

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБ. ОБВОДНОГО КАНАЛА, Д. 118Б, ЛИТ. Б, КВАРТИРЫ №№ 14, 16-18, 20, 24-38, 40, 42-50

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

- 1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 11.05.2018 г.;
- 1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 24.05.2018 г.;
- 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

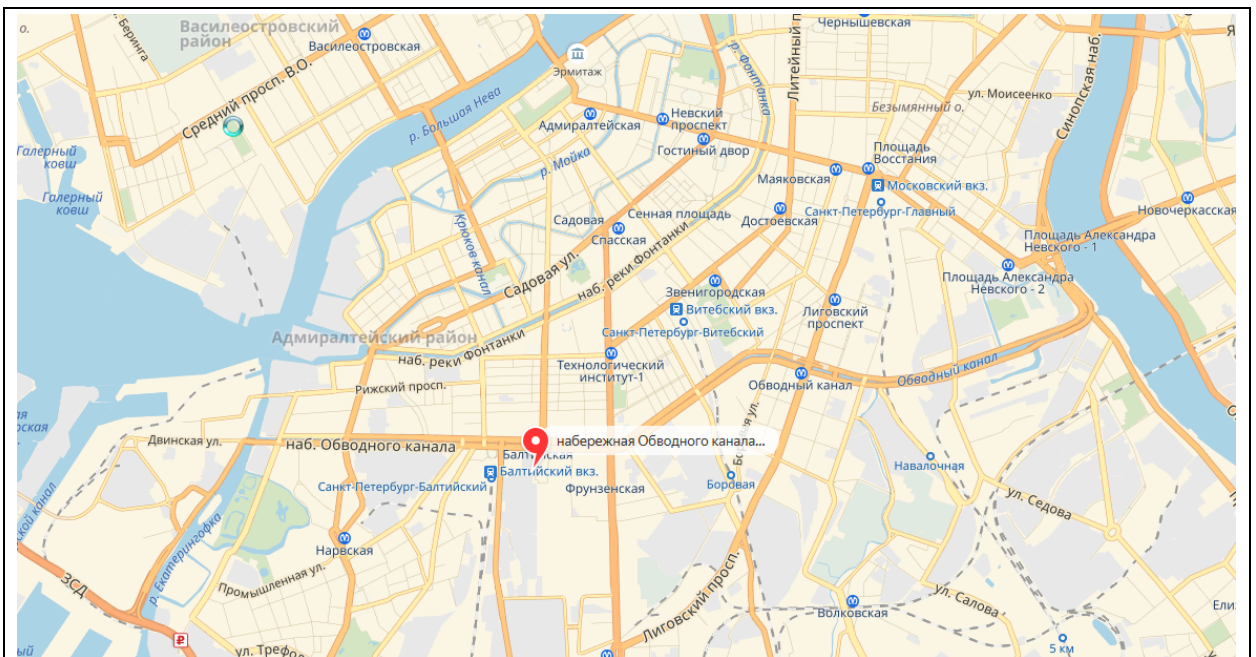


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

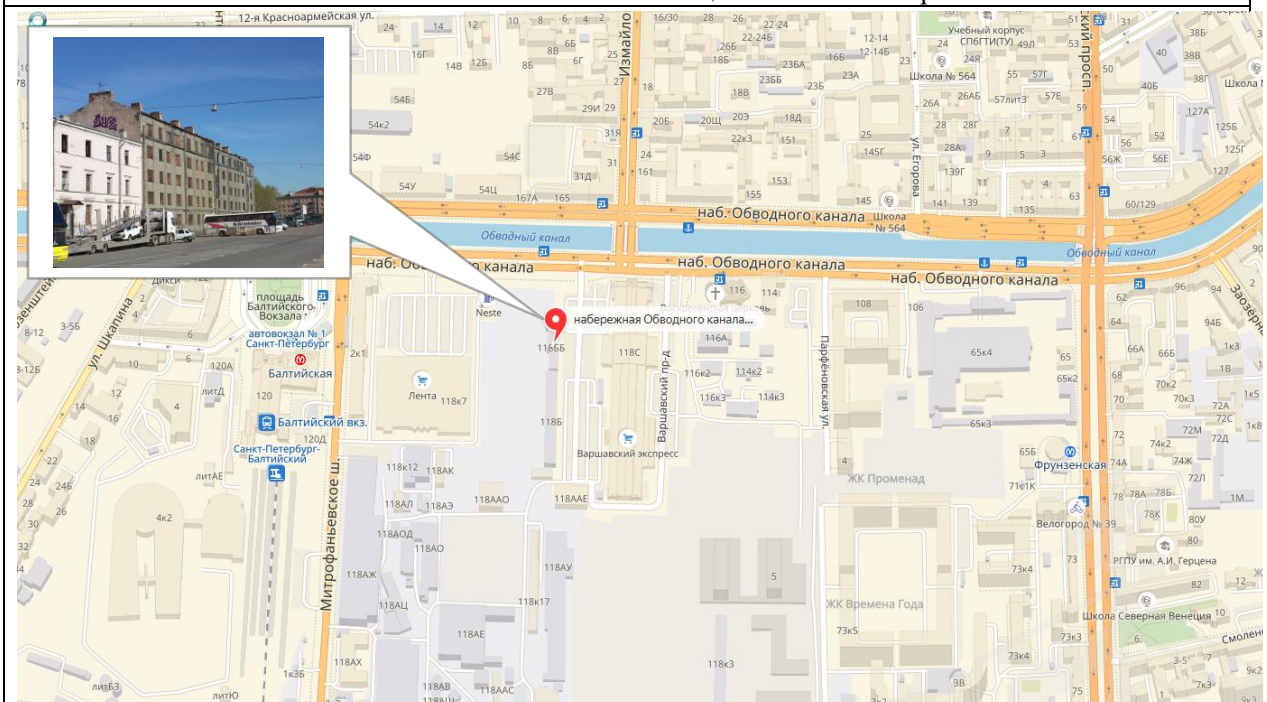


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки



Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ, В КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



Фото здания

Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по документу	На основании распоряжения Администрации Адмиралтейского района от 27.03.2017 № 204 многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 1186, лит. Б, признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

Состояние по осмотру	Аварийное
Этажность	5
Наличие подвала	Есть (подвал)
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Ограничения (обременения)	4.Здание, в котором расположены Объекты оценки является историческим (постройки до 1917 года). Режимом ОЗРЗ-2(32) не допускается снос (демонтаж) исторических зданий, сооружений, за исключением разборки аварийных конструкций; в случае разборки аварийных конструкций требуется восстановление внешнего облика исторических зданий, сооружений, в существующих объемно-планировочных параметрах, формирующих уличный фронт застройки, которое производится в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, электричество. На дату проведения оценки здание отключено от всех коммуникаций. Подключение коммуникаций дома возможно только при условии устранения его аварийности

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ)

2.3.1. ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЙ

Вид объекта	Квартиры
Назначение	Жилое
Состояние	Аварийное, квартиры непригодны для проживания и подлежат ремонтно-восстановительным работам с целью дальнейшего использования под жилые цели
Инженерные коммуникации	Отопление – центральное; горячее водоснабжение – центральное; водоснабжение – от городской сети; канализация – сброс в городскую сеть; электроснабжение. На дату проведения оценки квартиры отключены от всех коммуникаций
Текущее использование	Не используются
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



2.3.2. ОПИСАНИЕ КВАРТИР ПО АДРЕСУ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБЕРЕЖНАЯ ОБВОДНОГО КАНАЛА, Д. 118Б, ЛИТ. Б

Адрес	Характеристики объектов							Состояние	Текущее использование
	Общая площадь квартиры, кв. м	Жилая площадь квартиры, кв. м	Кол-во комнат	Этаж/этажей в доме	Вход	Санузел	Высота потолков, м		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 14	58,7	46,6	3	2/5	1 общий со двора	без ванной	2,75	Аварийное	Не используется
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 16	59,6	47,2	3	3/5	1 общий со двора	без ванной	2,75		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 17	61,8	49,9	3	4/5	1 общий со двора	без ванной	2,7		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 18	60,1	48	3	4/5	1 общий со двора	без ванной	2,7		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 20	61,2	49,4	3	5/5	1 общий со двора	без ванной	2,8		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 24	58	46,9	3	2/5	1 общий со двора	без ванной	2,75		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 25	60,6	48	3	3/5	1 общий со двора	без ванной	2,75		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 26	60,3	48,2	3	3/5	1 общий со двора	без ванной	2,75		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 27	62,6	50,4	3	4/5	1 общий со двора	без ванной	2,7		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 28	60,7	48,6	3	4/5	1 общий со двора	без ванной	2,7		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 29	63,2	49,7	3	5/5	1 общий со двора	без ванной	2,8		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 30	61,3	48,4	3	5/5	1 общий со двора	без ванной	2,8		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 31	59,3	47,3	3	1/5	1 общий со двора	без ванной	2,72		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 32	58,4	47	3	1/5	1 общий со двора	без ванной	2,72		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 33	59,4	48,2	3	2/5	1 общий со двора	без ванной	2,75		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 34	61,5	47,6	3	2/5	1 общий со двора	без ванной	2,75		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 35	58,9	47,9	3	3/5	1 общий со двора	без ванной	2,75		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 36	60,1	48,1	3	3/5	1 общий со двора	без ванной	2,75		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 37	62,4	50,3	3	4/5	1 общий со двора	без ванной	2,7		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 38	60,8	49,1	3	4/5	1 общий со двора	без ванной	2,7		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 40	63	50,7	3	5/5	1 общий со двора	без ванной	2,8		

Адрес	Характеристики объектов								
	Общая площадь квартиры, кв. м	Жилая площадь квартиры, кв. м	Кол-во комнат	Этаж/этажей в доме	Вход	Санузел	Высота потолков, м	Состояние	Текущее использование
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 42	17,6	12,6	1	1/5	1 общий со двора	без ванной	2,72	Аварийное	Не используется
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 43	59	47,6	3	2/5	1 общий со двора	без ванной	2,75		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 44	59,9	48	3	2/5	1 общий со двора	без ванной	2,75		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 45	60,2	47,9	3	3/5	1 общий со двора	без ванной	2,75		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 46	59,7	49,2	3	3/5	1 общий со двора	без ванной	2,75		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 47	61,7	49,3	3	4/5	1 общий со двора	без ванной	2,7		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 48	62,8	49,8	3	4/5	1 общий со двора	без ванной	2,7		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 49	61,8	50,4	3	5/5	1 общий со двора	без ванной	2,8		
наб. Обводного канала, д. 118блит. Б, кв. 50	63,8	51,5	3	5/5	1 общий со двора	без ванной	2,8		



2.3.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объекты оценки расположены по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 118б, лит. Б, в южной части Адмиралтейского района Санкт-Петербурга. Квартал расположения Объектов оценки застроен преимущественно промышленными и административными объектами. В непосредственной близости от Объектов оценки находится Балтийский вокзал. Квартал расположения объектов ограничен: северной стороны – наб. Обводного канала; с южной стороны – Малой Митрофаньевской ул.; с восточной стороны – Московским проспектом; с западной стороны квартал ограничен Митрофаньевским шоссе. Территория преобладания жилой застройки тяготеет к Московскому проспекту и противоположной стороне набережной Обводного канала
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Парковка легкового автомобильного транспорта свободная, возможна на территории перед зданием рядом с ТРК «Варшавский экспресс»
Удобство подъезда к объекту	Доступность Объектов оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная. Ближайшая станция метро – «Балтийская» расположена на расстоянии около 700 м от Объектов оценки. В зоне пешеходной доступности (300 м) проходят маршруты общественного транспорта. Таким образом, пешеходная доступность Объектов оценки характеризуется как хорошая
Ближайшие остановки общественного транспорта	В пределах 400 – 500 м (около 5-10 мин пешего хода) от Объекта оценки расположено несколько остановок общественного и коммерческого транспорта

2.3.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

1. На дату осмотра Объекты оценки не используются, действующих договоров аренды нет.
2. На основании распоряжения Администрации Адмиралтейского района от 27.03.2017 № 204 многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 118б, лит. Б, признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.
3. Согласно распоряжениям Администрации Адмиралтейского района, оцениваемые жилые помещения признаны непригодными для проживания и подлежащим проведению ремонтно-восстановительных работ с целью дальнейшего использования под жилые цели.
4. Здание, в котором расположены Объекты оценки является историческим (постройки до 1917 года). Режимом ОЗРЗ-2(32) не допускается снос (демонтаж) исторических зданий, сооружений, за исключением разборки аварийных конструкций; в случае разборки аварийных конструкций требуется восстановление внешнего облика исторических зданий, сооружений, в существующих объемно-планировочных параметрах, формирующих уличный фронт застройки, которое производится в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.
5. Согласно Распоряжения Жилищного комитета от 23.04.2018 № 144-рз условием заключения договора купли-продажи государственного имущества на аукционе единым лотом является: обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.



2.3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Уличный фасад здания, в котором расположен Объект оценки, выходящий на Варшавскую пл. (слева аварийный жилой дом по адресу: наб. Обводного канала, 1186 лит. А



Фото 2. Дворовый фасад здания, в котором расположен Объект оценки. Красными стрелками обозначены входы в подьезды





Фото 3. Дворовой фасад здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 4. Дворовой фасад здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 5. Дворовой фасад здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 6. Дворовой фасад здания (в окна видно обрушение
перекрытий с пятого по второй этажи)



Фото 7. Дворовой фасад здания. Заложенный арочный
проезд между литерами А и Б дома 118 по наб.
Обводного канала



Фото 8. Вход и проезд на территории участка смежного с
домом 118б лит. А по наб. Обводного канала с улицы
(доступ ограничен)



Фото 9. Вид общего входа в Объект оценки со двора



Фото 10. Вид общего входа в Объект оценки со двора





Фото 11. Вид общего входа в Объект оценки со двора



Фото 12. Уличный фасад здания, в котором расположен Объект оценки. Видно обрушение конструкций крыши и кровли



Фото 13. Уличный фасад здания, в котором расположен Объект оценки.



Фото 14. Вид дворового фасада здания, в котором расположен Объект оценки с парковки гипермаркета «Лента»



Фото 15. Ближайшее окружение. Варшавская пл. и открытая стоянка ТРК «Варшавский экспресс»





Фото 16. Ближайшее окружение. Варшавская пл. ТРК «Варшавский экспресс»



Фото 17. Ближайшее окружение. Застраиваемый Жилой квартал «Галактика» между ул. Парфёновская ул. и Митрофаньевским шос.





Фото 18. Ближайшее окружение. Территория, расположенная за зданием по адресу: наб. Обводного канала, 118



Фото 19. Ближайшее окружение. Территория между зданием по адресу: наб. Обводного канала, 118, лит А и Б и гипермаркетом «Лента», где ранее располагался недостроенный цех №10 Подъемтрансмаша (был демонтирован)

2.4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

Наилучшее использование жилых помещений, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 118б, лит. Б, квартиры №№ 14, 16-18, 20, 24-38, 40, 42-50 – под жилую функцию после проведения ремонта, так как Объекты оценки представляют собой жилые квартиры в жилом доме. Состояние оцениваемых квартир аварийное, квартиры признаны непригодными для проживания и их использование под жилье в текущем состоянии невозможно.



Вывод: наиболее эффективным использованием Объектов оценки (жилых помещений) является их использование по текущему назначению, после проведения работ по устранению их непригодного к проживанию состояния.

2.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Адрес	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. / кв. м	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
наб. Обводного канала, д. 118лит. Б, кв. 14, 16-18, 20, 24- 38, 40, 42-50	1 778,4	23 785	42 300 000

