

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАСТРОЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ) ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, АНГЛИЙСКИЙ ПР., Д. 31, ЛИТ. Б

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

- 1.1. Дата проведения оценки 31.10.2019 г.;
- 1.2. Дата составления отчета 01.11.2019 г.;

2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

- на земельный участок – право собственности;
- на объект капитального строительства – право собственности.

Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

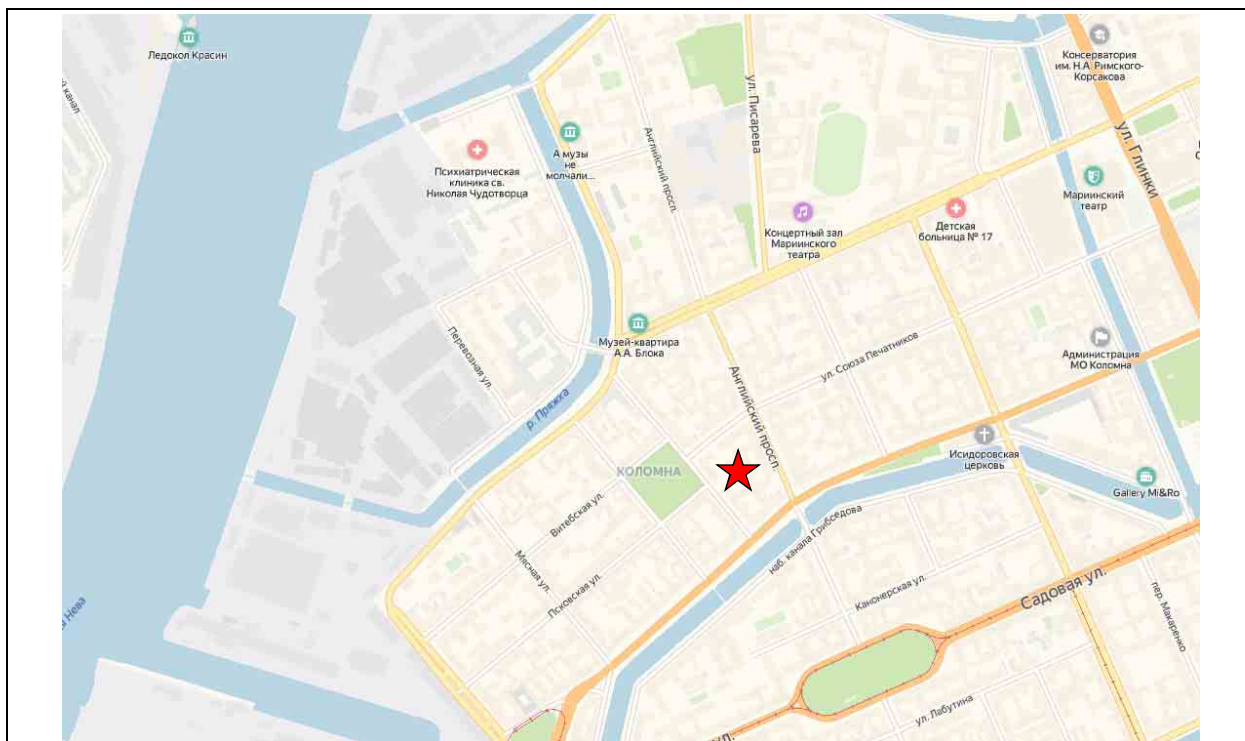


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района



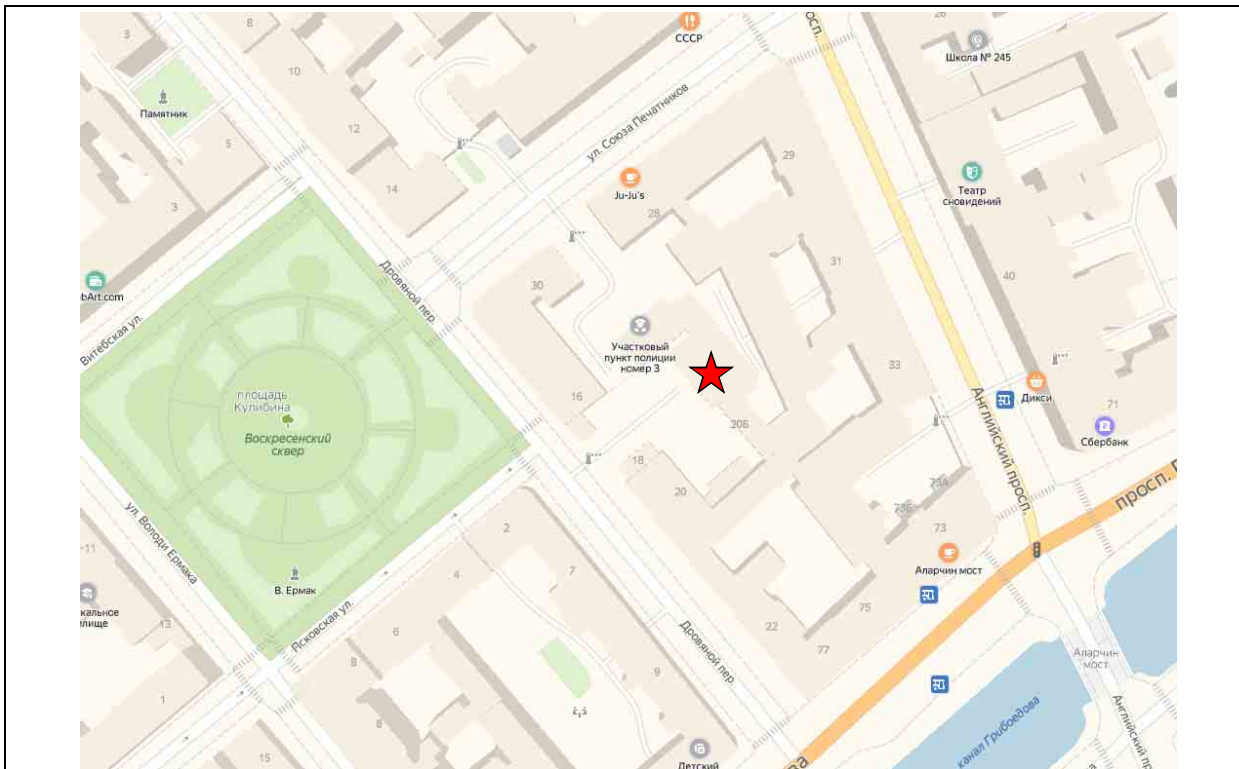


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

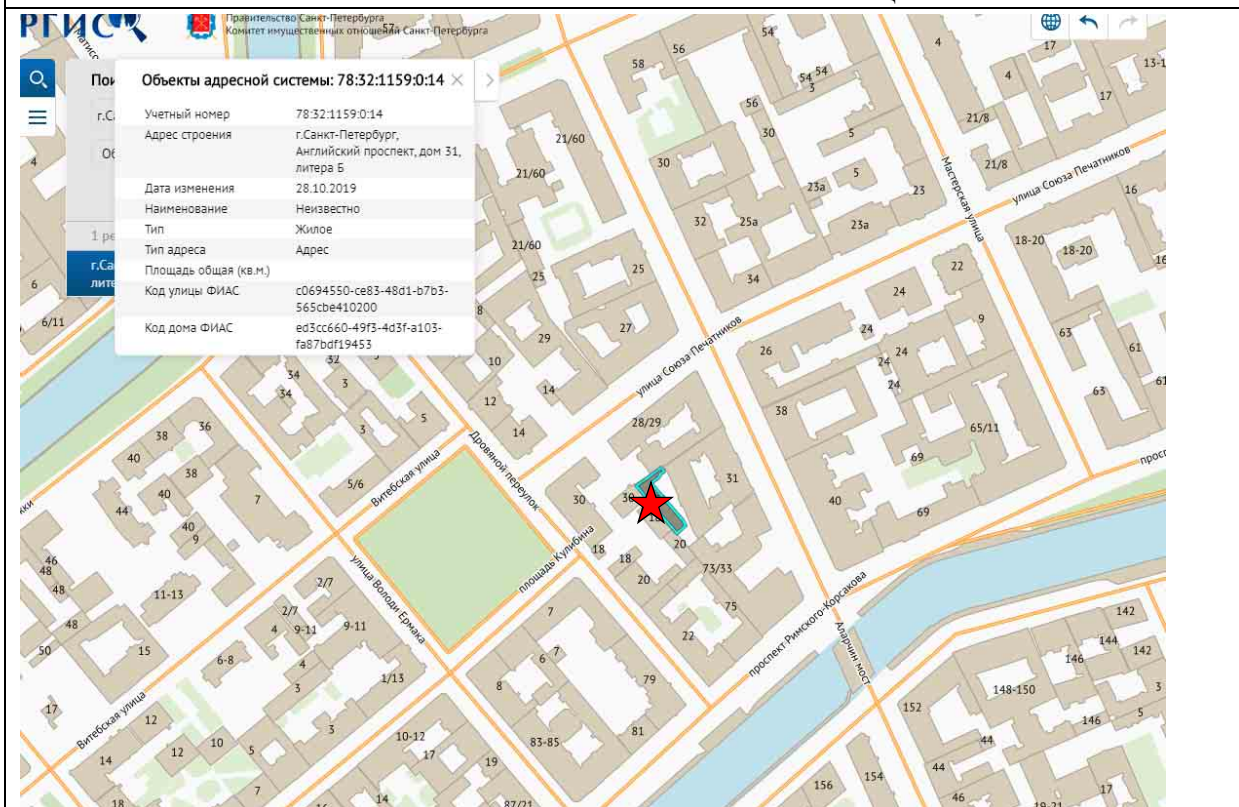


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

3.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	298,0 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	Формирование земельного участка не завершено
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб. Зона ЗЖД – зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны;

	ПЗЗ – зона ТЗЖДЗ – многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов) с включением объектов инженерной инфраструктуры.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал 78:31:0001159, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными сетями водоснабжения, канализации, отопления.
Ближайшее окружение	Исторический центр города. Ближайшее окружение – жилые дома дореволюционной постройки с коммерческими помещениями на первых этажах.
Подъезд к участку	Через внутриквартальный проезд со стороны Английского пр..

3.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЗДАНИЯ)

3.3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Кадастровый номер	78:31:0001159:3280
Площадь застройки, кв.м	Нет данных
Общая площадь здания, кв. м	232,1
Объем здания, куб. м	Нет данных
Группа капитальности	Нет данных
Назначение	Нежилое
Материал стен	Кирпич
Год постройки	1873
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1-2
Наличие подвала	Нет
Тип входа	Отдельный вход со дворовой территории. Фасады здания затянуты строительной сеткой. Доступ в здание ограничен.
Наличие оконных проемов	Оконные проемы зарешечены
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Да
Водоснабжение	Да
Канализация	Да
Отопление (централизованное/печное)	Да
Газоснабжение	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Доступ в здание ограничен
Состояние по осмотру	Здание находится ветхом состоянии с угрозой самопроизвольного обрушения. Доступ в здание ограничен. Выявлена существенная деформация стен.

3.3.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Адмиралтейском административном районе Санкт-Петербурга. Объект оценки расположен в центральной части квартала. Квартал, где расположен Объект оценки, – преимущественно жилой застройки с включением объектов социальной инфраструктуры (участковый пункт полиции №3). Объекты общественно-делового назначения представлены встроенными помещениями торгово-сервисного назначения, расположенными на первых этажах жилых домов.
Общее состояние окружающей	Квартал местоположения объекта оценки благоустроен

территории	
Наличие парковки	Условия парковки удовлетворительные
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки осуществляется через внутриквартальные проезды со стороны со стороны Английского пр. Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как удовлетворительная. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в ближайшем окружении Объекта оценки отсутствуют.
Удаленность от ближайших станций метро	Расстояние до ближайшей станции метро «Садовая» составляет около 2км.
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 150-300 м (менее 5 мин пешего хода) от Объекта оценки расположены остановки общественного транспорта. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как хорошая.

3.3.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

КГИОП – не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, не является историческим зданием, расположен в границах Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности типа 1 – ОРЗ-1 (32).

КИО – единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранный зона канализационных сетей, охранный зона тепловых сетей.

3.3.4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Оцениваемый объект недвижимости.

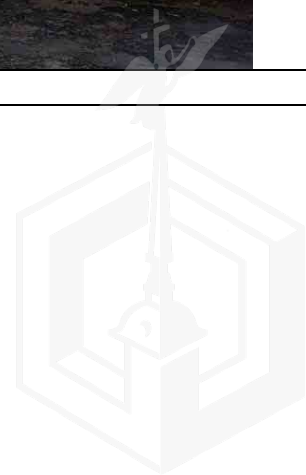




Фото 2. Оцениваемый объект недвижимости.



Фото 3. Оцениваемый объект недвижимости.

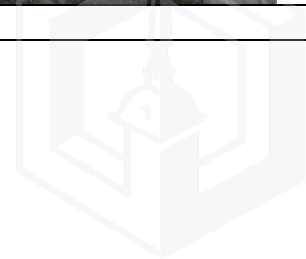




Фото 4. Оцениваемый объект недвижимости.



Фото 5. Оцениваемый объект недвижимости.
Вход в здание



Фото 6. Оцениваемый объект недвижимости.





Фото 7. Ближайшее окружение. Участковый пункт Полиции №3



Фото 8. Ближайшее окружение. Сквозной проезд к Объекту оценки

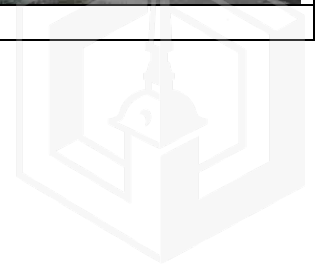




Фото 9. Ближайшее окружение. Сквозной проезд к Объекту оценки



3.3.5. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

А К Т

контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Английский пр., д. 31, лит. Б

31 октября 2019 г.

Объект оценки – застроенный земельный участок (формирование земельного участка не завершено, с расположенным на нем объектом капитального строительства (кадастровый номер 78:06:0001159:3280), общей площадью 232,1 кв. м.

Здание – капитальное, 1-2 этажное. Стены – кирпичные, фундамент – бутовый ленточный, стены – кирпичное. Построено в 1873 г. Назначение здания – нежилое. Согласно данным КГИОП здание не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия, является историческим зданием.

Техническая документация по оцениваемому объекту капитального строительства отсутствует. Доступ на Объект ограничен.

Техническое состояние конструктивных элементов:

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов согласно данным Технического паспорта	Признаки износа согласно Методике определения физического износа гражданских зданий
Фундамент	Бутовый, ленточный	Трещины, отсутствие гидроизоляции на обрезах фундамента, следы увлажнения
Наружные (с отделкой) и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Выпадение кирпичей из кладки; заметные искривления и выпучивания стен; потеря связи между отдельными участками стен; местами временные крепления
Крыша, кровля	Металлическая по деревянным стропилам и обрешетке	-
Проемы	Оконные – зарешечены Дверной – металлическая дверь	-
Санитарно-технические и инженерные устройства	Доступ в здание ограничен. Исходя из внешнего осмотра и данными сайта Региональная информационная система (http://new.rgis.spb.ru) сделан вывод, что объект обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением.	
Внутренняя отделка	Доступ в здание ограничен.	
Санитарно-технические и инженерные устройства	Доступ в здание ограничен.	

Общее техническое состояние конструкций оцениваемого здания, согласно Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 № 404, может быть охарактеризовано как ветхое с угрозой самопроизвольного обрушения.

Представитель (ООО «Клиринг»)

Должность

Оценщик

Ф. И. О.

Лыкова Т.П.

Подпись



3.4. 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 капитальный ремонт (восстановление) существующего здания для использования под объекты делового управления.



3.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	14 900 000
земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальное образование муниципальный округ Коломна, Английский проспект, участок 31б, кад. № 78:32:0001159:3287	11 500 000
объект капитального строительства по адресу: г. Санкт-Петербург, Английский проспект, дом 31, литера Б, кад. № 78:32:0001159:3280	3 400 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	15 580 000
земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальное образование муниципальный округ Коломна, Английский проспект, участок 31б, кад. № 78:32:0001159:3287	11 500 000
объект капитального строительства по адресу: г. Санкт-Петербург, Английский проспект, дом 31, литера Б, кад. № 78:32:0001159:3280	4 080 000

