементов конструкций; все дверные проемы заварены, на 1 этаже некоторые оконные заполнения заложены, некоторые зарешечены, на 2 и 3 этажах - некоторые оконные заполнения заложены, некоторые – отсутствуют; помещения 3 этажа – выгорели; таким образом здание утратило своё назначение; износ, согласно документов ПИБ

	(16.07.2007 по состоянию на 1996г.) составляет 47%

2.3.2. Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	оцениваемый объект находится в квартале 1-3-этажных ж/б и кирпичных зданий советской застройки административно-производственного назначения; здания находятся в удовлетворительном состоянии, участки огорожены ж/б заборами и металлическим профлистом
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	в 0,24 км от объекта находится набережная р.Волковка и Волковское православное кладбище, в 0,3 км Волковское лютеранское кладбище; в 2км расположен - Городской оптовый рынок ул.Салова- 52; в районе организованный вывоз мусора
Наличие парковки	удовлетворительная: на улице и во дворе
Транспортная доступность, в т.ч.	
удобство подъезда к объекту	автомобильным транспортом: без ограничений; основными магистралями, расположенной проходящими по близости от объекта, являются Волковский пр. и ул.Салова
удаленность от ближайшей станции метро, м.	«Волковская» - 0,53 км
ближайшие остановки общественного транспорта	в 5 минутах ходьбы

2.3.3. Обременения объекта

Ограничения КГИОП	• по земельному участку: объект расположен вне зон охраны объектов культурного наследия Санкт-Петербурга; • по зданию: не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия; здание до 1917 года постройки, относится к историческим (Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2008 №820-7)
Ограничения ГОЧС	-
Ограничения КГА	территориальная зона ТД1-1_1 (зона общественно-деловой подзоны размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов города, с включением объектов инженерной инфраструктуры)
Другие	согласно документов и данных Росреестра - земли населенных пунктов для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров; согласно Распоряжению КИО №2637-рз от 24.12.2018: часть земельного участка площадью 218 кв.м находится в охранной зоне водопроводных сетей; площадью 1 кв.м – в охранной зоне подземных кабельных линий электропередачи; площадью 335 кв.м – в охранной зоне канализационных сетей; площадью 125 кв.м – в охранной зоне сетей связи и сооружений связи; собственник обязан обеспечить сохранность

	существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций

2.3.4. Фотографии объекта и его окружения



Фото 1

Вид Грузинской улицы



Фото 2

Вид Грузинской улицы



Фото 3

Окружение объекта по Грузинской улице



Фото 4

Окружение объекта по Грузинской улице



Фото 5

Окружение объекта по Грузинской улице



Фото 6

Окружение объекта по Грузинской улице

	
Фото 7	Фото 8
Окружение участка	Окружение участка
	
Фото 9	Фото 10
Вид фасада здания с улицы	Вид здания
	
Фото 11	Фото 12
Вид здания со двора (в 1-этажный тамбур)	Вид здания с торца (со двора)

	
Фото 13	Фото 14
Вид здания (вход в здание)	Вид здания (вход в здание)
	
Фото 15	Фото 16
Вид здания (помещение 1-го этажа)	Вид здания (помещение 1-го этажа)
	
Фото 17	Фото 18
Вид здания (помещение 1-го этажа)	Вид здания (помещение 1-го этажа)

	
Фото 19	Фото 20
Вид здания (помещение 1-го этажа)	Вид здания (помещение 1-го этажа)
	
Фото 21	Фото 22
Вид пола (помещение 1-го этажа)	Вид потолка (помещение 1-го этажа)
	
Фото 23	Фото 24
Вид здания (помещение 1-го этажа)	Вид здания (лестница на 2-й этаж)

	
Фото 25	Фото 26
Вид здания (помещение 2-го этажа)	Вид здания (помещение 2-го этажа)
	
Фото 27	Фото 28
Вид здания (помещение 2-го этажа)	Вид здания (помещение 2-го этажа)
	
Фото 29	Фото 30
Вид пола (помещение 2-го этажа)	Вид потолка (помещение 2-го этажа)

	
Фото 31	Фото 32
Вид здания (помещение 2-го этажа)	Вид здания (помещение 2-го этажа)
	
Фото 33	Фото 34
Вид здания (помещение 2-го этажа)	Вид здания (помещение 2-го этажа)
	
Фото 35	Фото 36
Вид здания (лестница на 3-й этаж)	Вид здания (помещение 3-го этажа)

	
Фото 37	Фото 38
Вид здания (помещение 3-го этажа)	Вид здания (помещение 3-го этажа)
	
Фото 39	Фото 40
Вид здания (помещение 3-го этажа)	Вид пола (помещение 3-го этажа)
	
Фото 41	Фото 42
Вид потолка (помещение 3-го этажа)	Вид здания (помещение 3-го этажа)

	
Фото 43	Фото 44
Вид здания (помещение 3-го этажа)	Вид здания (помещение 3-го этажа)
	
Фото 45	Фото 46
Вид здания (помещение 3-го этажа)	Вид пола (помещение 3-го этажа)
	
Фото 47	Фото 48
Вид пола (помещение 3-го этажа)	Вид здания (лестница на крышу)

	
Фото 49	Фото 50
Вид участка	Вид участка
	
Фото 51	Фото 52
Вид участка (ворота для въезда)	Вид участка

2.3.5. Акт осмотра здания

А К Т
контрольного осмотра здания от 17.01.2019

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Грузинская ул., д. 15, литера А

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания по тех. паспорту, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	1258	647	1-3	со дв.	26 –ул., 23 -- дв.	**кирпичный**	+	+	+	+	**неудовлетворительное**	**не используется**

Примечания:
- На момент осмотра коммуникации отключены,
- помещения 3 этажа здания выгорели.

Представитель (Оценщик)		Представитель СПб ГКУ ЖА Фрунзенского района	
Должность	Оценщик, исп.дир.	Должность	начальник ССНЗиП
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	К.А.Галустян
Подпись		Подпись	

2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- объект расположен в административно- производственной зоне;
- расстояние до станции метро «Волковская» - 0,53 км;
- в 0,24 км от объекта находится набережная р.Влковка и Волковское православное кладбище, в 0,3 км Волковское лютеранское кладбище; в 2км расположен - Городской оптовый рынок ул.Салова- 52;
- рельеф участка - ровный;
- малые транспортные и пешеходные потоки около объекта;
- земельный участок имеет выход на красную линию улицы;
- для строения возможно подключение к централизованному водо- и электроснабжению, канализации и отоплению; сведения о выделенных мощностях отсутствуют;
- малая плотность застройки квартала;
- удовлетворительные подъездные пути;
- удовлетворительная экологическая обстановка;
- ограничения по земельному участку: объект расположен вне зон охраны объектов культурного наследия Санкт-Петербурга;

согласно Распоряжению КИО №2637-рз от 24.12.2018:

часть земельного участка площадью 218 кв.м находится в охранной зоне водопроводных сетей; площадью 1 кв.м – в охранной зоне подземных кабельных линий электропередачи; площадью 335 кв.м – в охранной зоне канализационных сетей; площадью 125 кв.м – в охранной зоне сетей связи и сооружений связи;

собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций

- по зданию: не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия; здание до 1917 года постройки, относится к историческим (Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2008 №820-7);
- общее функциональное использование территории квартала: окружение составляет 1-3-этажные ж/б и кирпичные здания советской застройки административно-производственного назначения;
- возможное использование объекта – согласно документов и данных Росреестра - земли населенных пунктов для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров;
- разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению: согласно документов КГА - территориальная зона ТД1-1_1 (зона общественно-деловой подзоны размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов города, с включением объектов инженерной инфраструктуры); согласно документов КЗР - земли населенных пунктов для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров;
- текущее использование объекта: не используется,
- по мнению Оценщика, наилучшим эффективным использованием рассматриваемого объекта недвижимости является использование объекта в качестве офисного центра после капитального ремонта здания.

2.4.2. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки (руб.)	**16 600 000**
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади здания объекта оценки, руб.	25 657