

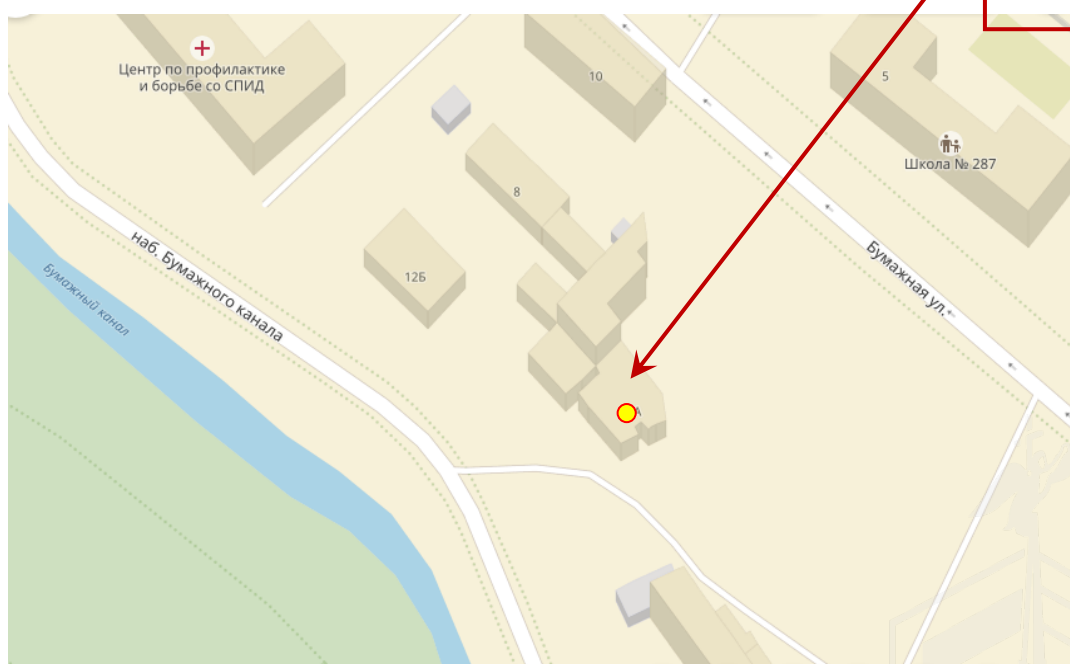
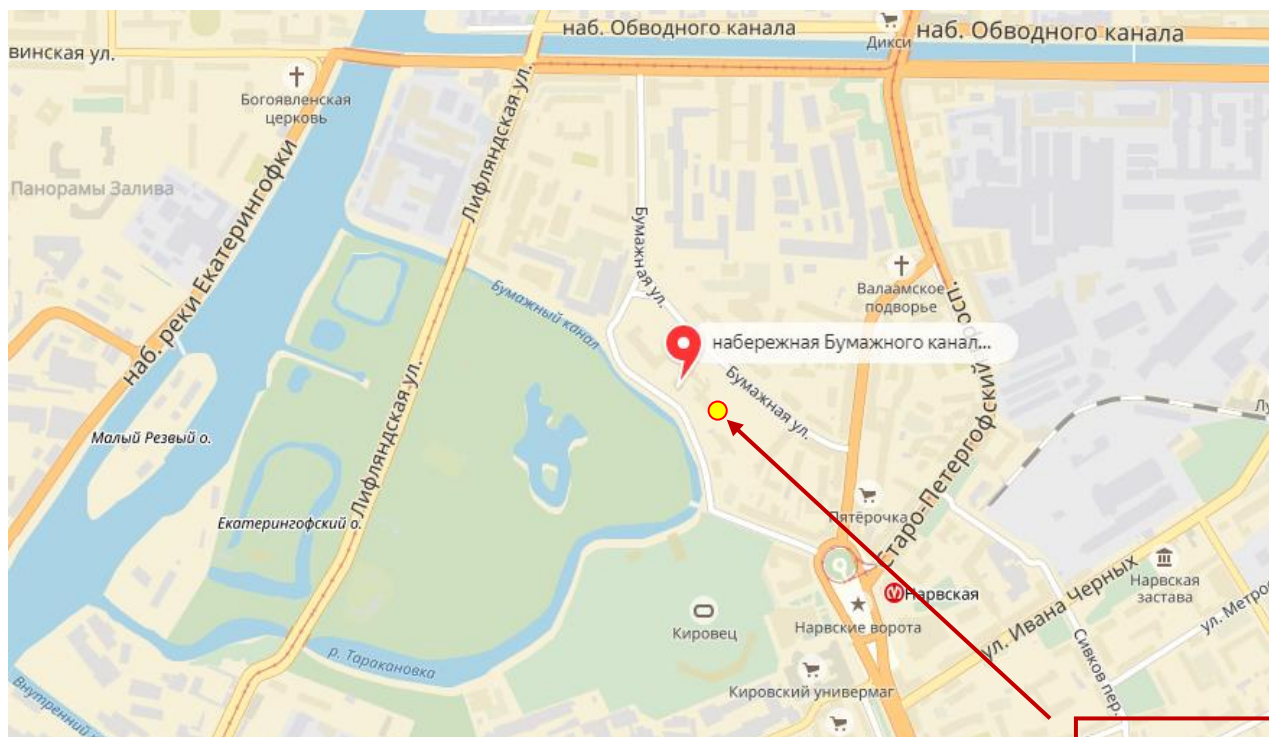
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Бумажного канала наб., дом № 12,  
литера Л, квартиры 1, 2, 3, 4, 5**

**1. Данные об отчете:**

- 1.2. Дата проведения оценки: 07.11.2017  
1.3. Дата составления отчета: 23.11.2017  
1.4. Оцениваемые права: право собственности

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Фрагмент карты Санкт-Петербурга**



Локальное местоположение объекта

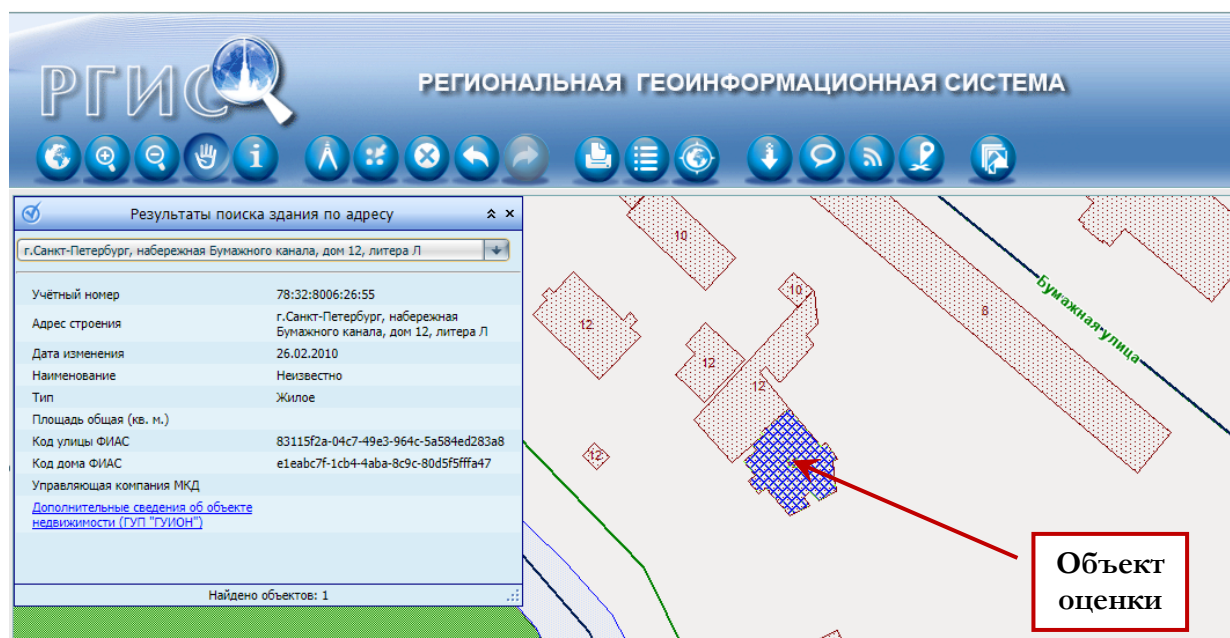


Схема расположения здания согласно данных Региональной информационной системе «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (РГИС) <http://www.rgis.spb.ru/>.

## 2.2. Описание местоположения объекта.

Согласно существующему административно-территориальному делению объект оценки находится в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга.

### 2.2.1. Краткое описание района.

Адмиралтейский район расположен в центральной части города на левом берегу реки Невы.

Площадь района – 1,382 тысяч га.

Население района – 163 785 человек на 2017 г.

### 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.

### 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 безнадёжный 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.

Сегодня в Адмиралтейском районе находятся два действующих железнодорожных вокзала: Балтийский вокзал — на набережной Обводного канала; Витебский вокзал — на Загородном проспекте.

В районе проходят части 1 линии, 2 линии, 4 линии и 5 линии Петербургского метрополитена. Станции, находящиеся в границе района (с севера на юг): Пушкинская, Технологический институт, Балтийская, Сенная площадь, Технологический институт, Фрунзенская, Театральная (проектируется), Спасская, Садовая, Звенигородская

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

В Адмиралтейском районе инженерная инфраструктура хорошо развита.

#### **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 Малодеткосельским 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). АО «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**

Самодостаточность района, в котором вполне хорошо развиты все городские функции, делает его одним из самых привлекательных адресов для инвестиций.

#### **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. 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 Семенов (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, малопrestiжная 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 м<sup>2</sup>. 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.

В районе расположения объекта оценки – жилая и деловая зона.

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

Объект оценки расположен в окружении жилых и деловых зданий, в квартале, ограниченном набережной Бумажного канала, Бумажной улицей, Нарвским проспектом.

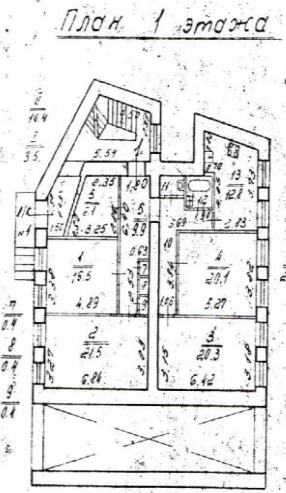
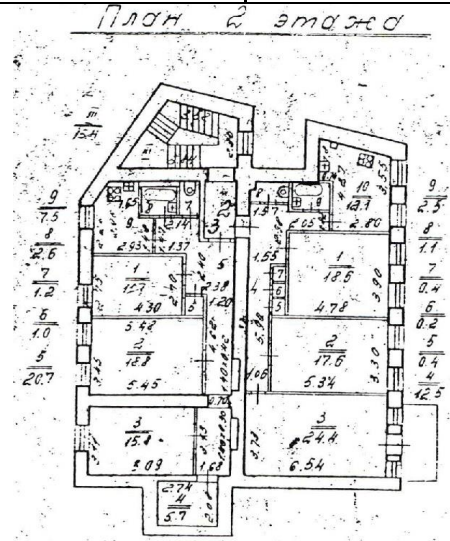
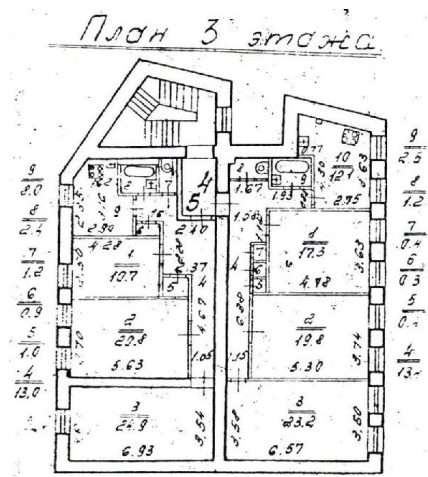
### 2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки.

|                                                                                     |                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|  |                                                              |
| Тип здания                                                                          | Жилое                                                        |
| Материал                                                                            | Кирпич                                                       |
| Состояние                                                                           | Аварийное                                                    |
| Год постройки                                                                       | До 1917                                                      |
| Год последнего капитального ремонта                                                 | 1986                                                         |
| Этажность                                                                           | 3                                                            |
| Наличие подвала                                                                     | Имеется                                                      |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа                           | Нет                                                          |
| Инженерная обеспеченность                                                           | Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение |



**2.4. Описание встроенного помещения:****2.4.1. Общие характеристики помещения**

| <b>Вид объекта</b>                                                                                                                                                                        | <b>Квартира №1</b>                                                                | <b>Квартира №2</b>                                                                | <b>Квартира №3</b>                                                                | <b>Квартира №4</b>                                                                | <b>Квартира №5</b>                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Кадастровый номер объекта</b>                                                                                                                                                          | 78:32:0008006:3735                                                                | 78:32:0008006:3734                                                                | 78:32:0008006:3731                                                                | 78:32:0008006:3732                                                                | 78:32:0008006:3733                                                                |
| <b>Кадастровая стоимость, руб.</b>                                                                                                                                                        | 9 053 548,97                                                                      | 7 350 520,54                                                                      | 6 981 343,12                                                                      | 7 295 528,27                                                                      | 6 706 375,74                                                                      |
| <b>Общая площадь, кв. м</b>                                                                                                                                                               | 123,0                                                                             | 89,8                                                                              | 85                                                                                | 90,7                                                                              | 82,9                                                                              |
| <b>Жилая площадь, кв. м</b>                                                                                                                                                               | 78,4                                                                              | 60,6                                                                              | 46,3                                                                              | 60,3                                                                              | 56,4                                                                              |
| <b>Площадь кухни, кв.м.</b>                                                                                                                                                               | 12,8                                                                              | 12,1                                                                              | 7,5                                                                               | 12,1                                                                              | 8                                                                                 |
| <b>Количество комнат</b>                                                                                                                                                                  | 4                                                                                 | 3                                                                                 | 3                                                                                 | 3                                                                                 | 3                                                                                 |
| <b>Занимаемый объектом этаж или этажи</b>                                                                                                                                                 | 1/3, подвал                                                                       | 2/3, подвал                                                                       | 2/3, подвал                                                                       | 3/3, подвал                                                                       | 3/3, подвал                                                                       |
| <b>Состояние (по осмотру)</b>                                                                                                                                                             | неудовлетворительное                                                              | неудовлетворительное                                                              | неудовлетворительное                                                              | неудовлетворительное                                                              | неудовлетворительное                                                              |
| <b>Окна (количество, размер, направленность и др.)</b>                                                                                                                                    | 6/прямоугольных/на улицу/заложены;<br>4/прямоугольных/во двор/заложены            | 8/прямоугольных/на улицу/балкон                                                   | 5/прямоугольных/во двор                                                           | 6/прямоугольных/на улицу                                                          | 5/прямоугольных/во двор                                                           |
| <b>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</b> | 1 общий с жилыми помещениями со двора, состояние подъезда<br>неудовлетворительное | 1 общий с жилыми помещениями со двора, состояние подъезда<br>неудовлетворительное | 1 общий с жилыми помещениями со двора, состояние подъезда<br>неудовлетворительное | 1 общий с жилыми помещениями со двора, состояние подъезда<br>неудовлетворительное | 1 общий с жилыми помещениями со двора, состояние подъезда<br>неудовлетворительное |
| <b>Высота пол - потолок (по документам), м</b>                                                                                                                                            | 2,88                                                                              | 3,00                                                                              | 3,00                                                                              | 2,93                                                                              | 2,93                                                                              |

| Вид объекта                                     | Квартира №1                                                                        | Квартира №2                                                                         | Квартира №3                                                                          | Квартира №4                                                  | Квартира №5                                                  |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Заглубление                                     | -                                                                                  | -                                                                                   | -                                                                                    | -                                                            | -                                                            |
| Инженерные коммуникации                         | Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение                       | Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение                        | Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение                         | Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение | Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение |
| Текущее использование                           | Не используется                                                                    | Не используется                                                                     | Не используется                                                                      | Не используется                                              | Не используется                                              |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена                                                               | В натуре не выделена                                                                | В натуре не выделена                                                                 | В натуре не выделена                                         | В натуре не выделена                                         |
| План оцениваемой квартиры                       |  |  |  |                                                              |                                                              |



### 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 1-3 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 наб. Бумажного канала. 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 хорошая. Ближайшие маршруты городского и коммерческого транспорта проходят по Нарвскому пр., ближайшая остановка «пл. Стачек» расположена на расстоянии около 400 м. Ближайшая станция метрополитена «Нарвская» расположена на расстоянии 500 м. Автомобильный подъезд свободный с наб. Бумажного канала |

### 2.4.4. Обременения объекта.

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 выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).
- Обременения ГОЧС, другие обременения и сервитуты: отсутствуют.



## 2.4.5. Фотографии объекта



Фото 1

Ближайшее окружение объекта оценки улица



Фото 2

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 3

Ближайшее окружение объекта оценки двор



Фото 4

Ближайшее окружение объекта оценки двор



Фото 5

Вид фасада здания



Фото 6

Вид здания со двора. Вход.





Фото 7

Вид здания



Фото 8

Вид здания



Фото 9

Вид кровли здания



Фото 10

Вид кровли здания



Фото 11

Вид окон квартиры 1 (улица)



Фото 12

Вид окон квартиры 1 (двор)



## 2.4.6. Акт осмотра помещения.

### А К Т контрольного осмотра квартир от «07» ноября 2017 г.

1. Адрес объектов: г. Санкт-Петербург, Бумажного канала наб., дом № 12, литера Л

2. Данные по помещениям:

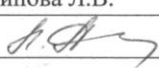
| № квартиры по кад. паспорту | Площадь по кад. паспорту, 1 м <sup>2</sup> | Занимаемые этажи | Количество комнат | Тип входа  | Наличие окон                     | Высота потолка, м | Коммуникации |      |     |      |     | Состояние (по осмотру) | Примечание      |
|-----------------------------|--------------------------------------------|------------------|-------------------|------------|----------------------------------|-------------------|--------------|------|-----|------|-----|------------------------|-----------------|
|                             |                                            |                  |                   |            |                                  |                   | Эл.          | Вод. | От. | Кан. | Газ |                        |                 |
| 1                           | 123                                        | 1                | 4                 | общий двор | 6 улица / 4 двор<br>Все заложены | 2,88              | +            | +    | +   | +    | +   | неудовлетворительное   | Не используется |
| 2                           | 89,8                                       | 2                | 3                 | общий двор | 8 улица + балкон                 | 3,00              | +            | +    | +   | +    | +   | неудовлетворительное   | Не используется |
| 3                           | 85                                         | 2                | 3                 | общий двор | 5 двор                           | 3,00              | +            | +    | +   | +    | +   | неудовлетворительное   | Не используется |
| 4                           | 90,7                                       | 3                | 3                 | общий двор | 6 улица                          | 2,93              | +            | +    | +   | +    | +   | неудовлетворительное   | Не используется |
| 5                           | 82,9                                       | 3                | 3                 | общий двор | 5 двор                           | 2,93              | +            | +    | +   | +    | +   | неудовлетворительное   | Не используется |

#### Примечания:

Квартиры находятся в расселённом доме.

Согласно Заклчению «О признании многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу» от 11.04.2007г. №80, МВК Адмиралтейского р-на г. Санкт-Петербурга многоквартирный дом с недопустимыми несущими конструкциями признан аварийным и подлежит сносу.

Ввиду крайне неудовлетворительного, аварийного состояния здания, объект не мог быть осмотрен внутри. Осмотр произведён только снаружи.

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



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

Наилучшее использование объекта – Квартиры – является использование по прямому назначению, т.е. в качестве жилых помещений после выполнения работ по устранению непригодного для проживания состояния

## 2.6. Результаты проведения оценки.

| Рыночная стоимость объекта оценки                                                         |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб.                                                   | 12 000 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. | 25 456     |

