Приложение №4

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д.41, лит. А пом. 3-Н, пом. 5-Н, пом. 6-Н, пом. 8-Н, пом. 11-Н, пом. 15-Н, пом. 17-Н, пом. 30-Н

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 28.04.2017 г.

1.2. Дата составления отчета: 04.05.2017 г.

1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1

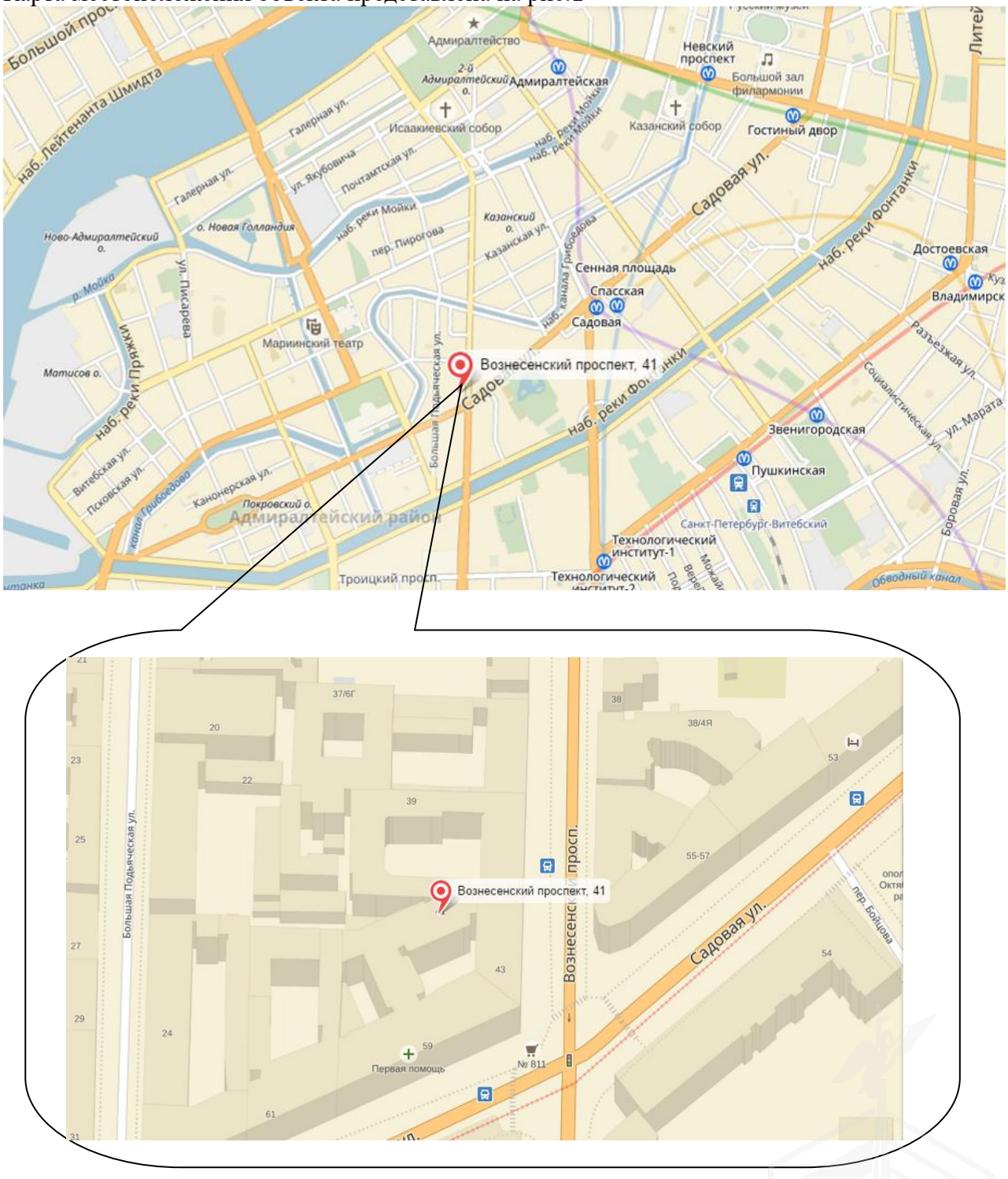
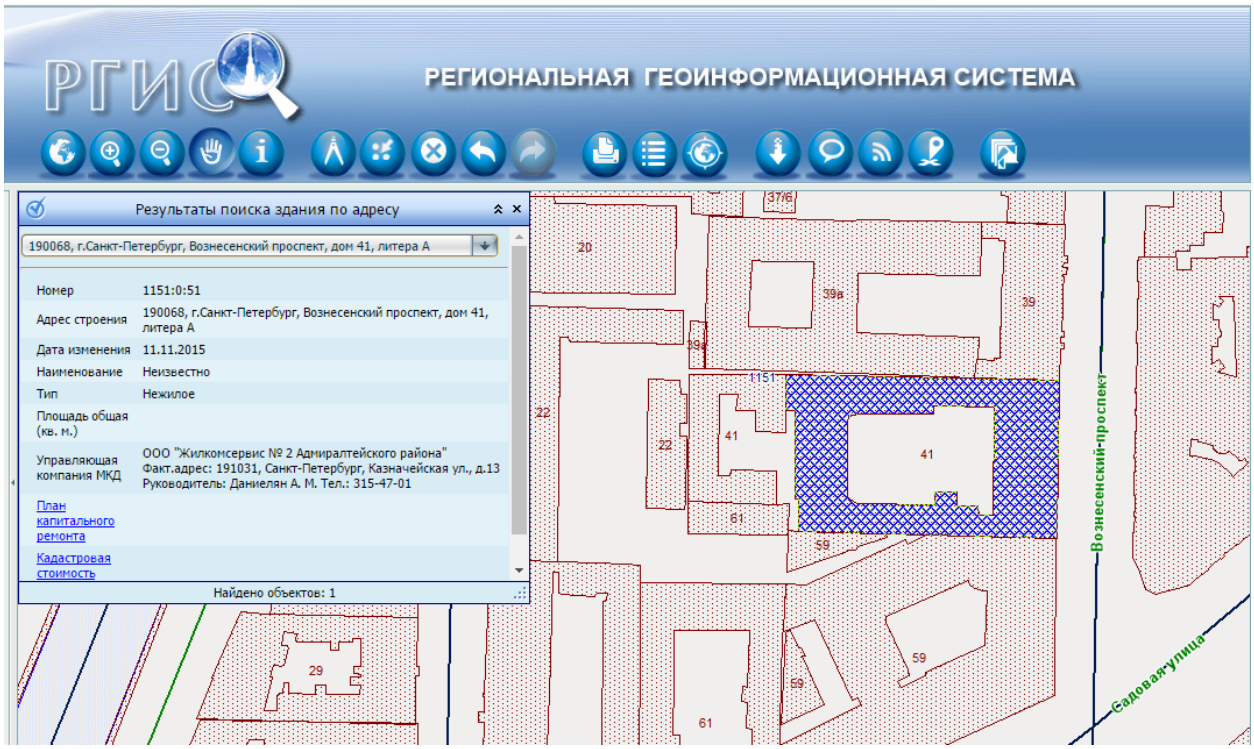


Рис. 1

Схема расположения здания согласно данных Региональной информационной системе «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (РГИС) http://www.rgis.spb.ru/map/.



2.2. Описание местоположения объекта

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение.

Согласно существующему административно-территориальному делению, оцениваемый Объект находится на территории Адмиралтейского района Санкт-Петербурга (см. Рис. 2).

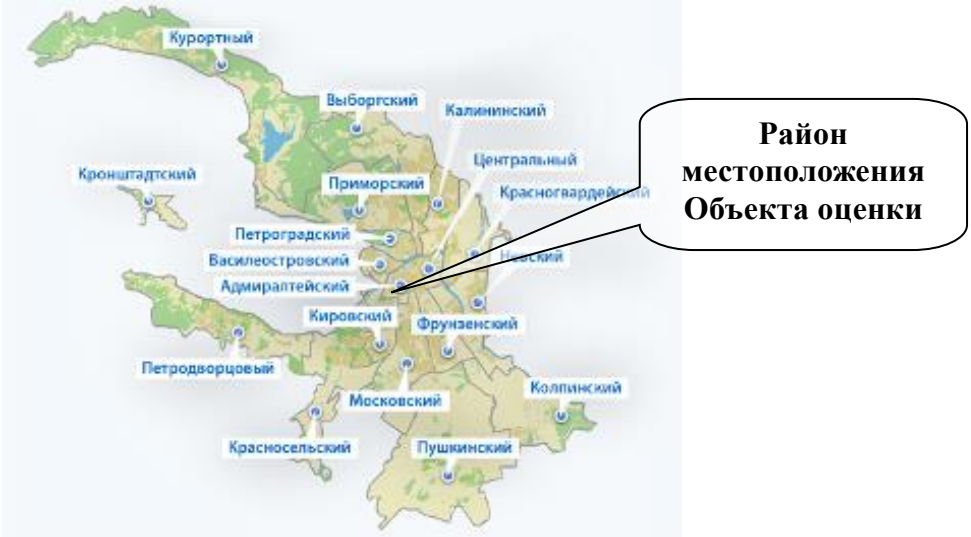


Рис. 2.

2.2.1. Краткое описание района

Адмиралтейский район относится к числу четырех исторических районов Санкт-Петербурга. Расположен в центральной части города, на левом берегу Невы.

2.2.2. Границы района

Адмиралтейский район граничит с Центральным, Кировским, Московским и Фрунзенским районами, имеет сообщение с Василеостровским. Значительная часть района (территория между набережными Невы и Фонтанки) входит в историческое ядро Санкт-Петербурга и имеет квартальные планировки, сложившиеся еще в XVIII веке. А вот некоторые из промышленных территорий, расположенных на южном берегу Обводного канала, вошли в городскую черту лишь в XIX веке.

Территорию района пересекают с востока на запад река Мойка, канал Грибоедова, река Фонтанка, Обводный канал, а также Садовая улица, а с севера на юг — две лучевых магистрали, протянувшиеся от Адмиралтейства — Гороховая улица и Вознесенский проспект, его продолжение Измайловский проспект, а также Московский, Лермонтовский и Старо-Петергофский проспекты.

Площадь района – 1,382 тысяч га. Население – около 162 тысяч человек.

2.2.3. Транспортное обеспечение

С точки зрения транспортного сообщения Адмиралтейский район исключительно неудобен. И это даже несмотря на то, что станций метро в районе, где пересекаются четыре из пяти линий питерской подземки, больше, чем в любом другом городском районе. Главные проблемы автовладельцев – пробки, которые в разгар туристического сезона могут возникать практически в любое время суток, а также безнадежный дефицит парковочных мест во дворах и на улицах.

Основные транспортные магистрали - Загородный, Московский, Лермонтовский, Вознесенский, Измайловский, Старо-Петергофский, Рижский проспекты, Садовая, Гороховая улицы.

В отличие от других районов города в Адмиралтейском районе нет одной-двух общих для всего района главных улиц. В каждой части района есть свои основные транспортные магистрали, которые, вместе с тем, являются центрами сосредоточия торговли.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Адмиралтейский район характеризуется развитой инженерной инфраструктурой. Район обеспечен электроснабжением, холодным и горячим водоснабжением, канализацией, отоплением.

2.2.5. Экология района

Хотя Адмиралтейский район считается промышленным, за последнее время экологическая обстановка в нём несколько улучшилась. Основная причина заключается в том, что многие промышленные предприятия района не работают на полную мощность, часть предприятий находится в состоянии банкротства.

В районе расположены зеленые массивы садов Олимпия (между Клинским и Малодетскосельским проспектами), Измайловский сад (на Измайловском проспекте), Парк «Екатерингоф», Юсуповский сад, Никольский сад, Александровский сад и несколько скверов.

Район лидирует по выбросу летучих органических соединений (35,4 % от общегородских выбросов). АООТ "Красный треугольник" исторгает из себя 22,5 % выбросов этих вредных веществ.

Сильно загрязнены почвы района. Максимальная по городу концентрация веществ I класса опасности — кадмия и цинка. Также в них чрезвычайно высоко содержание свинца и ртути.

2.2.6. Перспективы развития района

Администрация Адмиралтейского района уверена, что район переживает инвестиционный бум. Это связано с выбранными приоритетами строительства.

В районе планируется строить гостиницы, офисы, бизнес-центры. Жилищному строительству никто мешать не будет, но и поддержки строители не получат, за исключением элитного жилья.

Сейчас в районе полным ходом идет сооружение нежилых объектов. Большинство проектов относится к сфере торговли, в то время как в жилом фонде — самое большое в городе число аварийных квартир: 627 общей площадью 63 520 м².

Центр притяжения для инвесторов — Сенная площадь, открытая для свободного движения в декабре 2002 года. По информации от администрации Адмиралтейского района, в ближайшем будущем на Сенной ожидается огромный пассажиропоток. Это связано с тем, что сейчас здесь ведется активное строительство торговых и деловых центров, которые превратят Сенную в крупнейший коммерческий центр в городе.

КУГИ утвердил концепцию преобразования зоны вокруг Варшавского вокзала, предложенную ЗАО «Адамант-Дикси». Есть потенциальный инвестор, готовый вложить деньги в «пробивку» Новоизмайловского проспекта — ЗАО «ДМД». Консорциум «Адамант-Дикси» получил статус АРТ по развитию территории, ограниченной набережной Обводного канала, Московским проспектом, улицей Красуцкого и Измайловским проспектом.

На территории района планируется реализовать ещё один масштабный проект — торгово-развлекательный комплекс «Адмиралтейский» в районе улиц Шкапина и Розенштейна. Возможности проекта — 100 000 м² коммерческих площадей. Затраты оцениваются примерно в млн. Потенциальный инвестор — компания «ЛЭК-Истейт». Чтобы приступить к реализации проекта нужно найти квартиры для расселения 1954 семей.
Ещё одна территория, нуждающаяся в преобразовании, — земли «Красного треугольника». После банкротства предприятия район получил на баланс 15 жилых домов в предаварийном состоянии. Однако расселять их в ближайшие пять лет не планируется.
Среди резервов городской застройки специалисты КГА назвали кварталы между Нарвским и Старо-Петергофским проспектами, по берегу Бумажного канала у парка «Екатерингоф». В лакомый кусок для инвесторов могут обратиться Рижский проспект, набережная реки Пряжки, улицы Писарева и Блока, но их вынужденное превращение в сплошную пешеходную зону (метро — далеко, трамвайные маршруты — сняты) свело привлекательность к нулю.

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

Жилищный фонд

Адмиралтейский район — это преимущественно дореволюционная застройка. Некоторые здания почти ровесники города, поэтому в зону охраны исторических зданий вошла почти половина района. Новое строительство движется очень медленными темпами. Жилой фонд района представлен 1850 жилыми домами, в которых, в свою очередь, насчитывается почти 49 000 квартир, из них 18 753 — коммуналки. На учете по улучшению жилищных условий состоят 28 тысяч семей.
Подавляющее большинство домов в районе (90 %) — здания старого фонда (построены до 1917 г.), прошедшие капитальный ремонт или существующие без него. Немного домов «сталинского» типа (около 5 %). Чуть-чуть «хрущевок» (на Казанской улице). С точки зрения аренды на район приходится менее 10 % общего количества предложения квартир.
В части района, между Большой Невой и Мойкой среди благоустроенных доходных домов много особняков и дворцов.
В районе Коломны, Измайловских рот и Семенцов (см. выше) преобладают однообразные в архитектурном отношении бывшие доходные дома с дворами-колодцами.
Район можно условно разделить на пять зон, в зависимости от основных факторов, влияющих на цену жилья – элитная, менее элитная, достаточно престижная часть, малопрестижная часть, настоящий город, район Коломны(Петербург Достоевского, Гоголя).
Адмиралтейский район по числу многокомнатных крупногабаритных квартир занимает третье место, уступая Центральному и Петроградскому. Среднее количество комнат в квартире — три, а средняя площадь — более 80 м². Это в полтора раза превышает средний показатель по городу и почти вдвое больше, чем площадь средней квартиры в «спальных» районах.

Коммерческая недвижимость

Нехватка торговых площадей, точнее, то обстоятельство, что они распределены по территории района неравномерно. Поэтому повседневные покупки жителям приходится делать в других районах города или в небольших магазинчиках шаговой доступности с товарами не первой свежести. Из крупноформатных торговых комплексов в районе имеются только объекты на Сенной площади и «Лента» на набережной Обводного канала.

Промышленные зоны

Адмиралтейский район входит в пятерку наиболее промышленно развитых районов.
Промышленные предприятия
«Адмиралтейские верфи» — судостроительный завод; «Веретено» — текстильная фабрика; Завод «Продмаш»; «Пивоваренный завод им. Степана Разина»; «Метрострой»; «Гознак»; Завод подъемно-транспортного оборудования, (бывший, сейчас существует только на бумагах)и др.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

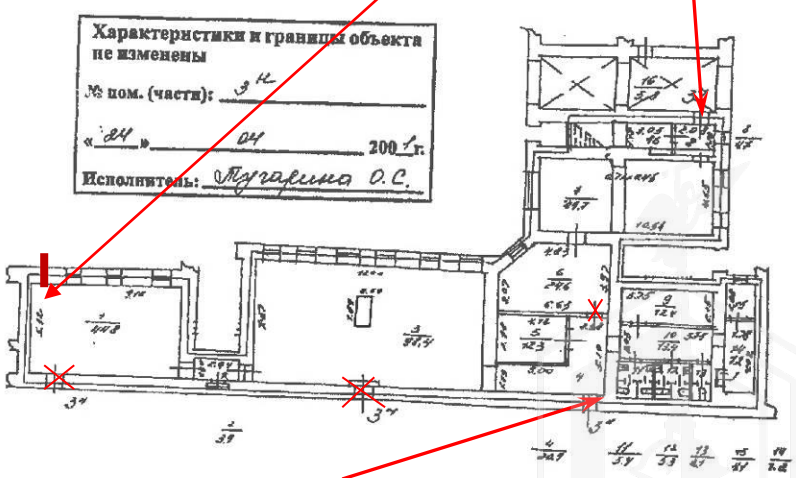
Объект оценки расположен в Адмиралтейском районе, в квартале, ограниченном с севера – пр. Римского-Корсакова, с востока – Вознесенский пр., с юга – Садовая ул., с запада – ул. Большая Подьяческая. Ближайшее окружение составляют объекты жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки

	
Фото здания	
Тип здания	Капитальное
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Хорошее
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	4-5
Наличие подвала	имеется
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет данных
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

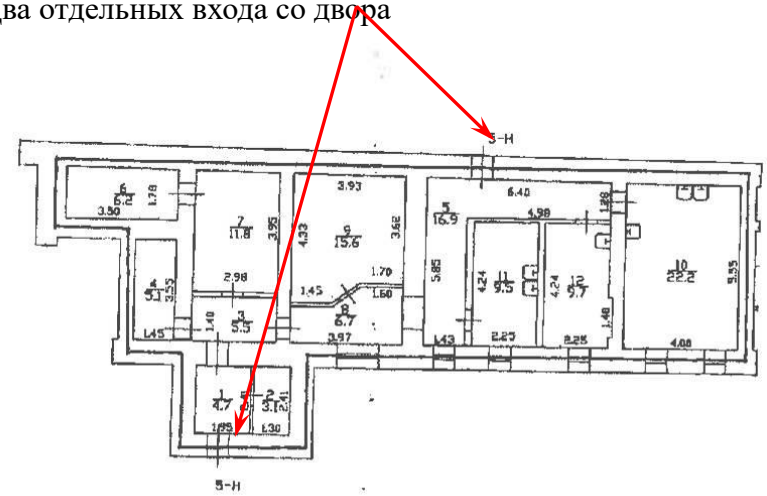
2.4. Описание встроенных помещений:

2.4.1. Общие характеристики помещения 3-Н

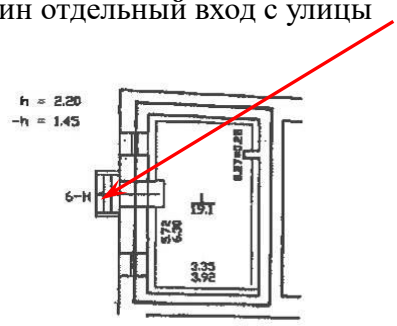
Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001151:1484
Общая площадь, кв. м	316
Занимаемый объектом этаж или этажи	первый
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное Полы: бетон Стены: кирпич Потолок: ж/б плиты Дверь входная – металлическая, в нормальном состоянии
Окна (количество, размер, направленность и др)	14 / 13-стандартные, 1- арочное/прямоугольное/ двор
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	2 отдельных входа со двора (1 нет на плане, 1 закрыт металлическим листом).  Сведения по пом 3-Н - Согласно Кадастровому паспорту от 26.02.2014 вход в помещение должен осуществляться

	через 3-входа (видимо со двора дома 39). Со двора дома 39 впритык к стене дома 41 находятся объекты недвижимости РГПУ им. Герцена. Фактически у объекта имеется 1 вход со двора отдельный (нет на плане) и 1 вход со двора из арки. Вход из арки закрыт металлическим листом. В части помещения 4, 5, 9, 10 – 15 можно попасть только из помещений РГПУ им. Герцена. Проход из чп 6 в чп 4 и 5 заложен кирпичом.
Высота пол - потолок (по документам)	h = 3,7 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Обеспечено электроснабжением, отоплением, водоснабжением и канализацией. Техническое состояние внутренних инженерных систем – нерабочее.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	нет данных. в натуре не выделена

2.4.2. Общие характеристики помещения 5-Н

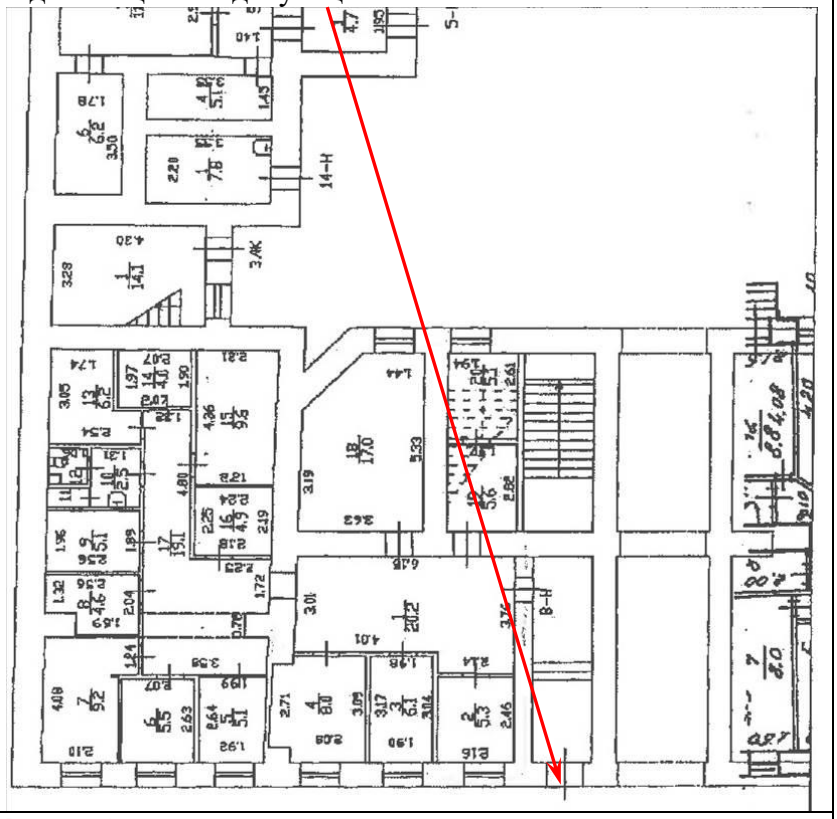
Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001151:1488
Общая площадь, кв. м	117
Занимаемый объектом этаж или этажи	первый
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное Полы: бетон Стены: кирпич, в чп 8,9,10,11,12 плитка Потолок: ж/б плиты Дверь входная – металлическая, в нормальном состоянии
Окна (количество, размер, направленность и др)	6/стандартные, 1 узкое/прямоугольное/двор/1 заложено кирпичом Окно в чп 8 заложено кирпичом.
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	Два отдельных входа со двора 
Высота пол - потолок (по документам)	h = 2,73 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Обеспечено электроснабжением, отоплением, водоснабжением и канализацией. Техническое состояние внутренних инженерных систем – нерабочее.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	нет данных. в натуре не выделена

2.4.3. Общие характеристики помещения 6-Н

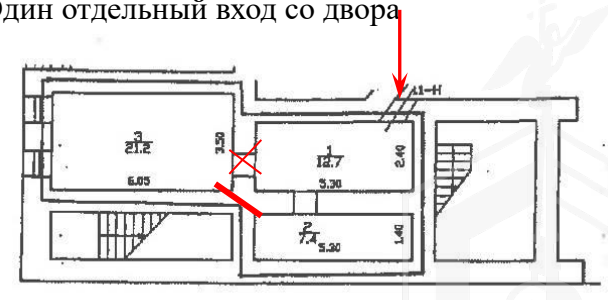
Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001151:1490
Общая площадь, кв. м	19,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	подвал
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное (Помещение затоплено водой.) Полы: бетон Стены: кирпич Потолок: ж/б плиты Дверь входная – металлическая, в нормальном состоянии
Окна (количество, размер, направленность и др)	2/стандартные/прямоугольные/ улица/закрыты металлическим щитом
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	Один отдельный вход с улицы 
Высота пол - потолок (по документам)	h = 2,20 м
Заглубление	-1,45 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено электроснабжением и отоплением, водоснабжение и канализация - отсутствуют. Техническое состояние внутренних инженерных систем – нерабочее.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	нет данных. в натуре не выделена

2.4.4. Общие характеристики помещения 8-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001151:1496
Общая площадь, кв. м	144,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	первый
Состояние (по осмотру)	Удовлетворительное Полы: бетон Стены: кирпич Потолок: ж/б плиты Дверь входная – металлическая, в нормальном состоянии
Окна (количество, размер, направленность и др)	9/стандартные/прямоугольные/6 улица, 3 двор В чп 15 есть окно, которое отсутствует в кадастровом паспорте помещения.

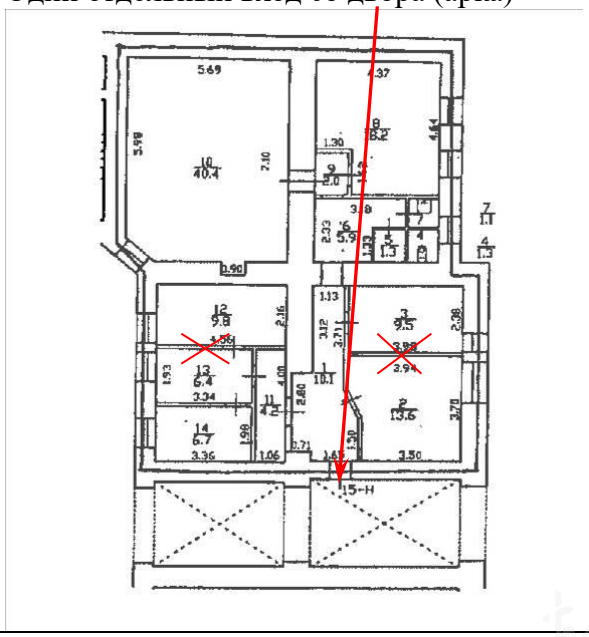
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	Один общий вход с улицы 
Высота пол - потолок (по документам)	h = 2,86 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Обеспечено электроснабжением, отоплением, водоснабжением и канализацией. Техническое состояние внутренних инженерных систем – рабочее.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	нет данных. в натуре не выделена

2.4.5. Общие характеристики помещения 11-Н

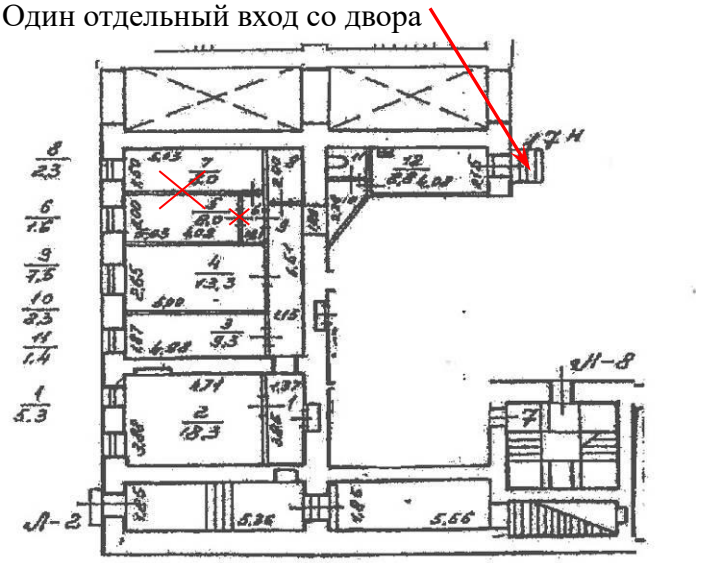
Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001151:1458
Общая площадь, кв. м	41,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	подвал
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное Полы: бетон Стены: кирпич Потолок: ж/б плиты Дверь входная – металлическая, в нормальном состоянии
Окна (количество, размер, направленность и др)	2/стандартные/прямоугольные/ улица /закрыты металлическим щитом
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	Один отдельный вход со двора  Проход из пом. 1 в пом. 3 заложен кирпичом. Проход проделан из пом. 2

Высота пол - потолок (по документам)	h = 2,2 м
Заглубление	-1,35 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено электроснабжением и отоплением, водоснабжение и канализация - отсутствуют. Техническое состояние внутренних инженерных систем – нерабочее.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	нет данных. в натуре не выделена

2.4.6. Общие характеристики помещения 15-Н

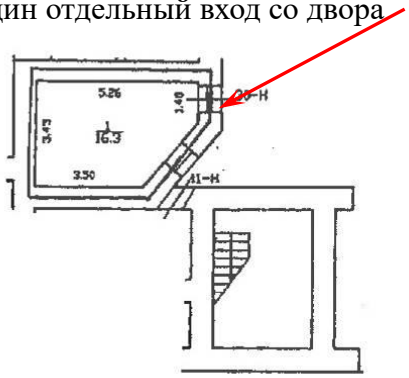
Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001151:1466
Общая площадь, кв. м	130,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	цоколь
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное Полы: бетон Стены: кирпич Потолок: ж/б плиты Дверь входная – металлическая, в нормальном состоянии
Окна (количество, размер, направленность и др)	7/ 5-стандартные, 2- арочные / 5-прямоугольные, 2-полугруглые/ двор Стена между чп 12 и 13 отсутствует. Окна в чп 12 и 13 являются одним большим окном. Стена между чп 2 и 3 отсутствует. Окна в чп 2 и 3 так же являются одним большим окном. Стены заваливаются
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	Один отдельный вход со двора (арка) 
Высота пол - потолок (по документам)	h = 3,61 м
Заглубление	-0,11 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено электроснабжением, отоплением, водоснабжением и канализацией. Техническое состояние внутренних инженерных систем – нерабочее.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	нет данных. в натуре не выделена

2.4.7. Общие характеристики помещения 17-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001151:1470
Общая площадь, кв. м	86,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Первый
Состояние (по осмотру)	Удовлетворительное Полы: бетон Стены: кирпич Потолок: ж/б плиты Дверь входная – металлическая, в нормальном состоянии В чп 9 установлена фанерная стена, которая закрывает вход в чп 4 и в чп 8. В чп 8 установлено сантехническое оборудование. Между чп 5, чп 6 и чп 7 отсутствуют стены.
Окна (количество, размер, направленность и др)	6 /стандартные/прямоугольные/ улица/закрыты жалюзи
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	Один отдельный вход со двора 
Высота пол - потолок (по документам)	h = 2,75 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Обеспечено электроснабжением, отоплением, водоснабжением и канализацией. Техническое состояние внутренних инженерных систем – рабочее.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	нет данных. в натуре не выделена

2.4.8. Общие характеристики помещения 30-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001151:1485
Общая площадь, кв. м	16,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	подвал
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное Полы: бетон Стены: кирпич Потолок: ж/б плиты Дверь входная – металлическая, в нормальном состоянии

Окна (количество, размер, направленность и др)	1/стандартное/прямоугольное/ двор/заложено
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	Один отдельный вход со двора 
Высота пол - потолок (по документам)	h = 2,2 м
Заглубление	-1,35 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено электроснабжением и отоплением, водоснабжение и канализация - отсутствуют. Техническое состояние внутренних инженерных систем – нерабочее.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	нет данных. в натуре не выделена

2.4.9. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование	Окружение объекта оценки составляет жилая многоэтажная застройка, с включением объектов общественно-деловой застройки. Плотность застройки – высокая
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Хорошее Сквер есть (Юсуповский Сад).
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная, во дворе
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность объекта оценки - хорошая. Ближайшая станция метро «Садовая» - расположена на расстоянии ≈ 0,7 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по ул. Садовая и Вознесенскому пр. общественными городскими маршрутами: – автобусы №№ 10; 181, 49,50 – маршрутное такси №№ К124, К252, К195, К212, К7. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей остановки на Вознесенском пр. ≈ 5 м. Интенсивность движения транспорта в непосредственной близости от объекта оценки – высокая, пешеходных потоков высокая. Ограничений на подъезд к оцениваемому объекту не выявлено
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Удовлетворительные для помещений со входом со двора Хорошее для помещений со входом с улицы

2.4.10. Обременения, ограничения КГИОП, КГА

А) Договор аренды – помещение свободно от аренды.

Б) В Соответствии с Генеральным планом развития Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г., № 728-99 «О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», земельный участок расположен в пределах функциональной зоны «ЗЖД» – зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки, с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

В Соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга (Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 http://www.kgainfo.spb.ru/pages/pzz/pzz.html) земельный участок расположен в пределах функциональной зоны «Т3ЖД3» – многофункциональной зоны среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторических пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры (рис. 3).

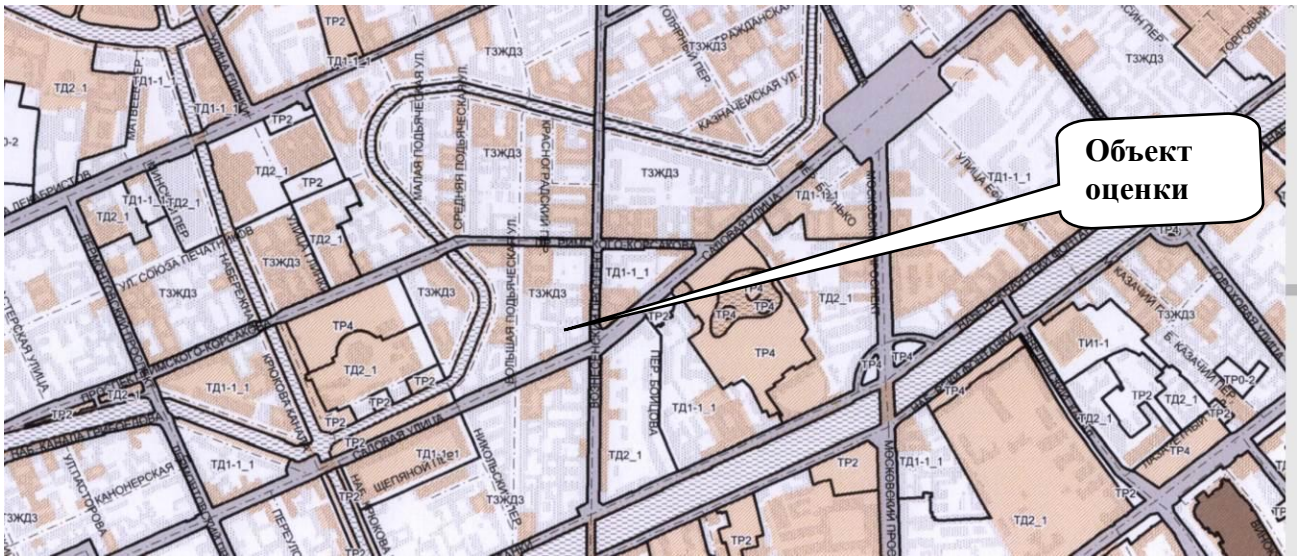


Рис. 3.

Согласно Справкам КГИОП:

- Справка КГИОП №04-22-353/6-С от 16.02.2017 г.
- Справка КГИОП №04-22-353/7-С от 16.02.2017 г.
- Справка КГИОП №04-22-353/8-С от 16.02.2017 г.

объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д.41, лит. А, пом. 3-Н, 5-Н, 15-Н, не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая охранная зона (участок ООЗ(32)).

Согласно Справкам КГИОП:

- Справка КГИОП №04-22-353/1-С от 16.02.2017 г.
- Справка КГИОП №04-22-353/2-С от 16.02.2017 г.
- Справка КГИОП №04-22-353/3-С от 16.02.2017 г.
- Справка КГИОП №04-22-353/4-С от 16.02.2017 г.
- Справка КГИОП №04-22-353/5-С от 16.02.2017 г.

объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д.41, лит. А, пом. 6-Н, 8-Н, 11-Н, 17-Н, 30-Н на основании «Приказа председателя КГИОП №8-69 от 29.06.2006г.» относиться к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом П.Е. Карелина".

Согласно Справкам МЧС России:

- Справка МЧС России №1495р-511 от 04.06.2012 г.
- Справка МЧС России №13076-51-1 от 13.08.2013 г.

- Справка МЧС России №813-511 от 22.01.2013 г.
- Справка МЧС России №1031р-511 от 23.01.2012 г.

объект недвижимости по адресу: г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д.41, лит. А пом. 3-Н, 5-Н, 6-Н, 11-Н, 15-Н, 17-Н, 30-Н, объектом гражданской обороны не является.

2.4.11. Фотографии объекта

Фотографии помещения 3-Н

	
Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки	Фасад дома, вид арки во двор
	
Фото 5	Фото 6
Вид таблички с номером дома	Вид окон и вход в помещение (отд/двор)

	
Фото 7	Фото 8
Вид входа в объект оценки чп №1	Вид части помещений №1
	
Фото 9	Фото 10
Вид части помещений №1	Вид части помещений №1
	
Фото 11	Фото 12
Вид части помещения №2	Вид части помещения №2

	
Фото 13	Фото 14
Вид части помещения №3	Вид окна в части помещения №3
	
Фото 15	Фото 16
Вид части помещения №3	Вид на часть помещения №6 (проход в чп 4, 5 заложен)
	
Фото 17	Фото 18
Вид части помещения №6	Вид части помещения №7

	
Фото 19	Фото 20
Вид части помещения №7	Вид окон (двор) части помещения №7 и 8
	
Фото 21	Фото 22
Вид входа в арке	Вид части помещения №8
	
Фото 23	Фото 24
Вид окна в части помещения №8	Вид части помещения №4

	
Фото 25	Фото 26
Вид части помещения №5	Вид части помещения №5
	
Фото 27	Фото 28
Вид части помещения №5	Вид части помещения №10
	
Фото 29	Фото 30
Вид окна в части помещения №11	Вид части помещения №12

	
Фото 31	Фото 32
Вид части помещения №12	Вид части помещения №14
	
Фото 31	Фото 32
Вид части помещения №9	Вид части помещения №9
	
Фото 33	Фото 34
Вид окон двор	Вид окон двор

	
Фото 33	Фото 34

Фотографии помещения 5-Н

	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки	Вид фасада и арки во двор

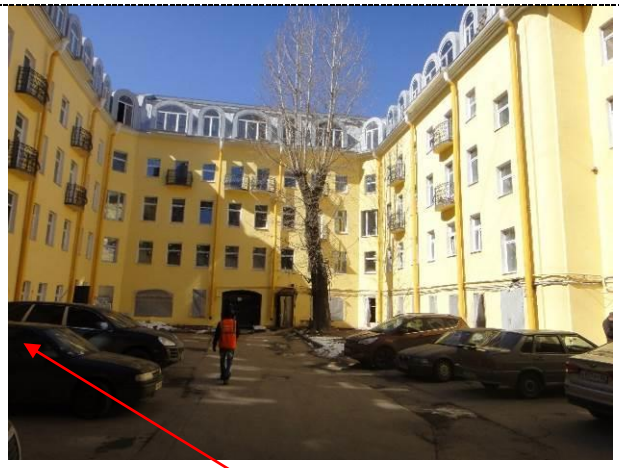
	
Фото 5	Фото 6
Вид таблички с номером дома	Вид двора и вход в помещение
	
Фото 7	Фото 8
Вид входа в объект оценки (отд/двор)	Вид окон объекта оценки (во двор)
	
Фото 9	Фото 10
Вид входа в объект оценки и чп.1	Вид части помещения №2

	
Фото 11	Фото 12
Вид части помещения №3	Вид части помещения №4
	
Фото 13	Фото 14
Вид части помещения №5	Вид окна в части помещения №5
	
Фото 15	Фото 16
Вид части помещения №5 и второй вход	Вид части помещения №7

	
Фото 17	Фото 18
Вид части помещения №7	Вид части помещения №8, окно
	
Фото 19	Фото 20
Вид окна в помещении №8	Вид части помещения №9
	
Фото 21	Фото 22
Вид части помещения №9	Вид части помещения №10

	
Фото 23	Фото 24
Вид части помещения №10	Вид части помещения №10
	
Фото 25	Фото 26
Вид окна в помещении №11	Вид окна в помещении №11
	
Фото 27	Фото 28
Вид части помещения №12	Вид окна в помещении №1



Фото 29

Вид части помещения №1

Фотографии помещения 6-Н



Фото 5

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 6

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 3

Вид таблички с номером дома



Фото 4

Вид фасада дома (вход в пом.)

	
Фото 5	Фото 6
Фасад здания, вход в помещение и окна	Вид входа в помещение и окон
	
Фото 7	Фото 8
Вид входа в объект оценки (отд/улица)	Вид окон объекта оценки (улица)
	
Фото 9	Фото 10
Вид входа в объект оценки и чп.1	Вид части помещения №1

	
Фото 11	Фото 12
Вид части помещения №1	Вид части помещения №1
	
Фото 13	
Вид части помещения №1	

Фотографии помещения 8-Н

	
Фото 7	Фото 8
Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки

	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки	Фасад здания
	
Фото 5	Фото 6
Вид таблички с номером дома	Вид на окна (6 улица) и вход (общ/улица)
	
Фото 7	Фото 8
Вид входа в объект оценки (общ/улица)	Вид входа в объект оценки)

	
Фото 9	Фото 10
Вид части помещения 1	Вид части помещения №1
	
Фото 11	Фото 12
Вид части помещения №1 (вход)	Вид части помещения №1 на часть помещения 2
	
Фото 13	Фото 14
Вид части помещения №5	Вид окна в части помещения №5

	
Фото 15	Фото 16
Вид окна в части помещения №2	Вид части помещения №3
	
Фото 17	Фото 18
Вид части помещения №4	Вид части помещения №4, окно
	
Фото 19	Фото 20
Вид окна в помещении №5	Вид части помещения №6

	
Фото 21	Фото 22
Вид части помещения №7	Вид части помещения №7
	
Фото 23	Фото 24
Вид части помещения №8	Вид части помещения №9
	
Фото 25	Фото 26
Вид окна в помещении №10, 11, 12	Вид окна в помещении №№10, 11, 12

	
Фото 27	Фото 28
Вид части помещения №13	Вид окна в помещении №14ю.
	
Фото 29	Фото 30
Вид части помещения №14	Вид части помещения №15
	
Фото 31	Фото 32
Вид части помещения №15	Вид части помещения №16

	
Фото 33	Фото 34
Вид части помещения №17	Вид части помещения №17
	
Фото 35	Фото 36
Вид части помещения №18	Вид на часть помещения №19
	
Фото 37	Фото 38
Вид части помещения №20	Вид здания со двора и окон во двор

	
Фото 39	
Вид на окна двор	

Фотографии помещения 11-Н

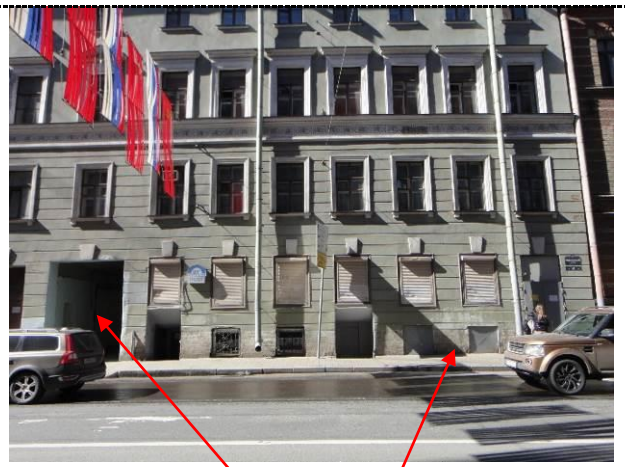
	
Фото 9	Фото 10
Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки	Вид фасада и арки во двор и окон на улицу (2 шт.)

	
Фото 5	Фото 6
Вид таблички с номером дома	Вид здания со двора и вход в объект оценки (отд/двор)
	
Фото 7	Фото 8
Вид входа в объект оценки (отд/дво)	Вид входа в объект оценки)
	
Фото 9	Фото 10
Вид части помещения №1	Вид части помещения №1

	
Фото 11	Фото 12
Вид части помещения №2	Вид части помещения № 2
	
Фото 13	Фото 14
Вид части помещения №2	Вид части помещения №2
	
Фото 15	Фото 16
Вид в части помещения №3	Вид окон в части помещения №3



Фото 17

Вид окон на улицу

Фотографии помещения 15-Н



Фото 11

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 12

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 3

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 4

Вид фасада здания и арки во двор

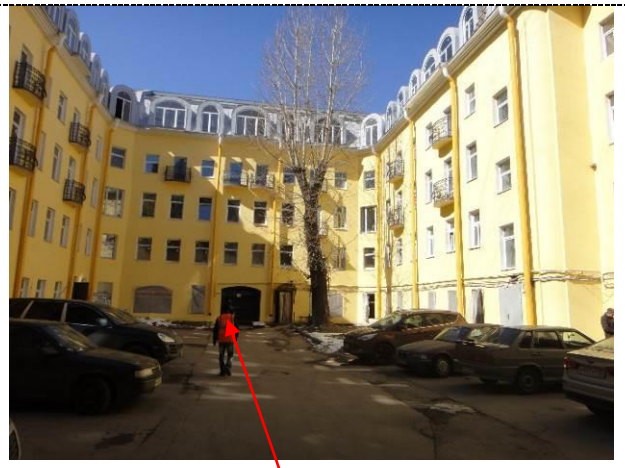
	
Фото 5	Фото 6
Вид таблички с номером дома	Вид двора и вход в помещение (в арке)
	
Фото 7	Фото 8
Вид входа в объект оценки (отд/двор/арка)	Вид части помещений №2, 3
	
Фото 9	Фото 10
Вид части помещений №2, 3	Вид части помещений №2, 3

	
Фото 11	Фото 12
Вид части помещения №2, 3	Вид части помещения №4, 5
	
Фото 13	Фото 14
Вид части помещения №4, 5	Вид окна в части помещения №8
	
Фото 15	Фото 16
Вид части помещения №8	Вид на часть помещения №9

	
Фото 17	Фото 18
Вид части помещения №10	Вид части помещения №12, 13
	
Фото 19	Фото 20
Вид части помещения №12, 13	Вид части помещения №12, 13
	
Фото 21	Фото 22
Вид части помещения №14	Вид части помещения №14

Фотографии помещения 17-Н



Фото 13

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 14

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 3

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки

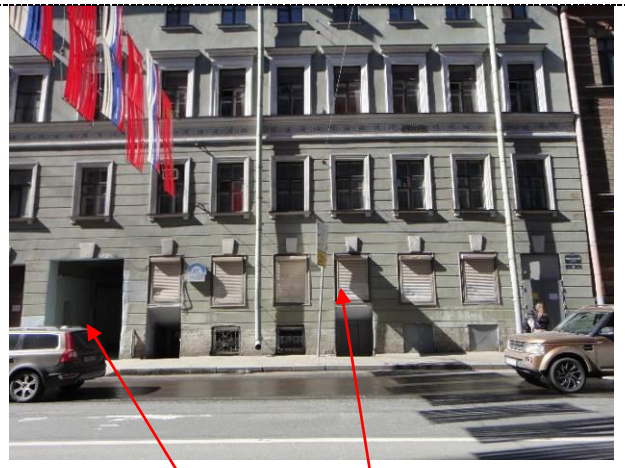


Фото 4

Вид арки во двор и окна (6 шт.)



Фото 5

Вид таблички с номером дома



Фото 6

Вид здания со двора и вход в помещение (отд/дво)

	
Фото 7	Фото 8
Вид входа в объект оценки (отд/дво)	Вид части помещения №12

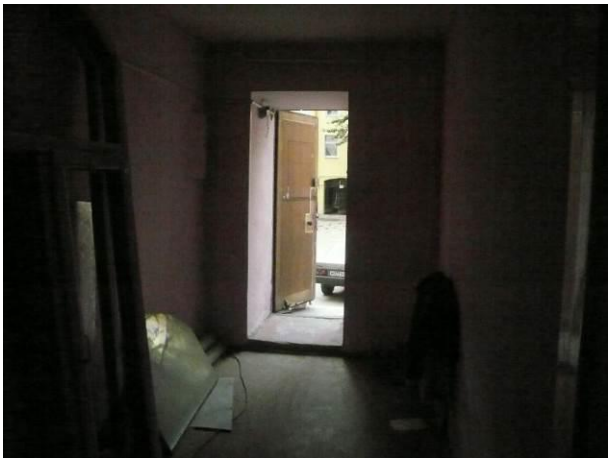



Фото 9	Фото 10
Вид части помещения №12 (вход)	Вид части помещения №11
	
Фото 11	Фото 12
Вид части помещения №11	Вид части помещения № 9

	
Фото 13	Фото 14
Вид части помещения №9	Вид части помещения №1
	
Фото 15	Фото 16
Вид в части помещения №2	Вид окон в части помещения №2
	
Фото 17	Фото 18
Вид в части помещения №3	Вид окон в части помещения №3

	
Фото 19	Фото 20
Вид в части помещения №5,7	Вид окон в части помещения №5,7
	
Фото 21	Фото 22
Вид в части помещения №9, вход в чп 5, 7	Вид на часть помещения №8 из чп 7
	
Фото 23	Фото 24
Вид на часть помещения №8	Окна улица (6 окон)

Фотографии помещения 30-Н



Фото 15

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 16

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 3

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 4

Вид фасада и арки во двор



Фото 5

Вид таблички с номером дома

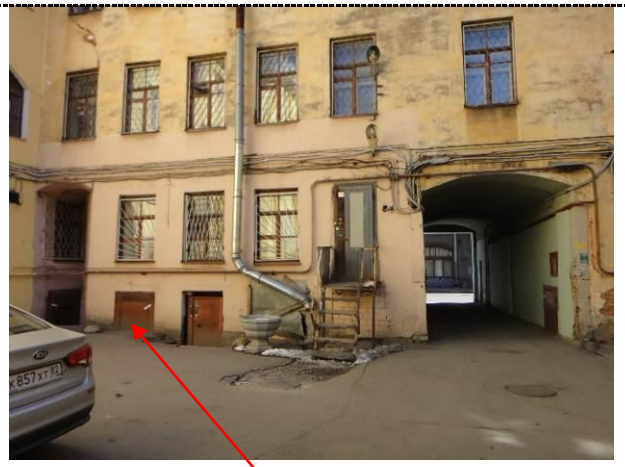


Фото 6

Вид здания со двора и вход в помещение (отд/двор)

	
Фото 7	Фото 8
Вид входа в объект оценки (отд/дво)	Вид окна и входа
	
Фото 9	Фото 10
Вид окна	Вид части помещения №30
	
Фото 11	Фото 12
Вид на заложенное окно части помещения №30	Вид части помещения № 30

2.4.12. Акт осмотра помещений

А К Т
контрольного осмотра помещения от «28» апреля 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д. 41, лит. А, пом. 3-Н

2. Данные по помещению:

	№ помещ. по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Налич. окон	Высота	Наличие удобств				Состояние[1]	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан		
1	3-Н	316,0	1	2 отд/дв	14 / 13-стандартные, прямоугольные, 1-арочное, прямоугольное/ двор	h=3,70	+	+	+	+	неудовл	Не используется

Примечания: Согласно Кадастровому паспорту от 26.02.2014 вход в помещение должен осуществляться через 3-входа (видимо со двора дома 39). Со двора дома 39 впритык к стене дома 41 находятся объекты недвижимости РГПУ им. Герцена. Фактически у объекта имеется 1 вход со двора отдельный (нет на плане) и 1 вход со двора из арки. Вход из арки закрыт металлическим листом. В части помещения 4, 5, 9, 10 – 15 можно попасть только из помещений РГПУ им. Герцена. Проход из чп 6 в чп 4 и 5 заложен кирпичом.

Представитель (Оценщик)		Представитель КУГИ (собственника объекта)	
Должность	Генеральный директор ООО «Центр оценки имущества»	Должность	
Ф. И. О.	Антипова Лилия Викторовна	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

[1]Проставляется согласно Перечню состояний помещения (Приложение к «Акту контрольного осмотра помещения»)

А К Т
контрольного осмотра помещения от «28» апреля 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д. 41, лит. А, пом. 5-Н

2. Данные по помещению:

	№ помещ. по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Налич. окон	Высота	Наличие удобств				Состояние[1]	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан		
1	5-Н	117,0	1	2 отд/двор	6/стандартные, 1 узкое/прямоугольное/двор/1 заложено кирпичом	h=2,73	+	+	+	+	неудовл	Не использ.

Примечания: Окно в чп 8 заложено кирпичом.

Представитель (Оценщик)		Представитель КУГИ (собственника объекта)	
Должность	Генеральный директор ООО «Центр оценки имущества»	Должность	
Ф. И. О.	Антипова Лилия Викторовна	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

[1]Проставляется согласно Перечню состояний помещения (Приложение к «Акту контрольного осмотра помещения»)

А К Т
контрольного осмотра помещения от «28» апреля 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д. 41, лит. А, пом. 6-Н

2. Данные по помещению:

	№ помещ. по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Налич. окон	Высота	Наличие удобств				Состояние[1]	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан		
1	6-Н	19,1	подвал	1 отд./ул.	2/стандартные/прямоугольные/закрыты металлическим щитом/улица	h= 2,20 -h= 1,45	+		+		неудовл	Не используется

Примечания: Помещение затоплено водой.

Представитель (Оценщик)		Представитель КУГИ (собственника объекта)	
Должность	Генеральный директор ООО «Центр оценки имущества»	Должность	
Ф. И. О.	Антипова Лилия Викторовна	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

[1]Проставляется согласно Перечню состояний помещения (Приложение к «Акту контрольного осмотра помещения»)

А К Т
контрольного осмотра помещения от «28» апреля 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д. 41, лит. А, пом. 8-Н

2. Данные по помещению:

	№ помещ. по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Налич. окон	Высота	Наличие удобств				Состояние[1]	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан		
1	8-Н	144,8	1	общ/улица	9/стандартные/прямоугольные/6 улица, 3 двор	h= 2,86	+	+	+	+	удовл	Не использ

Примечания: В чп 15 есть окно, которое отсутствует в кадастровом паспорте помещения.

Представитель (Оценщик)		Представитель КУГИ (собственника объекта)	
Должность	Генеральный директор ООО «Центр оценки имущества»	Должность	
Ф. И. О.	Антипова Лилия Викторовна	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

[1]Проставляется согласно Перечню состояний помещения (Приложение к «Акту контрольного осмотра помещения»)

А К Т
контрольного осмотра помещения от «28» апреля 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д. 41, лит. А, пом. 11-Н

2. Данные по помещению:

	№ помещ. по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Налич. окон	Высота	Наличие удобств				Состояние[1]	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан		
1	11-Н	41,3	подвал	1 отд/двор	2/стандартные/прямоугольные/закрыты металлическим щитом/улица	h= -1,35/2,20	+		+		неудовл	Не использ

Примечания: Проход из пом. 1 в пом. 3 заложен кирпичом. Проход проделан из пом. 2.

Представитель (Оценщик)		Представитель КУГИ (собственника объекта)	
Должность	Генеральный директор ООО «Центр оценки имущества»	Должность	
Ф. И. О.	Антипова Лилия Викторовна	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

[1]Проставляется согласно Перечню состояний помещения (Приложение к «Акту контрольного осмотра помещения»)

А К Т
контрольного осмотра помещения от «28» апреля 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д. 41, лит. А, пом. 15-Н

2. Данные по помещению:

	№ помещ. по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Налич. окон	Высота	Наличие удобств				Состояние[1]	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан		
1	15-Н	130,5	цоколь	1 отд/двор (арка)	3 - двор; 4 – 2-й двор	h= -0,11/ 3,61	+	+	+	+	неудовл	Не использ

Примечания: Стена между чп 12 и 13 отсутствует. Окна в чп 12 и 13 являются одним большим окном. Стена между чп 2 и 3 отсутствует. Окна в чп 2 и 3 так же являются одним большим окном. Стены заваливаются.

Представитель (Оценщик)		Представитель КУГИ (собственника объекта)	
Должность	Генеральный директор ООО «Центр оценки имущества»	Должность	
Ф. И. О.	Антипова Лилия Викторовна	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

[1]Проставляется согласно Перечню состояний помещения (Приложение к «Акту контрольного осмотра помещения»)

А К Т
контрольного осмотра помещения от «28» апреля 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д. 41, лит. А, пом. 17-Н

2. Данные по помещению:

	№ помещ. по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Налич. окон	Высота	Наличие удобств				Состояние[1]	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан		
1	17-Н	86,1	1	1 отд/двор	6 /стандартные/прямоугольные/закрыты жалюзи/ улица	h= 2,75	+	+	+	+	удовл	Не использ.

Примечания: В чп 9 установлена фанерная стена, которая закрывает вход в чп 4 и в чп 8. В чп 8 установлено сантехническое оборудование. Между чп 5, чп 6 и чп 7 отсутствуют стены.

Представитель (Оценщик)		Представитель КУГИ (собственника объекта)	
Должность	Генеральный директор ООО «Центр оценки имущества»	Должность	
Ф. И. О.	Антипова Лилия Викторовна	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

[1]Проставляется согласно Перечню состояний помещения (Приложение к «Акту контрольного осмотра помещения»)

А К Т
контрольного осмотра помещения от «28» апреля 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д. 41, лит. А, пом. 30-Н

2. Данные по помещению:

	№ помещ. по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Налич. окон	Высота	Наличие удобств				Состояние[1]	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан		
1	30-Н	16,3	подвал	1 отд/двор	1/стандартное/прямоугольное/заложено/ двор	h= 2,20/ -1,35	+		+		неудовл.	Не использ.

Примечания:

Представитель (Оценщик)		Представитель КУГИ (собственника объекта)	
Должность	Генеральный директор ООО «Центр оценки имущества»	Должность	
Ф. И. О.	Антипова Лилия Викторовна	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

[1]Проставляется согласно Перечню состояний помещения (Приложение к «Акту контрольного осмотра помещения»)

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Объект оценки является встроенным помещением. В связи с этим, рассмотрение вариантов использования доли земельного участка, относящегося к объекту оценки, как незастроенного не имеет смысла. Таким образом, наилучшим вариантом использования доли земельного участка признается его текущее использование.

Анализ участка как застроенного:

Учитывая физические и технические характеристики оцениваемого помещения и его местоположение, оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его использование в качестве офисного для помещений первого и цокольного этажа со всеми инженерными коммуникациями и складского для помещений, расположенных в подвале здания без водоснабжения и канализации.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб.	22 000 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м площади помещения, руб.	25 255