

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 144, литера А

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 24.09.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 08.10.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1

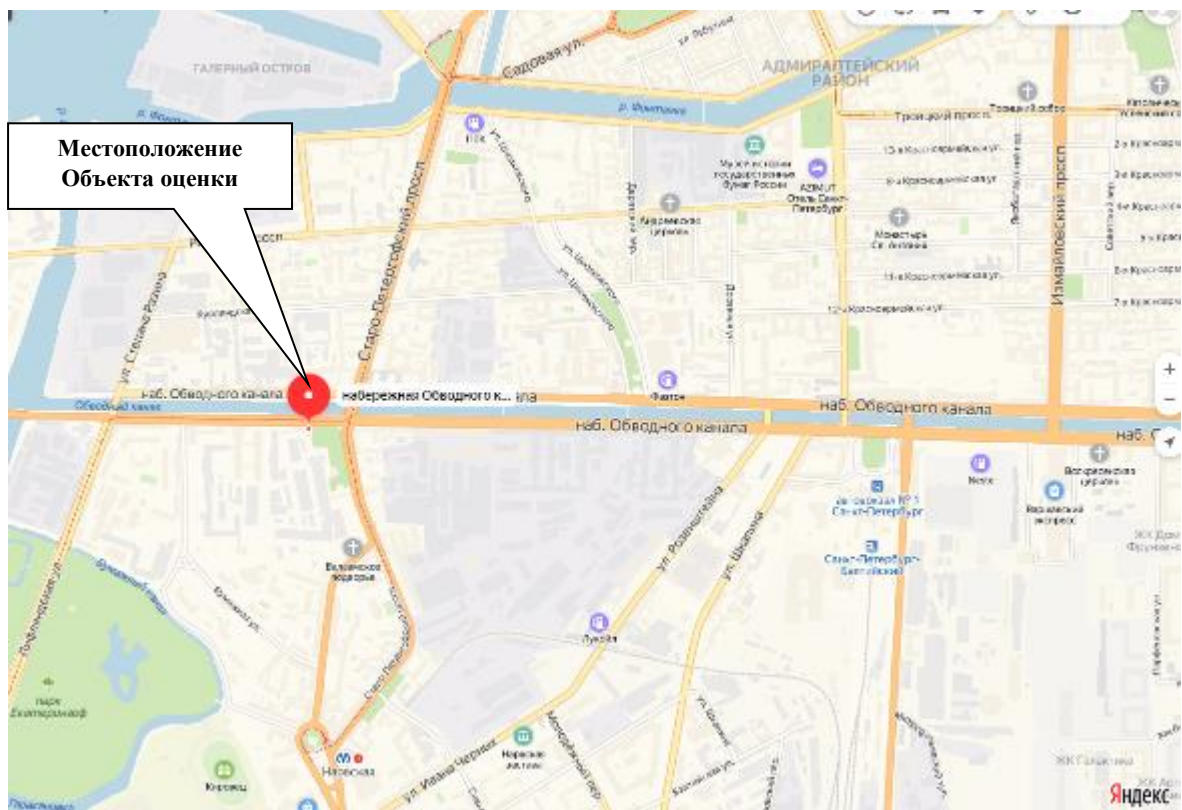


Рисунок 1 - Схема местоположения Объекта оценки



2.2. Описание местоположения Объекта оценки

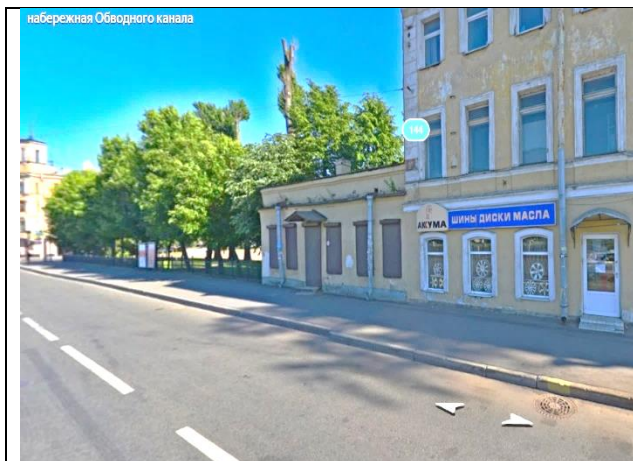


Фото 1. Вид на Объект оценки



Фото 2. Вид на Объект оценки



Фото 3. Вид на Объект оценки



Фото 4. Вид на Объект оценки

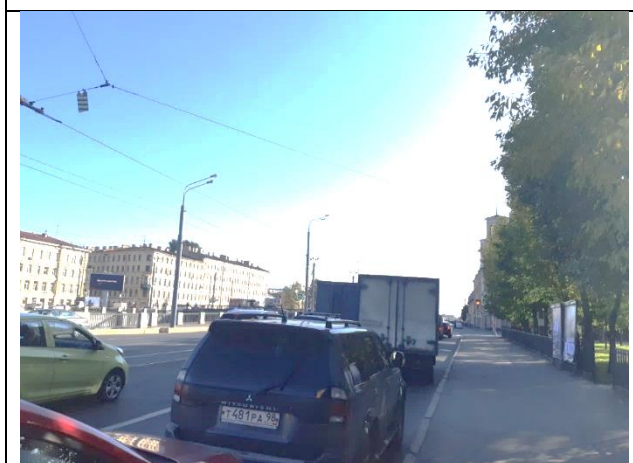


Фото 5. Окружение Объект оценки

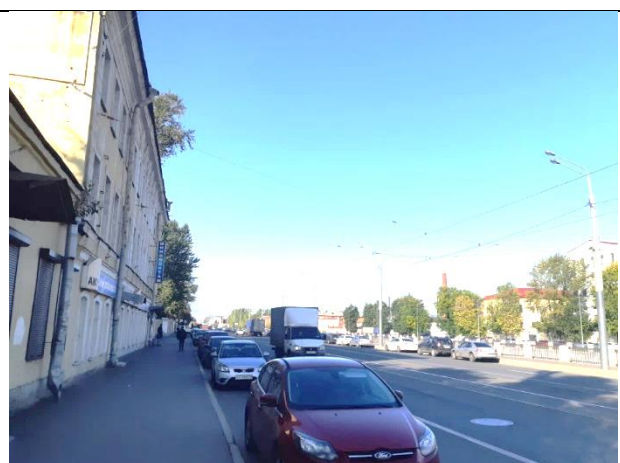


Фото 6. Окружение Объект оценки



2.3. Краткая характеристика земельного участка, входящего в состав Объекта оценки

Показатели	Значения
Площадь земельного участка	216,0 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:32:0008007:9
Адрес	Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 144, литера А
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения
Ограничения в использовании земельного участка. Наличие объектов культурного наследия	В Земельный участок расположен в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ОЗРЗ-2(32)). Объекты культурного наследия на участке не выявлены.
Функциональная зона в соответствии с законом Санкт-Петербурга №728-99 от 22.12.2005 г. «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции)	Д - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
Территориальная зона в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции)	ТД1-1_1 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых жомов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	699 550,86 (3 238,66 руб./кв. м)
Подъезд к участку	Со стороны набережной Обводного канала. Доступ - свободный
Форма земельного участка	Близкая к прямоугольной Многоугольная
Рельеф участка	Ровный, без видимых перепадов и высот. Границы земельного участка, при визуальном осмотре не определены, ограждение отсутствует; территория неблагоустроена
Расположение в квартале	На первой линии застройки набережной Обводного канала
Текущее использование	На земельном участке расположено нежилое здание (бывшее лечебно-санитарное здание), общей площадью 131,0 кв.м. По состоянию на дату оценки здание не эксплуатируется
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Информация об инженерной обеспеченности земельного участка не предоставлена. Нежилое здание, расположенное на участке инженерно не обеспечено. В виду расположения земельного участка в зоне общественно-деловой застройки с

Показатели	Значения
	включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, возможность подключения к инженерным системам существует

2.4. Описание нежилого здания, входящего в состав Объекта оценки

Показатели	Значения
Площадь, кв. м	131,0
Кадастровый номер	78:32:0008007:1039
Кадастровая стоимость ОКС, руб.	641 835,52
Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.2019 г., руб.	63 001,32
Наименование	Нежилое здание
Назначение по данным технического паспорта	Лечебно-санитарное
Строительный объем, куб. м	663,0
Площадь застройки, кв. м	179,2
Год постройки	1917
Год капитального ремонта	1961-1962
Этажность	1
Высота по наружному обмеру, м	3,7
Группа капитальности	III
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление. По результатам визуального осмотра, инженерные системы отключены (утрачены), в т. ч. демонтированы радиаторы.
Физический износ здания по данным ТП, %	34%
Текущее использование	Не эксплуатируется, здание заброшено

Описание конструктивных элементов здания, входящего в состав оцениваемого Объекта, согласно предоставленного Технического паспорта по состоянию на 2003г.

Наименование конструктивного элемента	Описание (материал, конструкция отделки)
Фундаменты	Бутовый, ленточный
Стены	Кирпичные
Перегородки	Деревянные
Перекрытия	Деревянные оштукатуренные
Крыша	Из оцинкованного железа по деревянной обрешетке
Полы	Паркетные
Проемы	Оконные: двойные, створные; дверные: металлические, деревянные
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска

Наименование конструктивного элемента	Описание (материал, конструкция отделки)
Прочие работы	Отмостки
Инженерные коммуникации	Отопление (от ТЭЦ), центральные водоснабжение и канализация, электроосвещение, телефон, естественная вентиляция
Физический износ согласно технической документации	По состоянию на 2003 г. - 34% по данным ТП, составленного 01.12.2011 г.
Состояние ОКС на дату осмотра	Неудовлетворительное

2.5. Описание локального окружения

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Адмиралтейский
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения Объекта оценки ограничен набережной Обводного канала, Бумажной улицей, Нарвским и Старо-Петергофским проспектами.
Расположение в квартале	На первой («красной») линии застройки набережной Обводного канала
Характеристика застройки квартала	Ближайшая застройка микрорайона расположения Объекта оценки представлена преимущественно объектами производственно-складской и общественно-деловой застройки с вкраплениями жилой застройки.
Объекты окружения	В непосредственной близости расположения Объекта оценки находятся: шиномонтаж и магазин продажи запчастей и сопутствующих товаров «Аккума» (наб. Обводного кан., д. 146), деловой центр «Металлист» (наб. Обводного кан., д. 150, корп. 1), швейная фабрика «Победа» (наб. Обводного кан., д. 148, корп. 2), колледж туризма (наб. Обводного кан., д. 154а), производственно-торговая фирма «Автотранспортпром» (ул. Бумажная, д. 17), магазин автозапчастей «VAGCenter» (наб. Обводного кан., д. 150, лит. Р), деловой центр «Бумажная 9» (ул. Бумажная, д. 9), шиномонтажная мастерская «Конкурент» (Старо-Петергофский пр., д. 27).
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Набережная Обводного канала
Значимость магистрали	Движение высокой активности автомобильного и грузового наземного транспорта
Возможность подъезда к зданию	Со стороны набережной Обводного канала
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую»
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
Уровень транспортных потоков по магистрали	Высокий
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Средний

Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Средний
Характер и состав пешеходных потоков	Работники близлежащих фирм, жители микрорайона
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Нарвская» удалена от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 1 км.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта удалена от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 150 м. Общественный наземный транспорт представлен автобусными маршрутами №№35, 49, 65, 66, 67, 67Б, 71 и маршрутными такси №№К-66, К-67.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую».
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда грузового транспорта	Возможен подъезд грузового транспорта со стороны набережной Обводного канала.
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет нормальные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ и маневрирования крупногабаритного транспорта. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления погрузки- разгрузки.
Условия парковки	Состояние покрытия подъездных путей можно охарактеризовать как «хорошее», парковка возможна на прилегающей к Объекту оценки дворовой территории, а также вдоль набережной Обводного канала, тип парковки – стихийная. В целом, условия парковки можно оценить как «нормальные».

2.6. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Согласно предоставленному письму КГИОП от 19.10.2018 г. №01-25-22846/18-0-1/5, здание лит. А д. 144 по набережной Обводного канала не относится к числу объектов (выявленных объектов культурного наследия), при этом, оно расположено в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Едина охранная зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

Требования по сохранению исторических зданий¹ и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлены Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009г. №820-7 (в действующей редакции)

¹ В соответствии с Приложением №9 к Постановлению Правительства от 28.06.2018 г. №526, историческое здание – здание, строение, сооружение, не являющееся объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относящееся к следующим историческим периодам: в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, а также в Невском районе Санкт-Петербурга, - построенное до 1917 года (здесь и далее год постройки включительно); в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-Петербурга), - построенное до 1957 года, деревянное 1-2-этажное здание, строение, сооружение, – построенное до 1917 года (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации)

«О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон.

В соответствии с п. 1 ст. 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 г №73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в п. 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Согласно п. 7 письма КГА от 08.07.2019 г. №49338-13/19, земельный участок в составе Объекта оценки расположен в границах водоохранной зоны водного объекта и прибрежной защитной полосы набережной Обводного канала, ширина которой, в соответствии с Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 г. №74-ФЗ, составляет 50 метров, ширина береговой полосы – 5 метров.

Согласно письму КГИОП от 20.08.2019 г. №01-25-17780/19-0-1, оцениваемый земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(32) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 г. №820-7 (в ред. от 07.07.2016 г.) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».



2.7. Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Состояние внутренней отделки помещений
Объекта оценки



Фото 2. Состояние внутренней отделки помещений
Объекта оценки



Фото 3. Состояние внутренней отделки помещений
Объекта оценки



Фото 4. Состояние внутренней отделки помещений
Объекта оценки



Фото 5. Состояние внутренней отделки помещений
Объекта оценки



Фото 6. Состояние внутренней отделки помещений
Объекта оценки





Фото 7. Состояние внутренней отделки помещений
Объекта оценки



Фото 8. Состояние внутренней отделки помещений
Объекта оценки. Демонтированные радиаторы



Фото 9. Состояние внутренней отделки помещений
Объекта оценки



Фото 10. Состояние внутренней отделки помещений
Объекта оценки

2.8. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного

Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка как условно свободного является его застройка под объект общественно-делового назначения с сохранением существующих объемно-планировочных решений.

Анализ участка как застроенного

Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с расположенным на нем нежилым зданием является его капитальный ремонт под размещение объекта общественно-делового назначения с сохранением существующих объемно-планировочных решений.



2.9. Результаты проведения оценки

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС, в том числе:	5 800 000
- рыночная стоимость здания, руб. без учета НДС	3 100 000
- рыночная стоимость здания, руб./кв. м без учета НДС	23 664
- рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	2 700 000
- рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м (НДС не облагается)	12 500
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС в части ОКС, в том числе:	6 420 000
- рыночная стоимость здания, руб. с учетом НДС	3 720 000
- рыночная стоимость здания, руб./кв. м с учетом НДС	28 397
- рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	2 700 000
- рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м (НДС не облагается)	12 500

