

**Краткие данные отчетов об оценке рыночной стоимости жилых помещений,  
расположенных по адресу: Санкт-Петербург, ул Воронежская, д 45, литера А,  
квартиры 3, 9, 10 и нежилых помещений пом. 1-Н, 2-Н**

**1. Данные об отчете:**

- 1.2. Дата проведения оценки: 06.03.2018
- 1.3. Дата составления отчета: 15.03.2018
- 1.4. Оцениваемые права: право собственности

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Фрагмент карты Санкт-Петербурга**



Рис. 1 Локальное местоположение объекта

## 2.2. Описание местоположения объекта.

Объект оценки представляет собой встроенные жилые помещения  
Согласно существующему административно-территориальному делению, оцениваемый  
Объект находится на территории Фрунзенского района Санкт-Петербурга (см. Рис. 2).

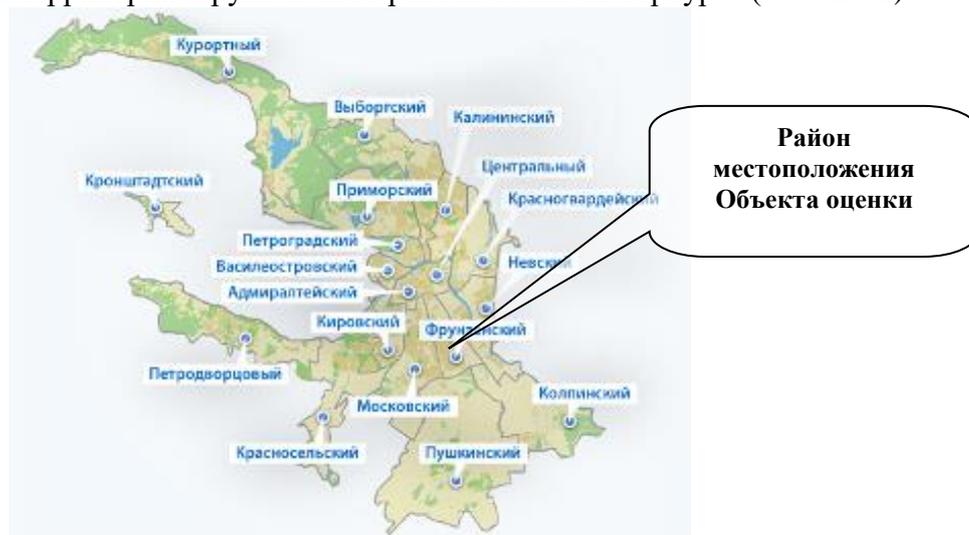


Рис. 2.

### 2.2.1. Краткое описание района.

Фрунзенский район ассоциируется только и исключительно с Купчино - давно сформировавшимся и жившим совершенно автономной жизнью ленинградским «спальником». С тех пор изменилось немного. Новое строительство здесь довольно активно, однако спрос на Купчино во многом локальный. Жилой фонд здесь относительно других окраин достаточно однородный, и это еще явственнее формирует позиционирование, но с другой стороны - ограничивает предложение.

### 2.2.2. Границы района

Район расположен на юге Санкт-Петербурга. Историческим центром района является Купчино.

Граничит с районами:

Невским – граница проходит от пересечения оси Обводного канала с западной стороны полосы отвода железной дороги Санкт-Петербург – Тосно по западной стороне полосы отвода железной дороги Санкт-Петербург – Тосно на юго-восток, пересекает железную дорогу Санкт-Петербург – Мга на границе с Колпинским районом;

Московским – граница проходит на север по западной стороне полосы отвода железной дороги Санкт-Петербург – Тосно, далее на северо-восток по оси Обводного канала до оси улицы Константина Заслонова;

Центральным – граница идет от оси улицы Константина Заслонова по оси Обводного канала до западной стороны полосы отвода железной дороги Санкт-Петербург – Тосно; Колпинским и Пушкинским районами.

Площадь района – 37,469 кв.км. Население – около 406 тысяч человек.

### 2.2.3. Транспортное обеспечение

До начала нашего века Фрунзенский район имел славу медвежьего угла, зажато между железными дорогами с узкими горлышками переездов и единственной станцией метро – «Купчино». В последние годы были построены станции «Обводный канал», «Волковская», «Бухарестская» и «Международная». Ведется строительство Фрунзенского радиуса со станциями «Проспект Славы» и «Дунайский проспект». Если планы в очередной раз не пересмотрят, то в конце 2017 года в районе не останется ни одного квартала, расположенного дальше чем в 15 минутах ходьбы от метро.

С наземным транспортом дело обстоит сложнее. В нашем веке появился выезд на КАД в районе Софийской улицы, а также новые виадуки, связывающие Фрунзенский район с Невским и Московским (на проспектах Александровской Фермы и Дунайском). Но из-за роста транспортных потоков все равно выездов не хватает. При этом на ключевых магистралях – проспекте Славы, Бухарестской и Софийской улицах – в случае дорожных ремонтов или ДТП образуются пробки

#### **2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой**

Район характеризуется развитой инженерной инфраструктурой. Район обеспечен электроснабжением, холодным и горячим водоснабжением, канализацией, отоплением. Адмиралтейском районе инженерная инфраструктура хорошо развита.

#### **2.2.5. Экология района**

Экологическое состояние промышленных и жилых кварталов, в зависимости от их местоположения, существенно различается. Наиболее загрязнена северная часть Фрунзенского района, где располагаются производственные предприятия. Сильно загазованы проспекты Славы и Лиговский.

В жилых массивах Купчино воздух значительно чище. Большая зеленых насаждений сосредоточена на юге Фрунзенского района. Здесь немало зеленых дворов и скверов, между Южным шоссе и проспектом Славы расположен парк Интернационалистов.

#### **2.2.6. Перспективы развития района**

На настоящий момент большинство инвесторов рассматривают Фрунзенский район как спальный, тихий и по большей части не престижный уголок Санкт-Петербурга, в котором востребовано недорогое жилье, объекты социально-бытовой сферы, торговли и развлечений. Гостиницы и БЦ здесь не востребованы. Промышленные зоны («Волково» и «Обухово») позволяют реализацию инвестиционных проектов складских и промышленных комплексов. При внимательном изучении инвестиционной ситуации в районе видно, что из находящихся в настоящее время в стадии реализации примерно 75 инвестиционных проектов (все на различных этапах реализации), большую долю составляет жилищное строительство.

На сегодняшний день во Фрунзенском районе возводится порядка 300 тыс. кв. м жилья. Кроме того, многие проекты жилищного строительства находятся в стадии разработки, и точных данных о площадях планируемых жилых комплексов пока нет.

Промышленное строительство развивается в направлении формирования складских комплексов, большинство заявленных объектов – это именно строящиеся складские помещений и в меньшей степени производственные корпуса (в последнее время наметилась тенденция размещения в районе предприятий пищевой перерабатывающей промышленности). Обусловлено это наличием удобных подъездных путей и существующими ограничениями на размещение вредных производств рядом с жилыми кварталами в черте Санкт-Петербурга.

Активно реализуются инвестиционные проекты, связанные с торговлей (18% от общего числа) и строительство АЗС (13%).

Все инвесторы знакомы с проблемами, которые приходится решать при подключении к инженерным сетям. Фрунзенский район в этом плане благополучный, если не считать ограничения по водоотведению, связанные с перегрузкой Центральной станции аэрации (по данным Единой Справочной Информационной Системы – ЕИСТ). Именно с этой проблемой столкнулись инвесторы, планирующие на ВВЖД строительство аквапарка, так как такое сооружение использует очень много воды.

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

##### Жилищный фонд

Активное жилищное строительство на обозначенной территории началось в 1960-х годах. Именно тогда на южной окраине Ленинграда начал формироваться крупный жилой массив Купчино, получивший название от одноименной деревни. Сегодня во Фрунзенском районе проживают свыше 400 тысяч человек. В состав административного района входят шесть муниципальных округов, пять из которых объединены в жилой район массовой застройки Купчино.

Жилая застройка Фрунзенского района представлена преимущественно многоквартирными жилыми домами категорий «старая панель» и «новая панель», которые возводились в период с 1968 по 1985 год. Расширяться жилым территориям в районе некуда, поэтому в настоящее время в нем ведется только точечное жилищное строительство. Единственное исключение – микрорайон комплексной застройки «София», расположенный на пересечении Бухарестской улицы и проспекта Славы, который возводится на территории бывшего кирпичного завода.

Элитного жилья во Фрунзенском районе нет. Пентхаусы, а также квартиры с признаками бизнес-класса предлагаются в некоторых современных новостройках. Жилая недвижимость района представлена в основном квартирами в панельных домах жилмассива Купчино. Имеются и дома старого фонда – в кварталах, примыкающих к Лиговскому проспекту, вдоль четной стороны набережной Обводного канала. Правда, квартиры в исторической части района нечасто светятся на вторичном рынке жилья. То же самое относится к островкам жилой застройки довоенного периода с вкраплениями конструктивизма (Витебская-Сортировочная, Стрельбищенская улицы), а также кварталам малоэтажной сталинской застройки периода послевоенного восстановления (или так называемым немецким коттеджам) около станции метро «Волковская» и на Южном шоссе.

Основные жилые микрорайоны планировались в соответствии с градостроительными концепциями 1960-х годов: в каждом укрупненном квартале были дворы со школами и детскими садами в пешеходной доступности, магазины и предприятия бытового обслуживания в типовых зданиях-стекляшках вдоль магистралей. Вся эта инфраструктурная сеть сохранилась и по сей день. В районе свыше 80 детских садов и дошкольных учреждений, 46 общеобразовательных школ. В числе школ есть специализированные: коррекционная школа-интернат для детей с ограниченными возможностями, школы с углубленным изучением музыки, физики, английского, итальянского и французского языков.

#### Коммерческая недвижимость

Современные торговые зоны локализованы вокруг станций метро «Купчино», «Бухарестская» и «Международная». В районе широко представлены сетевые супер- и гипермаркеты («Лента», «Карусель», «Призма», «О'Кей», «Пятерочка»). Примечательно, что из-за ограниченного транзитного транспортного трафика торговые сети обслуживают в основном жителей окрестных микрорайонов.

#### Промышленные зоны

Близость к ж/д веткам стала решающим фактором, который определил направление развития больших территорий района как складских и производственных зон (районы «Волково» и «Обухово»). Почти вся промышленность района сосредоточена в старой северной части. В районе более 15 тысяч предприятий различной формы собственности, из них 35 предприятий можно отнести к крупным.

Промышленная зона «Обухово» развивалась только как производственная и складская. «Обухово» начинается у Южного шоссе и заканчивается на границе с Колпинским административным районом. С запада территория ограничена жилыми кварталами ЮРВ, с востока – Невским районом, где размещено АО «ЗВЕЗДА» и складские комплексы.

К наиболее крупным предприятиям можно отнести НПО «Керамика», Невскую овощебазу, южную ТЭЦ, ДСК.

Микрорайон «Волково» с севера выходит на Обводный канал (граница с Центральным районом), с юга граничит с микрорайоном ВВЖД Фрунзенского района, а с запада и востока ограничен ж/д ветками, которые практически полностью изолируют его от Московского и Невского районов соответственно.

В Волково активно развивались производства, строилась сеть железных дорог, что привело к созданию больших промышленных территорий, которые вместе с двумя кладбищами (Волковское и Нововолковское) занимают большую часть микрорайона. Есть вкрапления жилых кварталов.

В зоне между Расстанной улицей и улицей Салова находятся: завод "Старт", завод Шаумяна, автопарк, комбинат "Северное сияние", станция Витебская товарная. Вдоль южного шоссе – шинный завод, овощебаза, вдоль Софийской улицы – ДСК, завод строительных конструкций, "Лентелефонстрой", несколько АТП.

Промышленная зона во Фрунзенском районе занимает не менее четверти всей площади района.

#### **2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.**

Объект оценки расположен во Фрунзенском районе, в квартале, ограниченном с востока – Воронежская ул. и Лиговским пр., с севера – наб. Обводного канала, с запада – Боровая

ул., с юга – ул. Курская. Ближайшее окружение составляют объекты жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки.

### 2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки.



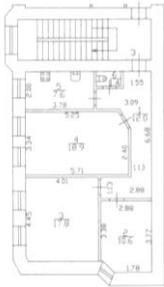
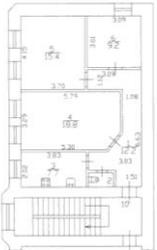
*Фото здания*

Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние	Аварийное
Год постройки	До 1917
Год последнего капитального ремонта	1955
Этажность	5 (в том числе цокольный этаж)
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение



## 2.4. Описание встроенных жилых помещений:

### 2.4.1. Общие характеристики помещений

Вид объекта	Квартира №3	Квартира №9	Квартира №10
Кадастровый номер объекта	78:13:0007306:2193	78:13:0007306:2200	78:13:0007306:2191
Кадастровая стоимость, руб.	5 400 523,62	5 199 235,92	5 054 219,73
Общая площадь, кв. м	68,3	66,7	64,6
Жилая площадь, кв. м	47,3	46,2	43,4
Площадь кухни, кв.м.	7,6	7,3	7,7
Количество комнат	3	3	3
Занимаемый объектом этаж или этажи	2/5	5/5	5/5
Состояние (по осмотру)	аварийное	аварийное	аварийное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	6/прямоугольных/во двор	6/прямоугольных/во двор	6/прямоугольных/во 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	1 общий с жилыми помещениями со двора, состояние подъезда неудовлетворительное	1 общий с жилыми помещениями со двора, состояние подъезда неудовлетворительное	1 общий с жилыми помещениями со двора, состояние подъезда неудовлетворительное
Высота пол - потолок (по документам), м	2,67	2,73	2,73
Заглубление	-	-	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена	В натуре не выделена	В натуре не выделена
План оцениваемой квартиры			

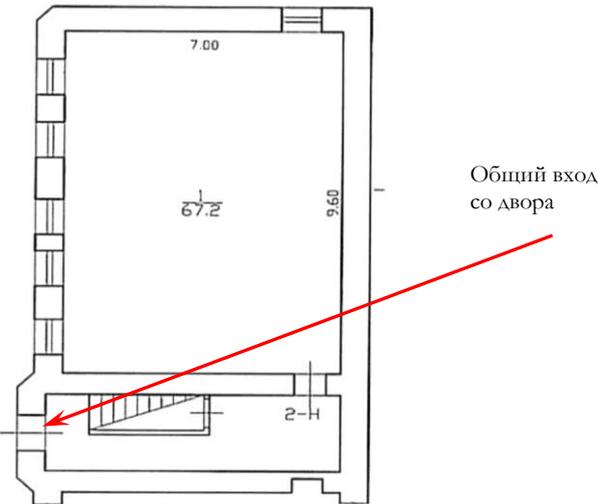
## 2.4.2. Описание встроенных нежилых помещений:

### 2.4.2.1 Общие характеристики помещения 1-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:13:0007306:2190
Общая площадь, кв. м	60,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	цоколь
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное Полы: линолеум, плитка, состояние неудовлетворительное Стены: обои, состояние неудовлетворительное Потолок: потолочная плитка, состояние неудовлетворительное Окна: остекление отсутствует, решетки, состояние неудовлетворительное Дверь входная – металлическая заварена, в неудовлетворительном состоянии
Окна (количество, размер, направленность и др)	5/стандартных/прямоугольных/во двор/ имеется решетка
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 = 3,02 м
Заглубление	-0,32 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено электроснабжением, отоплением, водоснабжением, газом и канализацией.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	нет данных. в натуре не выделена

### 2.4.2.2 Общие характеристики помещения 2-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:13:0007306:2192
Общая площадь, кв. м	67,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	цоколь
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное Полы: линолеум, плитка, состояние неудовлетворительное Стены: обои, состояние неудовлетворительное Потолок: потолочная плитка, состояние неудовлетворительное

	Окна: остекление отсутствует, решетки, состояние неудовлетворительное Дверь входная – металлическая заварена, в неудовлетворительном состоянии
Окна (количество, размер, направленность и др)	6/стандартных/прямоугольных/во двор/3 заложены кирпичом, 3 закрыты фанерой и металлическими листами/ имеется решетка
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 со двора 
Высота пол - потолок (по документам)	h = 3,00 м
Заглубление	-0,32 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено электроснабжением, отоплением, водоснабжением, газом и канализацией.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	нет данных. в натуре не выделена

#### 2.4.3. Описание локального окружения.

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые квартиры соседствуют друг с другом, расположены на 2 и 5 этажах жилого дома. Находятся в неудовлетворительном состоянии. Не используются.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Проход и проезд к объекту оценки осуществляется с ул. Воронежская. Состояние прилегающей территории удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на наб. Бумажного канала.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность объекта оценки - хорошая. Ближайшая станция метро «Обводный канал» - расположена на расстоянии $\approx 310$ м. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Лиговскому пр. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей остановки «ул. Курская» $\approx 270$ м. Интенсивность движения транспорта в непосредственной близости от объекта оценки – средняя, пешеходных потоков средняя. Ограничений на подъезд к оцениваемому объекту не выявлено

#### 2.4.4. Обременения, ограничения

##### Жилые помещения:

А) Основные условия договора аренды (при наличии)

- Договора аренды отсутствуют;

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты.

- Обременения КГИОП: Объект оценки не относится ни к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(13)).
- Обременения ГОЧС, другие обременения и сервитуты: отсутствуют.

##### Нежилые помещения

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. (рис. 3).

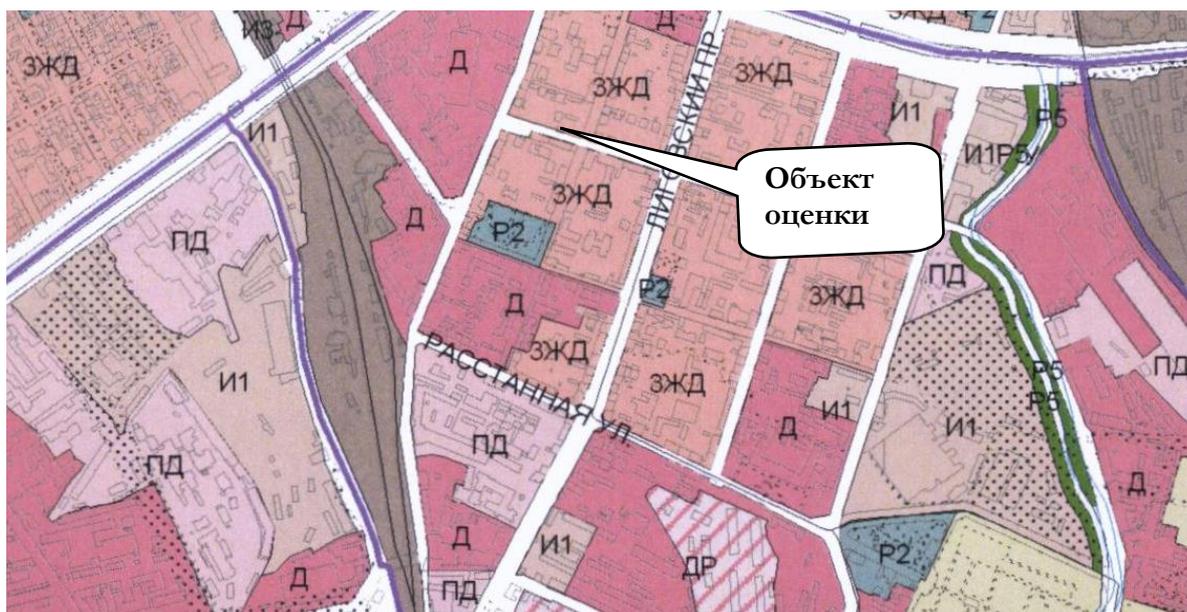
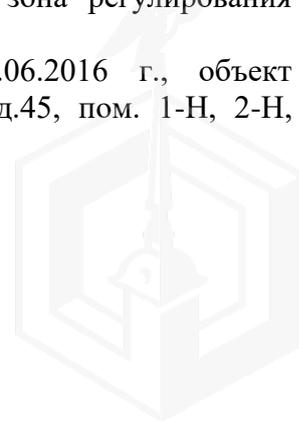


Рис. 3.

Согласно Справкам КГИОП №04-22-4556/1-С, №04-22-4556/2-С от 18.10.2017 г., объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Воронежская ул., д.45, пом. 1-Н, 2-Н, не относится ни к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(13)).

Согласно Справке МЧС России № 7573-5-1-1 от 02.06.2016 г., объект недвижимости по адресу: г. Санкт-Петербург, Воронежская ул., д.45, пом. 1-Н, 2-Н, объектом гражданской обороны не является.



## 2.4.5. Фотографии объектов



Фото 1

Ближайшее окружение объекта оценки улица



Фото 2

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 3

Ближайшее окружение объекта оценки двор



Фото 4

Вид фасада здания



Фото 5

Вид фасада здания



Фото 6

Вид заднего фасада здания.





Фото 7

Вид номера дома



Фото 8

Вид входа к жилым помещениям



Фото 9

Вид на окна кв. №10 (5 эт)



Фото 10

Вид на окна кв. №10 (последний эт)



Фото 11

Вид на окна кв. №10 (5 эт)



Фото 12

Вид окон квартиры №9 (последний этаж)





Фото 13

Вид на окно кв. №9 (5 эт)



Фото 14

Вид на окна кв. №3 (2 эт)



Фото 15

Вид на окна кв. №3 (2 эт)



Фото 16

Вид на окна кв. №3 (2 эт)



Фото 17

Вид входа в помещение 1Н (заварена)



Фото 18

Вид на окна пом 1Н (1 эт)

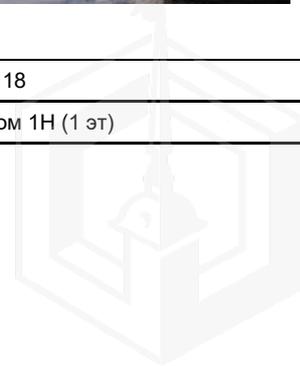




Фото 19

Вид части пом. 3



Фото 20

Вид части пом. 4



Фото 21

Вид части пом. 2



Фото 22

Вид части пом. 2



Фото 23

Вид на окна пом 2Н (1 эт)



Фото 24

Вид на окна пом 2Н (1 эт)





Фото 25

Вид на окна пом 2Н



Фото 26

Вид на окна пом 2Н



Фото 27

Вид на окна пом 2Н



Фото 28

Вид на окна пом 2Н



## 2.4.6. Акт осмотра помещения.

### А К Т контрольного осмотра квартир от «06» марта 2018 г.

1. Адрес объектов: г. Санкт-Петербург, ул. Воронежская, дом 45, литера А
2. Данные по помещениям:

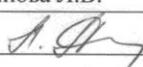
№ квартиры по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, 1м <sup>2</sup>	Занимаемые этажи	Количество комнат	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации					Состояние (по осмотру)	Примечание
							Эл.	Вод.	От.	Кан.	Газ		
3	68,3	2	3	общий улица	6 двор	2,67	+	+	+	+	+	неудовлетворит	Не используется
9	66,7	5	3	общий улица	6 двор	2,73	+	+	+	+	+	неудовлетворит	Не используется
10	64,6	5	3	общий улица	6 двор	2,73	+	+	+	+	+	неудовлетворит	Не используется

#### Примечания:

Квартиры расположены в расселённом доме.

Входная дверь в дом заварена.

Согласно Распоряжению Администрации Фрунзенского района Санкт-Петербурга от 01.03.2007 № 157-р «О признании многоквартирного жилого дома по адресу: Воронежская ул., дом №45 ит «А» аварийным и подлежащим сносу», дом признан аварийным и подлежит сносу.

Представитель (Оценщика)			
Должность	Генеральный директор	Должность	
Ф. И. О.	Антипова Л.В.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	



**А К Т**  
**контрольного осмотра помещения от 06 марта 2018 г.**

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Воронежская ул., д.45, лит. А

2. Данные по помещению:

№ помещ. по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Налич. окон	Высота	Наличие удобств				Состояние <sup>1</sup>	Текущее использование	
						Эл.	Вод	От.	Кан			
1	1-Н	60,6	Цоколь	1 отд/двор	5/во двор	h=3,02 -h=0,32	+	+	+	+	неудовлетворительное	Не использ.
2	2-Н	67,2	Цоколь	1 общ/двор	6 во двор (3 заложены кирпичом, 3 закрыты фанерой и металлическими листами)	h=3,00 -h=0,32	+	+	+	+	неудовлетворительное	Не использ.

Примечания:

Помещения расположены в расселённом доме.

Входная дверь в дом и в помещение 1Н заварены.

Согласно Распоряжению Администрации Фрунзенского района Санкт-Петербурга от 01.03.2007 № 157-р «О признании многоквартирного жилого дома по адресу: Воронежская ул., дом №45 лит «А» аварийным и подлежащим сносу», дом признан аварийным и подлежит сносу.

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	

<sup>1</sup>Проставляется согласно Перечню состояний помещения (Приложение к «Акту контрольного осмотра помещения»)



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объектов.

Наилучшее использование объекта – Квартиры – является использование по прямому назначению, т.е. в качестве жилых помещений после выполнения необходимых ремонтных работ согласно Распоряжения КИО СПб №104-рз от 23.01.2018 г.

### **Нежилые помещения:**

#### Анализ участка как условно свободного:

Объектом оценки являются встроенные помещения. В связи с этим, рассмотрение вариантов использования доли земельного участка, относящегося к объектам 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 оцениваемых помещений и их местоположение, Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования объектов оценки является их использование в качестве офисных после выполнения необходимых ремонтных работ согласно Распоряжению КИО СПб №104-рз от 23.01.2018 г.

## 2.6. Результаты проведения оценки.

<b>Рыночная стоимость единого лота</b>	
<b>Рыночная стоимость объектов оценки, округлённо, руб.</b>	<b>14 000 000</b>

