КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО АДРЕСУ: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. РОЗЕНШТЕЙНА, Д. 39, ЛИТ. А

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Дата проведения оценки 03.04.2018 г.;

1.2. Дата составления отчета 19.04.2018 г.;

1.3. Оцениваемые права:

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

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Карта местоположения объекта.

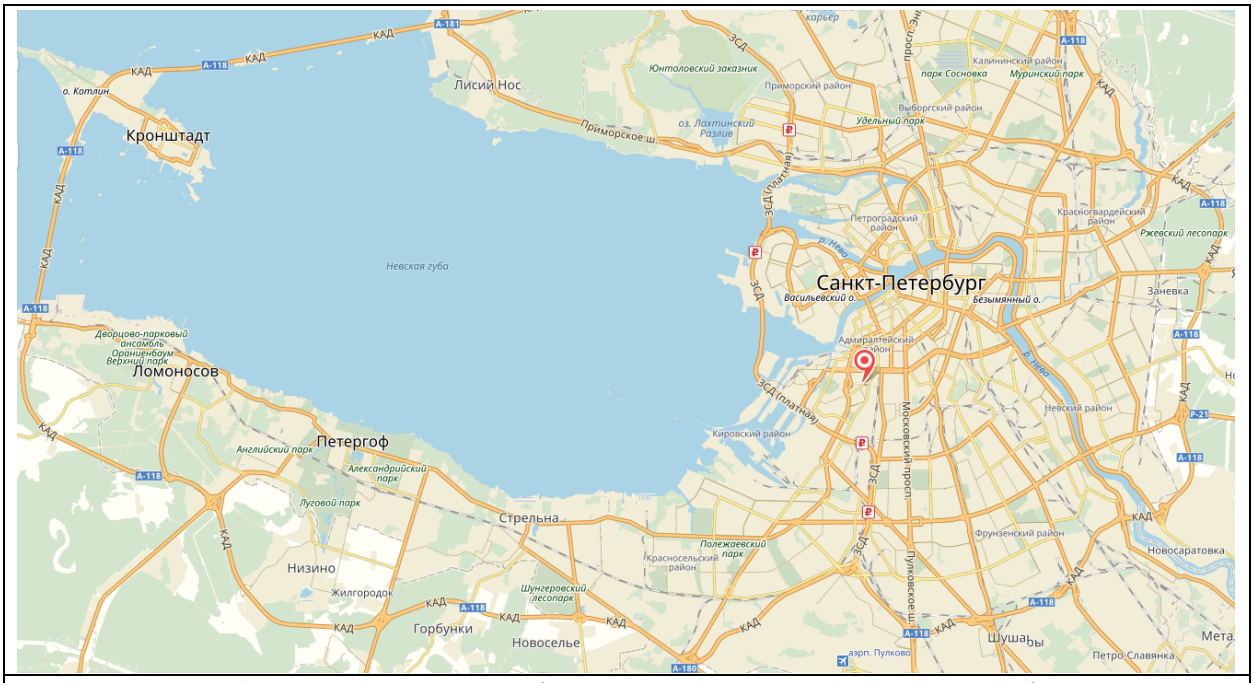


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в пределах г. Санкт-Петербург

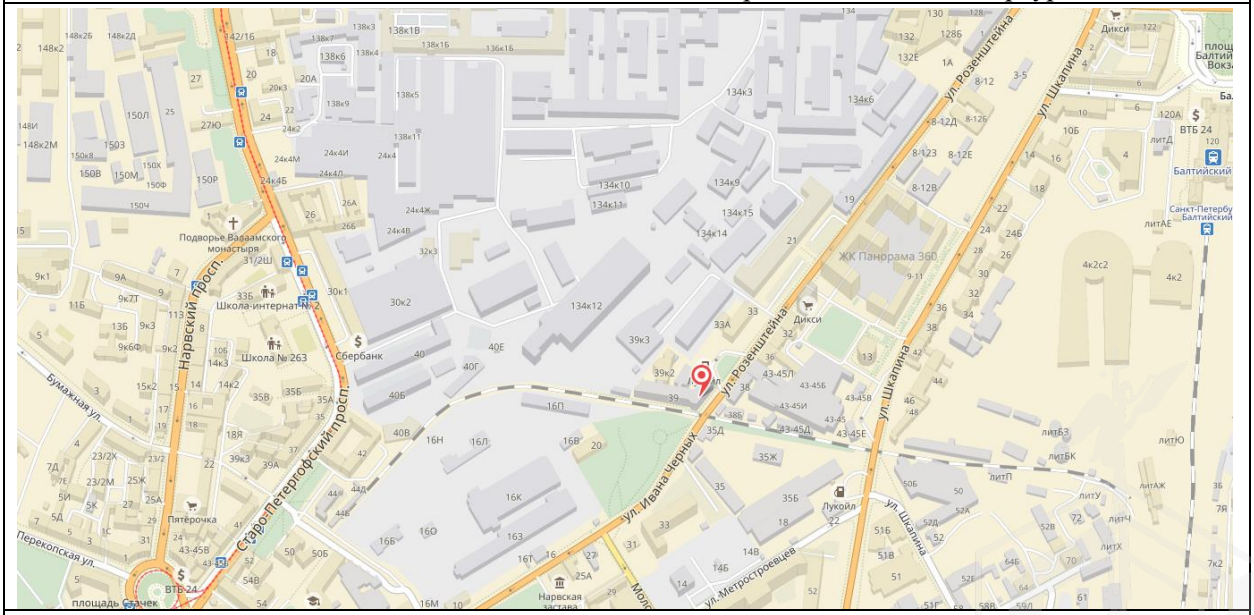


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	4 623,0 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:32:0008004:5134
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб - зона "Д "- зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны; ПЗЗ – зона «ТД1-1» - зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов и исторической застройки пригородов, с включением объектов инженерной инфраструктуры.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал 78:32:0008004, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными сетями водоснабжения, канализации, отопления, газоснабжения, электроснабжения
Ближайшее окружение	Квартал местоположения Объекта оценки застроен преимущественно промышленными и административными объектами. Объект оценки расположен на территории бывшего завода «Красный треугольник». В непосредственной близости от оцениваемого объекта проходит ж/д тупик промышленного назначения и расположено ЗАО «Железобетонные конструкции и детали» (ул. Ивана Черных, д. 16), а также АЗС «Лукойл» (ул. Розенштейна, д. 37). Территория преобладания жилой застройки, а также объектов торгового и сервисного назначения тяготеет к ул. Ивана Черных и пр. Стачек.
Подъезд к участку	Со стороны ул. Розенштейна
Форма участка, рельеф	Рельеф земельного участка ровный, участок имеет неправильную форму

2.3. Описание объекта капитального строительства (здания)

2.3.1. Общая характеристика здания

Кадастровый номер	78:32:0008004:3874
Площадь застройки, кв.м	2 764,0
Общая площадь здания, кв. м	8 386,3
Жилая площадь здания, кв. м	7 320,4
Объем здания, куб. м	61 197,0

Группа капитальности	II
Назначение	Многоквартирный дом
Материал	Кирпич
Год постройки	1 904
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	5-6-8
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Есть
Вход (улица/двор)	-
Окна (количество, направленность)	Большая часть оконных проемов не имеет стекол
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Скрытая проводка
Водоснабжение	От городской центральной сети
Канализация	Сброс в городскую сеть
Отопление (централизованное/печное)	От ТЭЦ
Газоснабжение	Центральное
Лифты	Пассажирские
Техническое состояние инженерных систем	Аварийное
Общее техническое состояние здания	Аварийное
Состояние по осмотру	Аварийное

2.3.2. Описание локального окружения

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в южной части Адмиралтейского района Санкт-Петербурга на границе с Кировским районом, в кадастровом квартале 78:32:0008004, ограниченного: ▪ с севера – наб. Обводного кан.; ▪ с востока – Старо-Петергофским пр.; ▪ с юго-востока – пл. Стачек и пр. Стачек; ▪ с запада – ул. Розенштейна; ▪ с юго-запада – ул. Ивана Черных. В районе локации Объекта оценки, в пределах границ квартала его расположения, находятся: ▪ квартал местоположения Объекта оценки застроен преимущественно промышленными и административными объектами. Объект оценки расположен на территории бывшего завода «Красный треугольник». ▪ в южной части квартала находится ЗАО «Железобетонные конструкции и детали» и ж/д тупик промышленного назначения, а также АЗС «Лукойл» (ул. Розенштейна, д. 37); СПб государственный университет растительных полимеров (СПбГУРП); Дворец культуры им. М. Горького; павильон ст. м. «Нарвская»; ▪ в западной части квартала расположен ЖК «Адмирал» (пр. Старо-Петергофский, д. 26), представляющий собой полную реконструкцию старого фонда. Территория преобладания жилой застройки, а также объектов торгового и сервисного назначения тяготеет к ул. Ивана Черных и пр. Стачек.
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Организованная парковка возможна во дворе здания на прилегающем земельном участке. Также стихийная парковка возможна вдоль ул. Розенштейна.

Удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту осуществляется со стороны ул. Розенштейна. Ближайшая станция метро – «Нарвская» - расположена в зоне пешеходной доступности от Объекта оценки на расстоянии около 960 м (около 12 минут пешком по данным https://yandex.ru/maps). По ул. Розенштейна не проходят маршруты общественного транспорта. Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на расстоянии около 700 м – на наб. Обводного кан. и на расстоянии около 1 км – на пр. Стачек. Таким образом, транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом характеризуется как хорошая. Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в ближайшем окружении Объекта оценки формируются вокруг ст. метро «Нарвская».
Удаленность от ближайших железнодорожных станции и станций метро	Подъезд к объекту осуществляется со стороны ул. Розенштейна. Ближайшая станция метро – «Нарвская» - расположена в зоне пешеходной доступности от Объекта оценки на расстоянии около 960 м (около 12 минут пешком). По ул. Розенштейна не проходят маршруты общественного транспорта. Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на расстоянии около 700 м – на наб. Обводного кан. и на расстоянии около 1 км – на пр. Стачек. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в ближайшем окружении Объекта оценки формируются вокруг ст. метро «Нарвская».
Ближайшие остановки общественного транспорта	В пределах 700 м – 1,0 км (около 15-20 мин пешего хода) от Объекта оценки расположено несколько остановок общественного и коммерческого транспорта

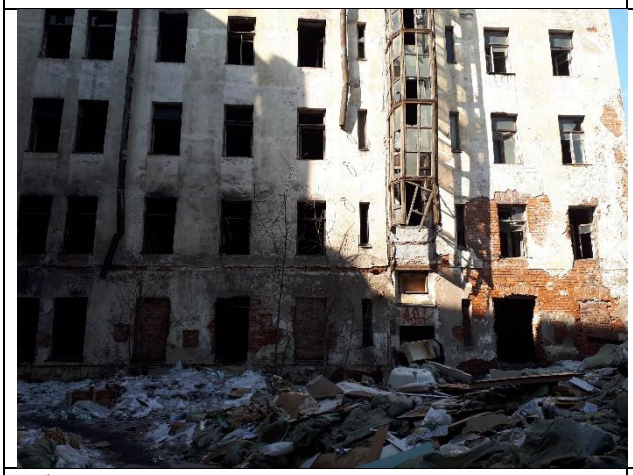
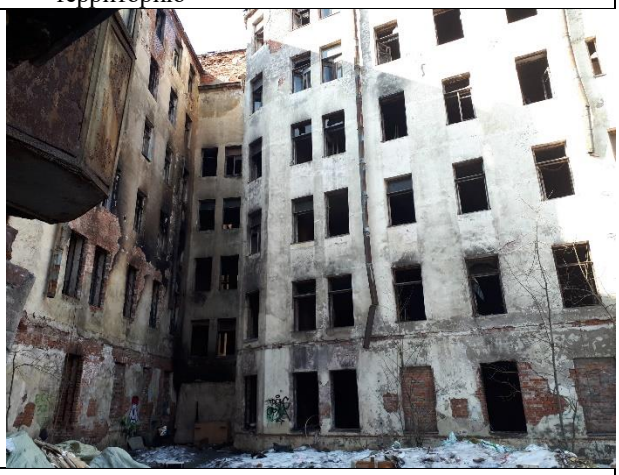
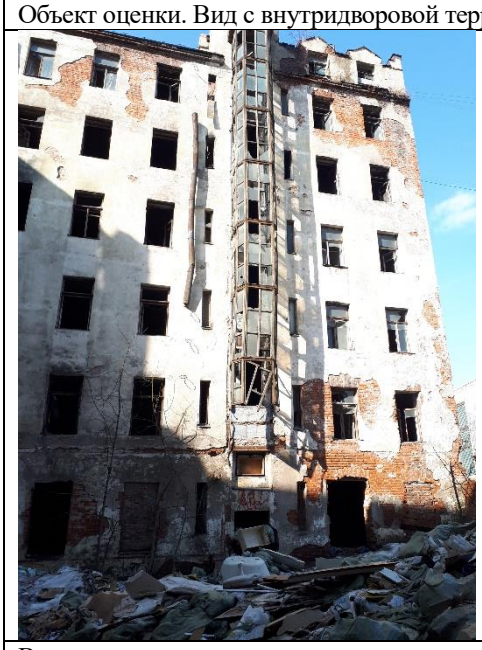
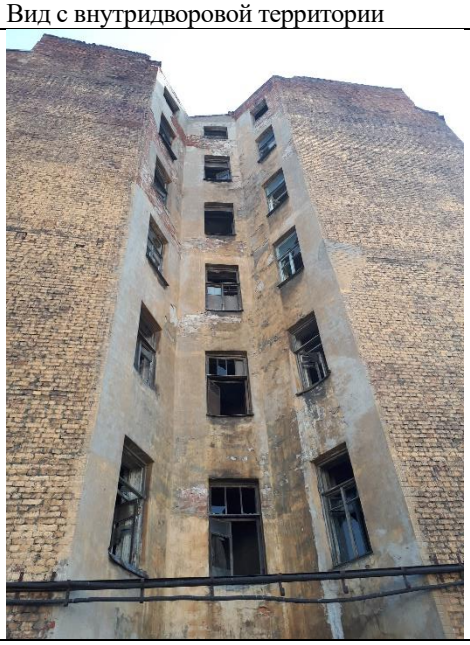
2.3.3. Обременения объекта

1. В соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права от 19.01.2016 существующих ограничений (обременений) права на оцениваемое здание: не зарегистрировано.
2. В соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права от 19.01.2016 ограничение (обременение) права на земельный участок в составе Объекта оценки:
   - ✓ охранная зона газораспределительной сети, площадью 15 кв.м;
   - ✓ право прохода и проезда, общей площадью 826 кв.м;
   - ✓ охранная зона канализационных сетей, площадью 11 кв.м;
   - ✓ охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, площадью 242 кв.м;
   - ✓ охранная зона водопроводных сетей, площадью 46 кв.м;
   - ✓ охранная зона сетей связи и сооружений связи, общей площадью 10 кв.м;
   - ✓ охранная зона канализационных сетей, площадью 1015 кв.м.
3. Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:
   - ✓ Согласно письму КГИОП от 29.09.2015 №2-13576/15-0-1 оцениваемое здание не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия.
   - ✓ Согласно письму КГИОП от 19.12.2016 №2-22329/16-0-1, в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 М820-7 (с изменениями от 25.06.2014) здание расположено вне границ зон охраны исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, является историческим (построенным до 1917 г.). В соответствии с действующим законодательством рассмотрение проектной документации по данному зданию к компетенции КГИОП не относится. Информации о наличии проектной документации по реконструкции объекта в КГИОП также не имеется.

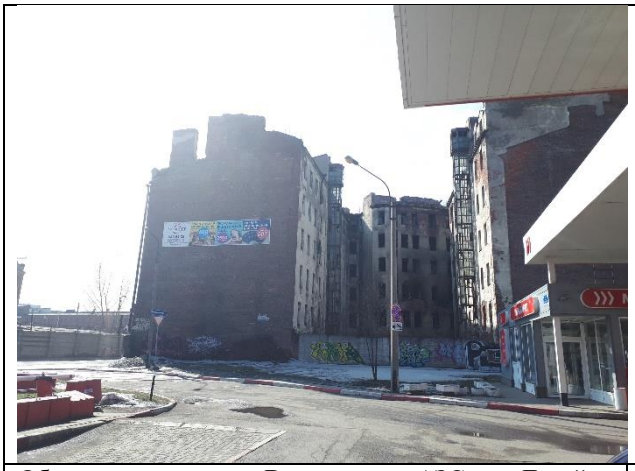
- ✓ Согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» (ред. 13.09.2017), здание расположено в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(З2)01.
- ✓ В соответствии с Заключением Межведомственной комиссии Адмиралтейского района СПб № 129 от 20.02.2008 г. жилой дом признан аварийным и подлежащим реконструкции.
- ✓ По данным Справки Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу от 08.10.2015 г. № 14642-5-1-1 оцениваемое здание не является объектом гражданской обороны.
- ✓ По данным Кадастрового паспорта от 30.03.2016 г. № 78/201/16-112205, разрешенное использование земельного участка в составе Объекта оценки – для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов).
- ✓ Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования, указанном в Приложении № 1 к Закону СПб от 08.10.2007 г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования» (с изменениями на 05.03.2015).
- ✓ Участок отсутствует в Адресном перечне территорий зеленых насаждений внутриквартального озеленения, подготовленном по результатам инвентаризации 2009 г., указанном в Приложении № 1 к Закону СПб от 28.06.2010 г. №396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге» (с изменениями на 24.06.2014).

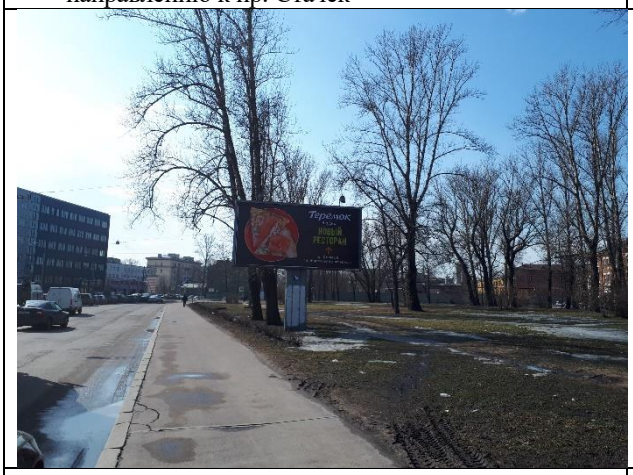
2.3.4. Фотографии Объекта оценки

<table>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>Объект оценки. Вид с улицы Розенштейна</td><td>Объект оценки. Вид с улицы Розенштейна</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>Объект оценки</td><td>Объект оценки</td></tr>
</table>

Объект оценки	Объект оценки. Проезд (арка) во внутридворовую территорию
	
Объект оценки. Вид с внутридворовой территории	Вид с внутридворовой территории
	
Внутридворовая территория	Объект оценки. Вид с внутридворовой территории

Объект оценки. Вид с внутридворовой территории	Состояние помещений 1-го этажа
Состояние помещений 1-го этажа	Состояние помещений 1-го этажа
Состояние помещений 1-го этажа	Состояние помещений 1-го этажа

	
Объект оценки. Вид от АЗС «Лукойл» (ул. Розентштейна, 37)	Объект оценки. Вид с внутридворовой территории (здание слева – жилой дом по адресу: ул. Розенштейна, д. 134-136-138
Ближайшее окружение. Территория промышленной застройки, расположенная за оцениваемым объектом	Ближайшее окружение. Территория промышленной застройки, расположенная за оцениваемым объектом
Ближайшее окружение. Территория промышленной застройки, расположенная за оцениваемым объектом	Железнодорожная ветка вдоль оцениваемого здания

Ближайшее окружение. Улица Розенштейна вид по направлению к пр. Стачек	Ближайшее окружение. АЗС «Лукойл» (ул. Розентштейна, 37)
	
Ближайшее окружение. Улица Розенштейна вид по направлению к пр. Стачек	Ближайшее окружение. Улица Розенштейна вид по направлению к Обводному каналу

2.3.5. Акт осмотра Объекта оценки

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Розенштейна, д. 39, лит. А

03 апреля 2018 г.

Объект оценки – земельный участок (кадастровый номер 78:32:0008004:5134), общей площадью 4 623,0 кв. м, с расположенным на нем капитальным зданием (кадастровый номер 78:32:0008004:3874), общей площадью 8 386,3 кв. м.

Здание – капитальное, 5-6-8-ми этажное. Несущие конструкции – кирпичные, фундамент – бутовый, ленточный, построено в 1904 г. Назначение здания – многоквартирный дом. Согласно письму КГИОП от 29.09.2015 №2-13576/15-0-1 оцениваемое здание не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия.

Техническое состояние конструктивных элементов:

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов согласно данным Технического паспорта	Признаки износа согласно ВСН 53-86(р) и данным Технического паспорта
Фундамент	Бутовый ленточный	Трещины, частичное разрушение блоков, выщелачивание раствора из швов между блоками, отсутствие гидроизоляции на обрезе фундамента, следы увлажнения цоколя и стен подвала
Наружные (с отделкой) и внутренние капитальные стены	Кирпичные оштукатуренные	Следы сырости, деструкция кладки, выветривание швов, трещины
Перегородки	Деревянные оштукатуренные	Сквозные продольные и диагональные трещины по всей поверхности, выпучивание, коробление и выпирание досок, следы увлажнения, поражение древесины гнилью, жучком
Перекрытия		
чердачное и междуэтажные	Сборные ж/б плиты по металлическим балкам	Трещины, частичное скалывание в узлах соединений балок с настилом, прогиб балок и прогонов
надподвальное	Деревянное, сборные ж/б плиты по металлическим балкам	Диагональные, продольные и поперечные трещины в перекрытии, заметный прогиб, поражение гнилью и жучком
Крыша, кровля	Из оцинкованного железа по деревянной обрешетке	Прогибы стропильных ног, поражение гнилью и жучком древесины деталей крыши
Полы	Паркетные, дощатые по деревянным лагам	Массовые разрушения покрытия и основания
Проемы	Оконные – двойные створные, деревянные; дверные – филенчатые окрашены	Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражены гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают; массовое отсутствие заполнения оконных проемов; все сопряжения нарушены. Полное расшатывание дверных полотен и коробок, массовые поражения гнилью и жучком
Внутренняя отделка	Оклейка простыми обоями, окраска клеевая потолков, штукатурка	Отставание обоев и бумажной основы, трещины и разрывы на всей поверхности. Сырые пятна, массовые пятна, отслоение, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой. Массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждения основания.
Санитарно-технические и электротехнические устройства	Электроснабжение - скрытая проводка; Водоснабжение - от городской центральной сети; Канализация - сброс в городскую сеть; Газоснабжение - центральное; Отопление - от групповой котельной	Трубы водопровода, батареи отопления, элементы запорно-регулировочной арматуры и сантехнические устройства неисправны или демонтированы. Полная потеря эластичности изоляции электропроводки, значительные повреждения магистральных и внутриквартирных сетей и приборов.

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов согласно данным Технического паспорта	Признаки износа согласно ВСН 53-86(р) и данным Технического паспорта
Разные работы	Лестницы железобетонные по стальным косоурам	Ступени и площадки истерты, часть ступеней и ограждающей решетки отсутствует. Косоуры местами прогнулись, связь косоуров с площадками ослаблена. Пользование лестницами опасно

Общее техническое состояние оцениваемого здания может быть охарактеризовано как аварийное. В соответствии с Заключением Межведомственной комиссии Адмиралтейского района СПб № 129 от 20.02.2008 г. жилой дом признан аварийным и подлежащим реконструкции.

Представитель (Оценщик ООО «Клиринг»)

Должность — Оценщик II категории

Ф. И. О. — Залесский Р.Н.

Подпись

2.4. 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 реконструкция существующего объекта капитального строительства без изменения объемно-планировочных решений под 5-6-8-ми этажный многоквартирный жилой дом.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	100 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	11 924
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб.	21 631