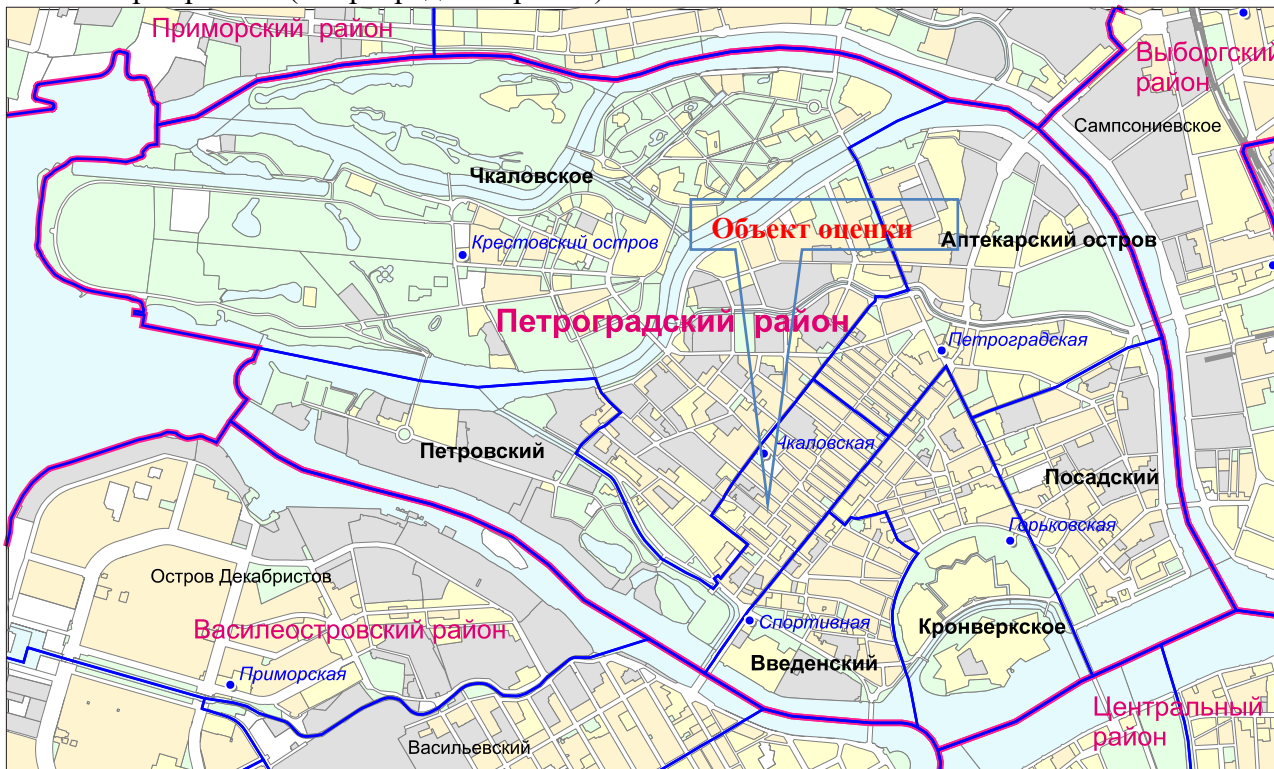


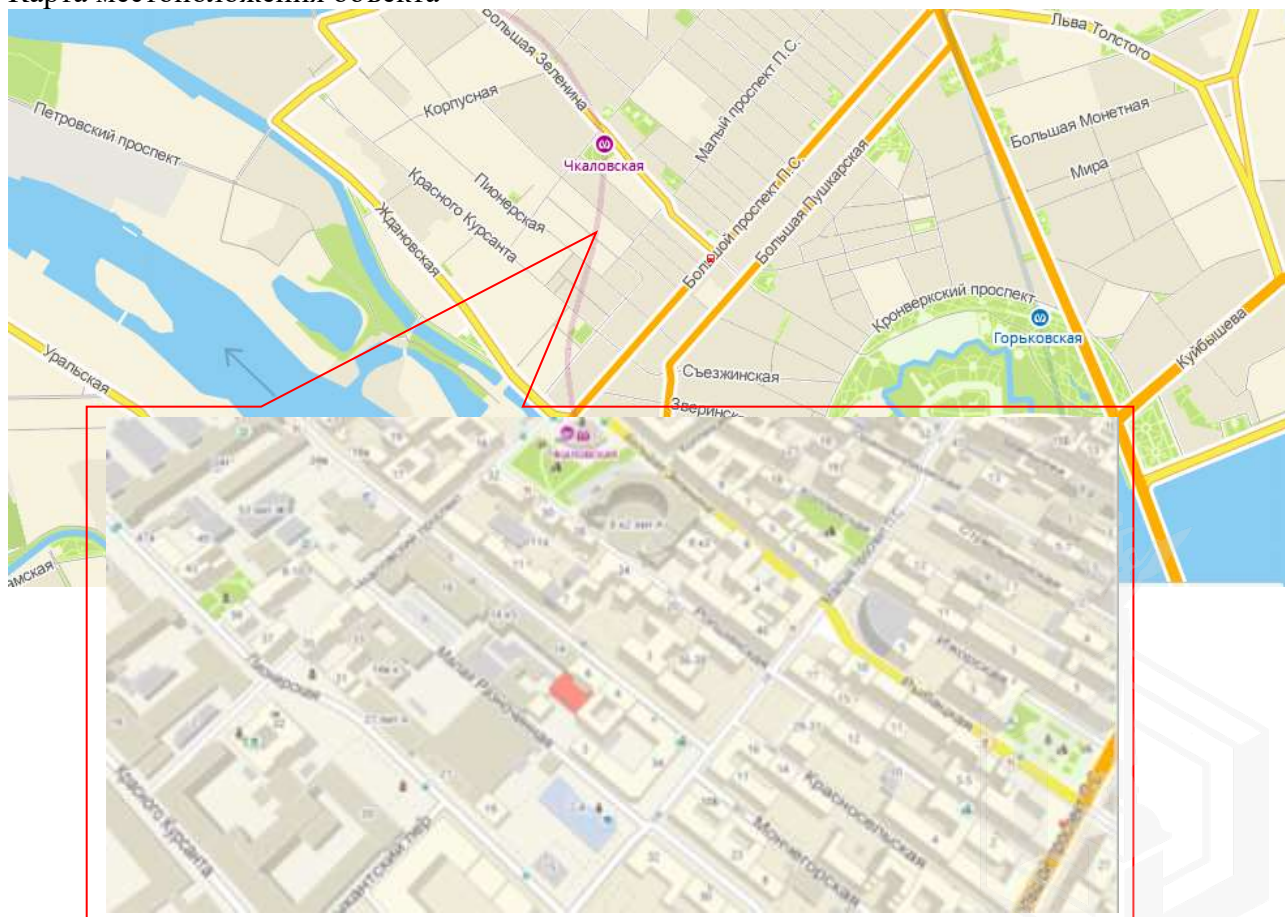
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Большая Разночинная ул., д.6, лит. В,  
Здание кад. № 78: 07: 0314301: 1286  
Земельный участок: кад. № 78: 07: 0314301: 10**

1. Данные об отчете.
  - 1.1. Дата проведения оценки - 20.01.2017 г.;
  - 1.2. Дата составления отчета - 26.01.2017 г.
  - 1.3. Оцениваемые права: право собственности.
2. Описание объекта оценки:
  - 2.1. Карта местоположения объекта;

Карта района (Петроградский район)



Карта местоположения объекта



## 2.2. Описание местоположения объекта

### 2.2.1. Краткое описание района;

Петроградский район состоит из семи островов дельты Невы, острова - Заячий, Петроградский, Аптекарский, Петровский, Крестовский, Каменный и Елагин – образованы рукавами дельты реки Невы - Малой Невой и Большой Невкой, которая, разветвляясь, образует Среднюю и Малую Невки. Все острова объединенные в один городской район - Петроградский район, который находится в центральной части Санкт-Петербурга. В состав района входят 6 муниципальных образований (см. Рисунок ниже).

Территория района - 1,95 тыс. га ([www.kzr.spb.ru](http://www.kzr.spb.ru)) или 19,538 кв. км (1,4% общегородской площади); численность постоянного населения по состоянию на 2010 год – 139,107 тыс. чел.

### 2.2.2. Границы района;

- Петроградский район 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;

### 2.2.4. Петроградский район имеет высокоразвитую транспортную инфраструктуру.

#### Станции метро:

- 2 линия – «Петроградская», «Горьковская»;
- 4 линия – «Чкаловская», «Спортивная», «Крестовский остров».

#### 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.

#### Связь с другими районами города:

- Петроградский – Василеостровский - через мосты Биржевой (бывший мост Строителей) и Тучков;
- Петроградский – Приморский – через Ушаковский и 3-й Елагин мосты;
- Петроградский – Выборгский – через мосты Сампсониевский, Гренадерский и новый Кантемировский;
- Петроградский – Центральный - через Троицкий мост.

### 2.2.5. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой;

Район обеспечен системами электричества, водоснабжения, канализации, теплоснабжения и слаботочными системами.

### 2.2.6. Экология района;

Экологическая обстановка считается благоприятной для проживания, за исключением территории, расположенной к юго-востоку от стадиона «Динамо». Там показатели по NO<sub>2</sub>, пылевому загрязнению и содержанию фенола в воздухе превышены, и составляют более 1,8 ПДК.

Радиационная обстановка. Радиационный фон в части Петроградского района находится на пределе допустимого – 12 мкР/ч.

Загрязненность атмосферного воздуха. Как было отмечено ранее, территория, расположенная к юго-востоку от стадиона «Динамо» имеет самый высокий уровень NO<sub>2</sub>, пылевого загрязнения и содержания фенола в воздухе во всем районе. Показатели превышены, и составляют более 1,8 ПДК. Также самая грязная воздушная среда в районе пересечения Каменноостровского проспекта и Большого проспекта, вокруг улицы Профессора Попова, вдоль проспекта Медиков.

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

Озелененность района. Доля зеленых насаждений в общей площади района составляет 34,4%. В Петроградском районе расположены центральные городские парки:

ЦПКиО на Елагином острове, Приморский парк Победы на Крестовском острове, парк «Тихий отдых» на Каменном острове, Ботанический сад на Аптекарском острове.

#### 2.2.7. Перспективы развития района.

Как и другие районы города, Петроградский район активно развивается. Наиболее значимыми общегородскими проектами являются строительство стадиона «Зенит» на Крестовском острове, проект «Набережная Европы», строительство и реконструкция улично-дорожной сети.

#### 2.2.8. Деление района на зоны (промышленная, жилая и пр.);

##### Жилой фонд

Большинство жилых домов старого фонда (дореволюционной постройки), значительный их процент – это дома после капитального ремонта. В настоящее время активно развиваются территории, некогда пустовавшие или занятые нефункционирующими заводами, возводятся элитные жилые комплексы в окрестностях метро Чкаловская, на Песочной набережной, в окрестностях Каменноостровского проспекта и на Крестовском острове. Есть все основания предполагать, что Петроградский район в скором будущем станет ассоциироваться исключительно с элитарностью, жить на Петроградке будет исключительно престижно.

Спрос на жилую недвижимость в районе обратно пропорционален предложению. Хорошим спросом пользуются Крестовский и Каменный остров. Низким спросом пользуются квартиры рядом с промзонами, большие квартиры на не престижных улицах. Спрос на 2-4 комнатные квартиры по тихим улицам с зеленью без общественного транспорта – удовлетворительный. С видом на «малую» воду и на островах, а также на некоторых престижных улицах спрос хороший.

Предложение жилья на Петроградской стороне невелико; практически невозможно купить видовые квартиры на Петроградской набережной, Мытнинской набережной, в районе Троицкой площади. Совсем мало предложений квартир с видом на «малую» воду (Карповка, Большая Невка, Ждановка, Малая Невка). Достаточное количество предложений по продаже квартир у промзон и улиц, не пользующихся спросом из-за обилия транспорта, отсутствия зелени и их узости. Много предложений на большие квартиры.

Состав жилого фонда по микрорайонам представлен далее.

Петроградская сторона. Обеспеченность населения жильем в районе очень высокая, но значительная часть жилой площади приходится на коммунальные квартиры.

Петроградский остров. Застройка Каменноостровского и Большого проспектов представлена, большей частью, доходными каменными домами в стиле модерн постройки конца XIX – начала XX века.

Большинство объектов жилой недвижимости на Петроградской стороне – дома старого фонда. Большинство зданий прошли капитальный ремонт. Дореволюционная постройка в большинстве своем состоит из домов конца XIX – начала XX века, то есть с металлическими перекрытиями. Порядка 5% домов – «сталинские». Это довоенные дома на Кронверкском и Каменноостровском проспектах, несколько домов на Каменном острове, на улице Профессора Попова. Послевоенные «сталинские» дома расположены на набережной Адмирала Лазарева, петровской набережной, на Малом и Левашовском проспектах. Нечасто, но встречаются на Петроградской стороне и обычные пятиэтажные кирпичные «хрущевки» (ул. Красного Курсанта, Колпинская). Современных домов всего несколько десятков.

«Элитный сегмент» жилищного фонда микрорайона представляют дома с «видовыми» квартирами на Петровской набережной, а также апартаменты вдоль Каменноостровского проспекта. На Каменноостровском проспекте что ни дом, то памятник.

Аптекарский остров. В советские годы в разных частях Аптекарского острова были созданы большие жилые массивы.

Петровский остров. В 1960-70-е годы на острове стали бурно развиваться промышленные предприятия, жилых домов здесь практически нет.

Острова между Большой, Средней и Малой Невками. На сегодняшний день жилой фонд Крестовского острова составляет около 108 000 кв. м общей площади. Около 60% жилья было признано ветхим и даже аварийным. В настоящее время практически все старые здания снесены, и на их месте построены новые современные жилые комплексы.

Новое жилье на Петроградской стороне ориентировано преимущественно на состоятельных покупателей. С точки зрения администрации района, свободных территорий для строительства жилья в Петроградском районе практически нет. В качестве новой перспективы для инвесторов рассматриваются возможности жилищного строительства на месте предприятий, но пока все остается на стадии проекта.

### Промышленность

В Петроградском районе промышленные нежилые зоны, расположенные вдоль Петроградской набережной, у Кантемировского моста, на Леонтьевском мысе, на Петровском острове, к настоящему времени значительно утратили свои первоначальные функции и постепенно преобразуются под многофункциональную жилую и общественно-деловую застройку.

Главными отраслями промышленности района являются машиностроение, легкая промышленность и полиграфия.

Наиболее крупные промышленные предприятия района: заводы «Электрик», «Вибратор», «Полиграфмаш», «Знамя труда»; гардинно-тюлевая фабрика; трикотажная фабрика «Красное знамя»; текстильное объединение «Нева»; типография «Печатный двор»; Монетный двор в Петропавловской крепости; Судостроительный завод «Алмаз», (ранее производил суда на воздушной подушке, теперь производство яхт высокого класса)

### Наука и образование

На территории района сосредоточены медицинские центры мирового значения: медицинский университет им. Павлова, НИИ экспериментальной медицины, НИИ детских инфекций, Институт мозга человека РАН, НИИ гриппа РАМН и др.

К высшим учебным заведениям района относятся: ЛИТМО, ЛЭТИ, 1-ый Медицинский институт, Военно-космическая академия им. Можайского, Топографическое училище, Нахимовское училище, кадетский корпус им. Петра Великого.

### Культура и отдых

Вся территория района входит в Зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности. В районе расположено более 800 памятников истории и культуры, из них более 200 - федерального значения. Наиболее значимые: Петропавловская крепость; Каменноостровский и Елагин дворцы, Князь-Владимирский собор, Кронверк и др.

В Петроградском районе 51 учреждение культуры, в т. ч.: Домик Петра I, Музей истории города (Петропавловская крепость), музей артиллерии, музей Политической истории, Музей артиллерии, инженерных войск и войск связи, Крейсер «Аврора», Мюзик-Холл, Д.К. им. Ленсовета, Театр Балтийский Дом, театр имени Андрея Миронова «Русская антреприза», театр «Лицедеи», Ленинградский Дворец Молодёжи, Планетарий, Ленинградский зоопарк на территории Александровского парка; 5 православных храмов и мусульманская мечеть и др.

Доля зеленых насаждений в общей площади района составляет примерно 34%. На территории района расположено несколько общегородских парков: парки ЦПКиО на Елагином острове; «Приморский парк Победы» на Крестовском острове, парк «Тихий отдых» на Каменном острове, а также «Ботанический сад».

Объект оценки находится на территории Петроградского района Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: с северо-востока – Большой Разночинной ул., с юго-востока – Малым пр. П.С, с юго-запада – Малой Разночинной ул., с юго-востока – Чкаловским пр.

Земельный участок выходит на красную линию Малой разночинной ул., здание расположено внутри квартала.

### 2.3. Описание земельного участка;

<b>Характеристика</b>	<b>Описание / значение</b>
Форма и размещения участка	Земельный участок имеет многоугольную форму и располагается по адресу: Санкт-Петербург, Большая Разночинная ул., д.6, лит. В. Земельный участок расположен на красной линии Малой Разночинной ул.
Площадь, кв. м	1 309
Кадастровый номер	78:07:0314301:10
Зонирование по Ген. плану Санкт-Петербурга, ПЗЗ	Зона «ЗЖД»; Зона ТЗЖДЗ многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-

Характеристика	Описание / значение
	деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов) с включением объектов инженерной инфраструктуры
Категория земель, разрешенное использование	Участок относится к землям населенных пунктов. Разрешенное использование: Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов) <sup>1</sup> .
Обеспеченность инженерными сетями	В соответствии с данными предоставленных документов, расположенное на участке здание было подключено к следующим инженерным сетям: отопление -центральное; канализация - сброс в городскую сеть; водоснабжение - от городской сети, горячее - от городской сети; газоснабжение -нет данных; электричество. На данный момент все коммуникации отключены. На территории земельного участка расположены охранные зоны тепловых сетей, канализационных сетей, водопроводных сетей, газораспределительной сети, сетей и сооружений связи. В 2013 г. были получены ТУ ГУП "Водоканал" и в 2012 г. ТУ ОАО "Ленэнерго" на подключения к сетям предполагавшегося к размещению на земельном участке "коммерческого объекта не связанного с проживанием населения (офисного центра)". На дату проведения оценки срок действия ТУ истек.
Подъезд к участку	Подъезд к участку осуществляется с Малой Разночинной улицы без ограничений
Форма участка, рельеф	Земельный участок имеет многоугольную форму, рельеф ровный

#### 2.4. Описание улучшений.

##### 2.4.2. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:07:0314301:1286
Площадь застройки, кв.м.	480,0
Общая площадь здания, кв.м.	480,0
Группа капитальности	II
Тип здания	Кирпичное жилое здание
Материал	Фундамент: бутовый ленточный; стены - кирпичные; Перекрытия – деревянные, железобетонные по металлическим балкам
Год постройки	до 1917
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	5
Наличие подвала	нет (на основании данных поэтажного плана)
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет данных
Вход (улица/двор)	6 входов: 1 вход в подъезд со двора, 1 вход в подъезд из арки, 2 входа из арки в помещения, расположенные на 1 этаже, 2 входа, совместных с соседним домом (лестничные клетки, из которых осуществляется вход в квартиры и нежилые помещения относятся к соседнему зданию) <sup>2</sup>
Окна (количество, направленность)	выходят во двор
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	от городской сети
Водоснабжение	от городской сети
Канализация	сброс в городскую сеть
Отопление (централизованное/печное)	отопление –центральное
Газоснабжение	нет данных
Лифт	нет данных
Техническое состояние инженерных систем	На дату осмотра здание отключено от инженерных сетей. Инженерные системы утрачены (Разрушение инженерных систем

<sup>1</sup> В соответствии с Кадастровым паспортом земельного участка от 30.07.2016 г. № 78/201/16-204378

<sup>2</sup> Данные о количестве входов в соответствии с поэтажными планами здания на

	в соответствии с техническим паспортом на здание составляет 100%).
Общее техническое состояние здания	Здание имеет значительные разрушения в следствии пожара, произошло полное выгорание всех деревянных элементов и конструкций, обрушение стропильной системы и кровли, обрушение металлических балок перекрытий верхних этажей. Средняя кирпичная стена получила серьезные разрушения в зоне в зоне опирания металлических балок перекрытий и крен. Сохранились: фундамент, наружные стены, частично перекрытия между 1 и 2 этажами. Наружные стены, перекрытия и фундамент находятся в аварийном состоянии. По данным ПИБ (17.02.2016) - 81% (полное разрушение (100%) элементов здания за исключением фундамента, наружных стен (разрушение 5%) и перекрытий (разрушение 70%).

#### 2.4.3. Техническое состояние конструктивных элементов

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	
Фундаменты	Бутовые ленточные	Глубокие трещины	
Стены	кирпичные оштукатуренные	Трещины, разрушены после пожара	
Перекрытия	деревянные. бетонные по металлическим балкам	Прогиб, коррозия, разрушены	
Кровля	Оцинкованная, но деревянным стропилами обрешетке	Отсутствие вследствие пожара	
Полы	дощатые, паркетные, линолеум	Отсутствие вследствие пожара	
Проемы	Оконные	двойные створные	Отсутствие вследствие пожара
	Дверные	филенчатые, металлические	Отсутствие вследствие пожара
Отделочные работы	штукатурка оклейка обоями; окраска масляная	Отсутствие вследствие пожара	
Санитарно-технические и электротехнические устройства		Отсутствие вследствие пожара	
Прочие работы	Лестница	разрушена	

Физический износ здания на основании Технического паспорта составляет 81%, что, в основном, соответствует уровню износа, определенного по результатам визуального осмотра здания оценщиком.

Здание имеет значительные разрушения в следствии пожара, произошло полное выгорание всех деревянных элементов и конструкций, обрушение стропильной системы и кровли, обрушение металлических балок перекрытий верхних этажей. Средняя кирпичная стена получила серьезные разрушения в зоне опирания металлических балок перекрытий и крен. Сохранились: фундамент, наружные стены, частично перекрытия между 1 и 2 этажами. Наружные стены, перекрытия и фундамент находятся в аварийном состоянии.

Прочностные характеристики кирпичной кладки здания (на отдельных участках) за период его эксплуатации снизились более чем на половину, что является признаком аварийного состояния. Кроме того, зафиксированы отклонения наружных стен здания от вертикали, превышающие допустимые значения. Цокольная часть фасадов имеет обширные зоны деструкции, в результате разрушения горизонтальной гидроизоляции и длительного насыщения материалов влагой. По фасадам здания отмечают многочисленные трещины раскрытием до 20 мм, выпучивание внешних верст кладки в уровне 3-4 этажей, зоны значительной деструкции кладки стен, вывал отдельных кирпичей из тела кирпичной кладки в верхней части стен, биоповреждение. Состояние стен и перегородок аварийное.

По данным ПИБ (17.02.2016) – физический износ здания составляет 81% (полное разрушение (100%) элементов здания за исключением фундамента, наружных стен (разрушение 5%) и перекрытий (разрушение 70%).

В соответствии с заключением МВК от 23.09.2013 г. № 29 здание признано аварийным и подлежащим сносу.



Распоряжением Жилищного комитета Правительства СПб № 691-р от 02.03.2013 г. многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу.

#### 2.4.4. Описание локального окружения;

Наименование характеристики	Значение / описание
Административный район	Петроградский
Квартал местоположения объекта	Объект оценки находится на территории Петроградского района Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: с северо-востока – Большой Разночинной ул., с юго-востока – Малым пр. П.С, с юго-запада – Малой Разночинной ул., с северо-запада – Чкаловским пр.
Расположение в квартале	Земельный участок выходит на красную линию Малой разночинной ул., здание расположено внутри квартала.
Характеристика застройки квартала	Окружающая застройка представлена 4-6-этажными, кирпичными многоквартирными жилыми домами постройки до 1917 г., административными зданиями (БЦ "Бизнес-депо", торгово-офисный центр "Чкаловский"), ТК "Пионер", зданием средней школы № 50. На прилегающей территории, по обе стороны Малой Разночинной ул., проводятся работы по демонтажу зданий.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к Объекту)	Подъезд к зданию осуществляется с Малой Разночинной улицы без ограничений
Расстояние до ближайшей станции метрополитена	Ближайшая станция метрополитена «Чкаловская» расположена на расстоянии около 500 м по линиям улично-дорожной сети.
Маршруты общественных видов транспорта	Общественным транспортом: Ближайший поток общественного транспорта проходит по Пионерской ул., Чкаловскому пр., ул. Большая Зеленина и Большому пр. П.С. – маршруты городского автобуса, троллейбуса и маршрутного такси. Остановки общественного транспорта расположены на расстоянии от 250 до 600 м по линиям УДС.
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	ниже среднего - жители близлежащих домов
Условия парковки	Парковка возможна на территории участка объекта оценки и на прилегающих участках улично-дорожной сети
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен системами электроснабжения, водоснабжения и канализации и газоснабжения.
Экологическое состояние окружающей среды	Удовлетворительное

#### 2.4.5. Обременения объекта;

Согласно письму КГИОП № 2-1511/16-01 от 16.02.2016 г., На земельном участке объекты (выявленные объекты) культурного наследия отсутствуют, непосредственно к участку не примыкают.

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Разночинная ул., д.6, лит. В возведено до 1917 г. и относится к числу исторических, здание формирует уличный фронт застройки Малой Разночинной улицы.







Согласно письму КГИОП 20.01.2017 г. № 13-2615-1 земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Разночинная ул., д.6, лит. В расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ 2 (07) 01 объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга.

В соответствии с Распоряжением КИО № 1719-рк от 16.05.2016 г. в границах земельного участка расположены следующие зоны с особым режимом использования:

- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – 1 309 кв. м.;
- охранный зона канализационных сетей - 18 кв. м;
- охранный зона канализационных сетей - 408 кв. м;
- охранный зона водопроводных сетей - 374 кв. м;
- охранный зона тепловых сетей - 1 кв. м;

- охранная зона тепловых сетей - 145 кв. м;
- охранная зона сетей и сооружений связи - 38 кв. м;
- охранная зона газораспределительной сети - 30 кв. м;
- охранная зона тепловых сетей - 5 кв. м;
- охранная зона сетей и сооружений связи - 64 кв. м;
- право прохода и проезда - 69 кв. м.

#### 2.4.6. Фотографии объекта

	
<p style="text-align: center;">Фото 1</p> <p style="text-align: center;">Малый пр. ПС. В районе расположения объекта</p>	<p style="text-align: center;">Фото 2</p> <p style="text-align: center;">Большая Разночинная ул. в районе расположения объекта (дом № 6, лит Б) Объект оценки не выходит на Б. Разночинную ул., расположен за домом 6, лит. Б</p>
	
<p style="text-align: center;">Фото 3</p> <p style="text-align: center;">Непосредственное окружение, дома № 14 (БЦ «Бизнес Депо» и №16 (торгово-офисный центр «Чкаловский») по Б. Разночинной ул.</p>	<p style="text-align: center;">Фото 4</p> <p style="text-align: center;">Непосредственное окружение, Малая Разночинной ул. вид от Малого пр. ПС в сторону объекта оценки</p>
	
<p style="text-align: center;">Фото 5</p>	<p style="text-align: center;">Фото 6</p>



Непосредственное окружение, дом № 4 по Б. Разночинной ул.



Фото 7

Непосредственное окружение, дом № 4, по Б. Разночинной ул. и д. № 34 по Малому пр. ПС. (вид со двора)



Фото 8

Здание школы № 50 (М. Разночинная, д. 2-4, вид от объекта оценки)



Фото 9

Непосредственное окружение. Здание ТК «Пионер» (Пионерская ул. 21) Фасад, выходящий на М. Разночинную ул.



Фото 10

Непосредственное окружение. М. Разночинная ул. (справа территория объекта)



Фото 11

Непосредственное окружение, дом № 7 и № 9 по М. Разночинной ул.



Фото 12

Непосредственное окружение. Вид с участка объекта в сторону М. Разночинной ул.

Непосредственное окружение, дом № 7 по М. Разночинной ул., вид со двора (от оцениваемого здания)





Фото 13

Непосредственное окружение, дом № 4 по Б. Разночинной ул. (на переднем плане часть оцениваемого ЗУ, оцениваемое здание слева)



Фото 14

Непосредственное окружение. Вид на м. Разночинную ул. от объекта оценки (в сторону Малого пр. ПС)



Фото 15

М. Разночинная ул. Вид от, д. №2-4



Фото 16

Непосредственное окружение, М. Разночинная ул., вид от д. 14, лит. В по Б. Разночинной ул. в сторону объекта (по обоим сторонам ул. территории снесенных зданий)



Фото 17

Непосредственное окружение, двор д. № 14 по Б. Разночинной ул. Вид в сторону объекта оценки и д. № 9 по Малой разночинной ул. (справа территория снесенного здания)



Фото 18

Непосредственное окружение, строение во дворе д. № 14 по Б. Разночинной ул.

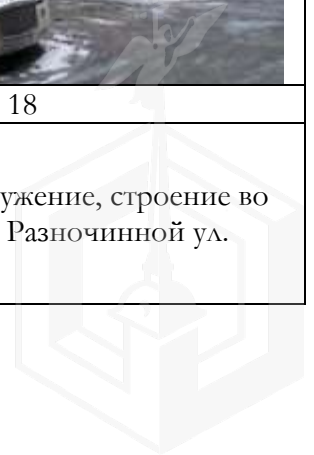






Фото 19

Непосредственное окружение, д. № 16 Разночинной ул., Фасад, выходящий на М. Разночинную. Ул.



Фото 20

М. Разночинная ул. Вид на стройплощадку в районе д. 33 по Пионерской ул. Вид в сторону Чкаловского пр.



Фото 21

Вид на объект оценки с противоположной стороны М. Разночинной ул.



Фото 22

Фасад здания со стороны М. Разночинной ул.



Фото 23

Фасад здания со стороны М. Разночинной ул.

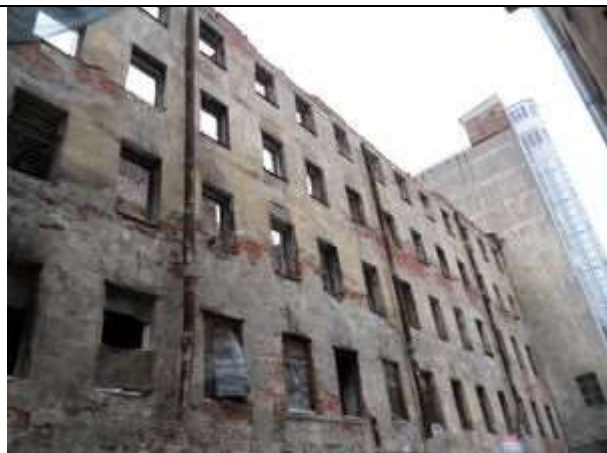


Фото 24

Фасад здания со стороны М. Разночинной ул.









Фото 25	Фото 26
Арка во двор на фасаде здания	Арка во двор на фасаде здания. Вид в сторону Б. Разночинной ул.
	
Фото 27	Фото 28
Внутренний двор объекта оценки и д.№ 6, лит. Б по Б. Разночинной ул.	Окна первого (цокольного) этажа
	
Фото 29	Фото 30
Окна первого (цокольного) этажа	Окна первого (цокольного) этажа
	
Фото 31	Фото 32
Оконные проемы 2-й этаж, состояние стен	Оконные проемы 3-5-й этажи, состояние стен







Фото 33

Оконные проемы 3-й - 5-й этажи, состояние стен



Фото 34

Фасад здания со стороны М. Разночинной ул.



Фото 35

Фасад здания и территория участка напротив дома № 7 по м. Разночинной ул.



Фото 36

Помещения цокольного этажа (состояние перекрытий)



Фото 37

Помещения цокольного этажа



Фото 38

Помещения цокольного этажа (состояние перекрытий)



Фото 39



Фото 40



Земельный участок, относящийся к объекту, вид в сторону д. № 3 по М. Разночинной ул.



Фото 41

Земельный участок, относящийся к объекту, вид от здания в сторону М. Разночинной ул.



Фото 42

Земельный участок, относящийся к объекту, строения на территории участка (гараж у. д. № 3 по М. Разночинной ул.)



Фото 43

Земельный участок, относящийся к объекту, вид от здания в сторону М. Разночинной ул.



Фото 44

Фасад здания со двора д. № 14 по Б. Разночинной ул.



Фото 45

Фасад здания со двора д. № 14 по Б. Разночинной ул.



Фото 46

Фасад здания со двора д. № 14 по Б. Разночинной ул.

Фасад здания со двора д. № 14 по Б. Разночинной ул.



**А К Т**  
**контрольного осмотра здания от 20 «января» 2017 г.**


1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Большая Разночинная ул., д.6, лит. В, кад. № 78:07:0314301:1286
2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания*, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации**				Состояние ***	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	1 309	480	5	6 входов: 1 вход в подъезд со двора, 1 вход в подъезд из арки, 2 входа из арки в помещения, расположенные на 1 этаже, 2 входа, совместных с соседним домом (лестничные клетки, из которых осуществляется вход в квартиры и нежилые помещения относятся к соседнему зданию)	Стандартные, прямоугольные выходят во двор	кирпич	-	-	-	-	Аварийное. здание имеет значительные разрушения в следствии пожара, сохранились фундамент, наружные стены, частично перекрытия между 1 и 2 этажами	Не используется

Примечания:

\*Площадь здания в соответствии с Кадастровым паспортом и Свидетельством о регистрации права собственности. В данных документах указана в качестве общей площади здания указана застройки зданием (Кадастровый паспорт здания от 15.02.2016 г. № 78/201/16-46751. п. 14)

\*\*Выводы о наличии коммуникаций сделаны на основании данных технического паспорта на здание. В соответствии с данными технического паспорта на здание, здание было подключено к следующим инженерным сетям: отопление -центральное; канализация - сброс в городскую сеть; водоснабжение - от городской сети, горячее - от городской сети; газоснабжение -нет данных; электричество. На дату осмотра здание отключено от инженерных сетей. Инженерные системы утрачены (Разрушение инженерных систем в соответствии с техническим паспортом на здание составляет 100%). На территории земельного участка расположены охранные зоны тепловых сетей, канализационных сетей, водопроводных сетей, газораспределительной сети, сетей и сооружений связи.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Столяров В.С.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта;

Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующим зданием является вариант разборки сохранившихся аварийных конструкций существующего здания (стен и перекрытий), сохранение фундамента и возведение наземной части здания с сохранением внешнего облика здания с дальнейшей эксплуатацией в качестве многоквартирного жилого дома.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	38 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади здания, руб. <sup>3</sup>	79 167
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади земельного участка, руб.	29 030

---

<sup>3</sup> Указанная в предоставленных документах общая площадь здания, в соответствии с п. 14 Кадастрового паспорта на здание представляет собой площадь застройки зданием

