

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Бумажного канала наб., дом № 16, литера Б, пом. 1-Н, 3-Н, 4-Н

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 23.01.2019 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 31.01.2019 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1

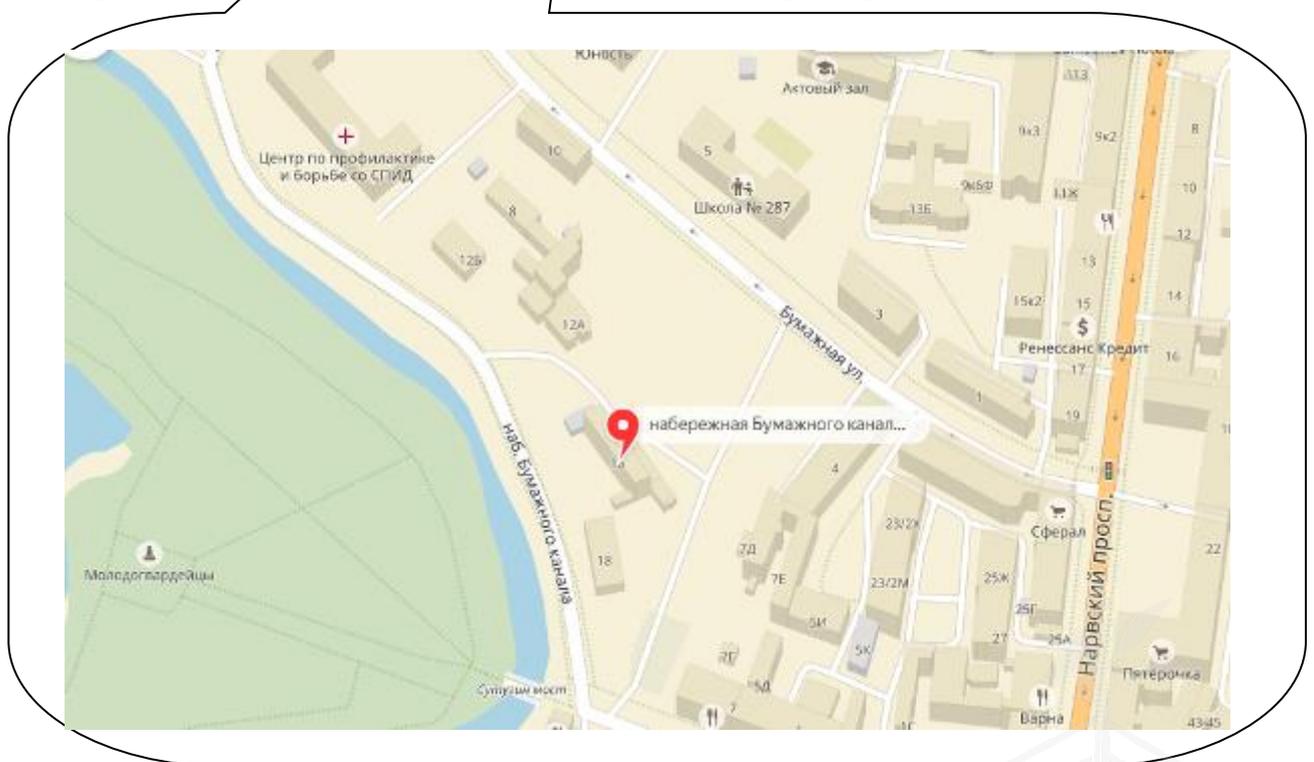
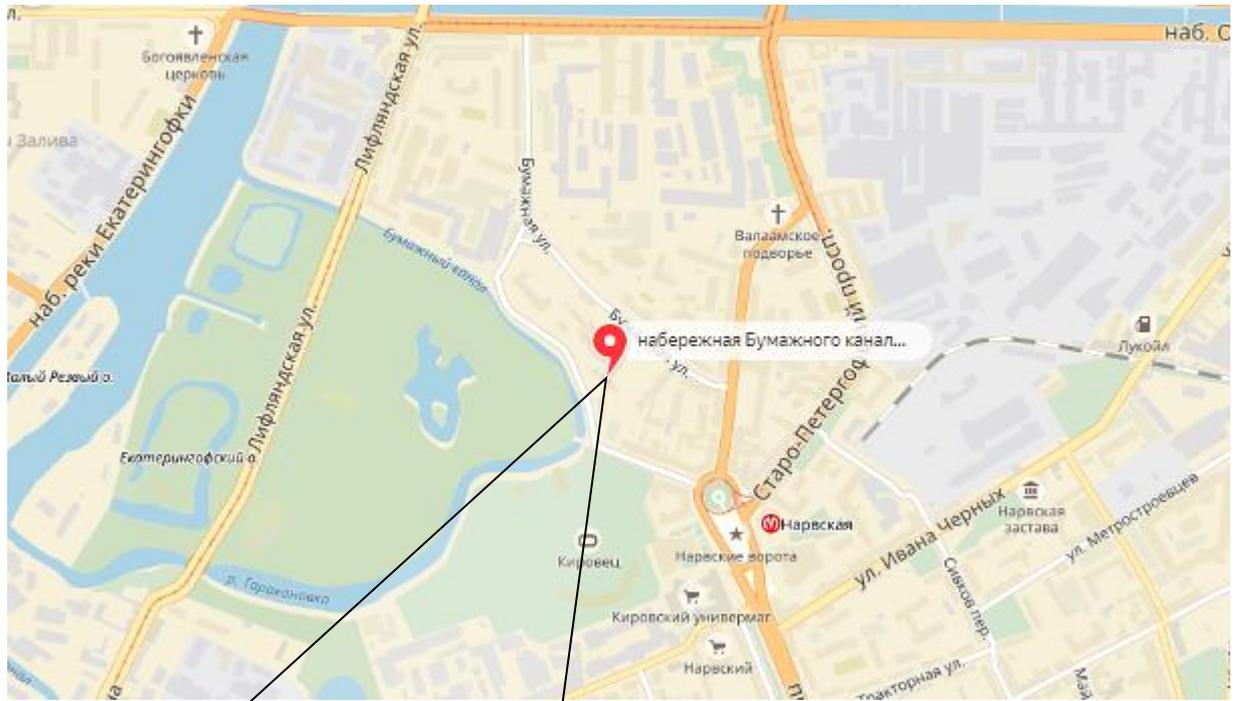
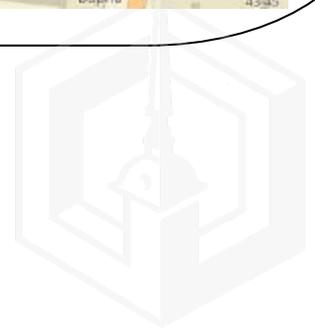


Рис. 1



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



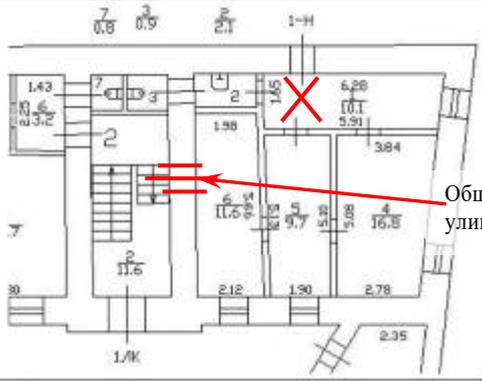
Фото здания

Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Аварийное
Год постройки	До 1917
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	5(1-5)
Наличие подвала	Имеется
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность (в соответствии с техническим паспортом на здание)	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение (сведения о подключении к инженерным сетям отсутствуют)

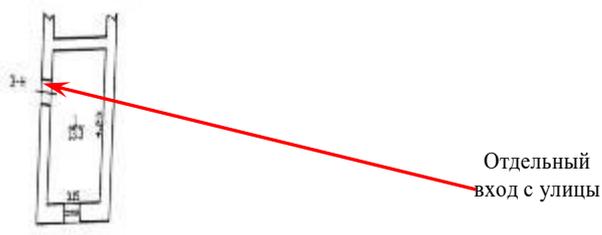
2.3. Описание встроенных помещений:

2.4.1. Общие характеристики помещения 1-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0008006:3403
Общая площадь, кв. м	51,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	первый
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное Полы: линолеум, плитка, состояние неудовлетворительное Стены: окраска, побелка, плитка состояние неудовлетворительное Потолок: побелка, состояние неудовлетворительное Окна: остекление, решетки, состояние удовлетворительное Дверь входная – отсутствует
Окна (количество, размер, направленность и др)	4/стандартных/прямоугольных/2 на улицу (1 забито металлическими листами) и 2 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	Один общий вход с улицы с жилыми помещениями: отдельный вход в пом 1-Н через ч.п. 1 перекрывает/закрывает пристройка, прорублен вход с лестничной клетки в ч.п. 6.

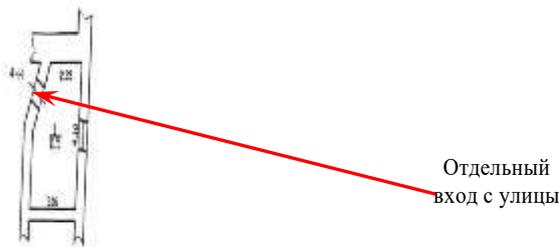
	
Высота пол - потолок (по документам)	$h = 2,9 \text{ м}$
Заглубление	-
Инженерные коммуникации (в соответствии с данными визуального осмотра)	Обеспечено электроснабжением, отоплением, водоснабжением и канализацией. Состояние неработоспособное. Сведения о подключении к инженерным сетям отсутствуют.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	нет данных. в натуре не выделена

2.4.2. Общие характеристики помещения 3-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0008006:3407
Общая площадь, кв. м	13,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	первый
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное Полы: бетон, состояние неудовлетворительное Стены: кирпич, состояние неудовлетворительное Потолок: бетон, состояние неудовлетворительное Окна: остекление отсутствует, заложено Дверь входная – заложена кирпичом
Окна (количество, размер, направленность и др)	1/стандартное/прямоугольное/улица/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 с улицы 
Высота пол - потолок (по документам)	$h = 2,35 \text{ м}$
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Нет данных.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	нет данных. в натуре не выделена

2.4.3. Общие характеристики помещения 4-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0008006:3408

Общая площадь, кв. м	11,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	первый
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное Полы: бетон, состояние неудовлетворительное Стены: кирпич, состояние неудовлетворительное Потолок: бетон, состояние неудовлетворительное Окна: остекление отсутствует, заложено Дверь входная – заложена кирпичом
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 с улицы 
Высота пол - потолок (по документам)	h = 2,35 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Нет данных.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	нет данных. в натуре не выделена

2.4.4. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование	Окружение объекта оценки составляет жилые квартиры. Плотность застройки – высокая
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Хорошее
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 300 м. Ближайшая станция метрополитена «Нарвская» расположена на расстоянии 380 м. Автомобильный подъезд свободный с наб. Бумажного канала
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Хорошее



2.4.5. 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 13.07.2015 года N 421-82 «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 «ТЗЖДЗ» – 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).

Согласно Справок КГИОП №01-25-8640/18-0-1/1, №01-25-8640/18-0-1/2, №01-25-8640/18-0-1/3 от 10.05.2018 г., объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Бумажного канала наб., дом № 16, литера Б, пом. 1-Н, 3-Н, 4-Н, не относится 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.

Все наружные ремонтно-строительные работы обязательно согласовываются с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.



2.4.6. Фотографии объекта

	
<p>Фото 1 Фасад дома</p>	<p>Фото 2 Фасад дома</p>
	
<p>Фото 4 Задний фасад дома. Согласно плану пом. 1-Н, данная пристройка перекрывает/закрывает отдельный вход с улицы в пом. 1-Н</p>	<p>Фото 5 Адресная табличка</p>
	
<p>Фото 6 Окружение</p>	<p>Фото 7 Окружение</p>





Фото 8
Окружение



Фото 9
Окружение



Фото 10
Окружение



Фото 11
Вид входов в пом. 4Н и 3Н



Фото 12
Вход в пом. 4Н

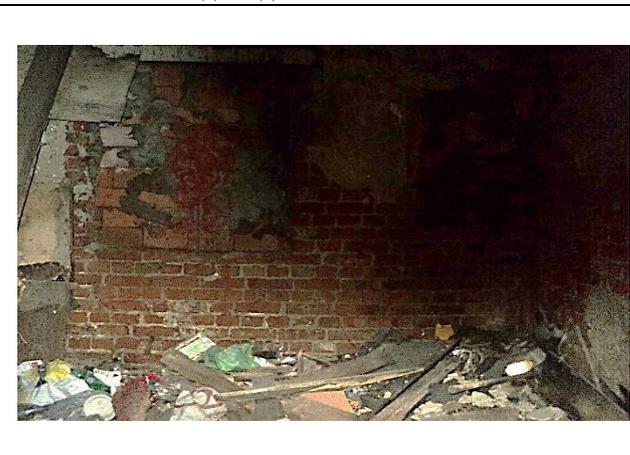


Фото 13
Состояние пом. 4Н



Фото 14
Вид на окно пом. 4Н



Фото 15
Вход в пом. 3Н



Фото 16
Окно пом. 3Н



Фото 17
Окно пом. 3Н



Фото 18
Состояние пом. 3Н



Фото 19
Общий вход в пом. 1-Н с жилыми помещениями



Фото 20
Внутреннее состояние ч.п. 6

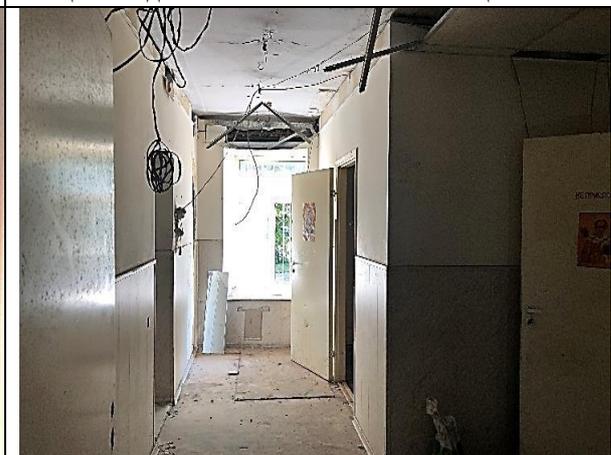


Фото 21
Внутреннее состояние ч.п. 1, 2



Фото 22
Внутреннее состояние ч.п. 1

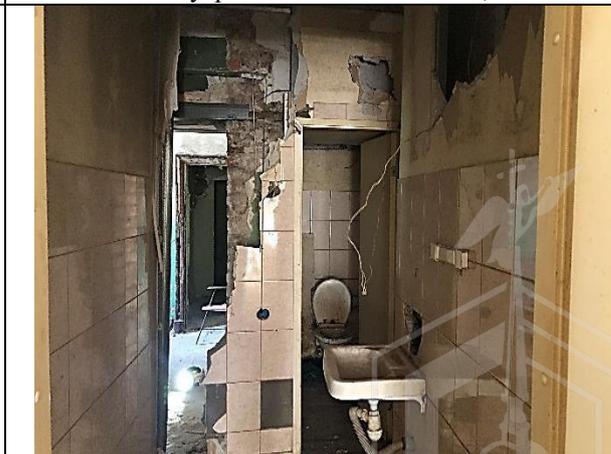


Фото 23
Внутреннее состояние ч.п. 3



Фото 24

Внутреннее состояние ч.п. 4



Фото 25

Внутреннее состояние ч.п. 5



Фото 26

Окна улица



Фото 27

Окна двор



2.4.7. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от «23» января 2018 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Бумажного канала наб., дом № 16, литера Б

2. Данные по помещению:

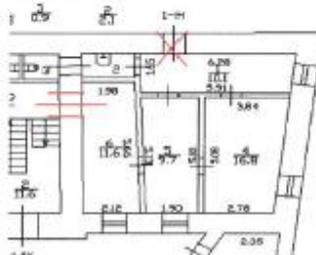
NN пп	№ помещ. по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Налич. окон	Высота	Наличие удобств				Состояние ¹	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан		
1	1-Н	51,2	1 этаж	1 общ/улица	2/ прямоугольные/улица (1 зашито металлическими листами); 2/прямоугольные/двор	h=2,90	+	+	+	+	Неудовл.	Не использ.
2	3-Н	13,3	1 этаж	1 отд/улица (заложено)	1/прямоугольное/двор/заложено	h=2,35	Нет данных				Неудовл	Не использ
3	4-Н	11,5	1 этаж	1 отд/двор (заложено)	1/прямоугольное/улица/заложено	h=2,35	Нет данных				Неудовл	Не использ

Примечания:

Наличие инженерных коммуникаций в помещении 1-Н в соответствии с данными визуального осмотра. Сведения о подключении к инженерным сетям отсутствуют.

Помещения расположены в расселённом доме.

Входы в помещения 3Н и 4Н заложены. Отдельный вход в пом 1Н через ч.п. 1 заложено, прорублен вход с лестничной клетки в ч.п. 6.



Окна частично закрыты металлическими листами.

Согласно Заключению «О признании многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу» от 12.04.2007г. №81, МВК Адмиралтейского р-на г. Санкт-Петербурга многоквартирный дом с недопустимыми несущими конструкциями 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	

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



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Объектом оценки являются встроенные помещения. 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 после выполнения необходимых строительно-ремонтных работ.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб.	2 700 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м площади помещения, руб.	35 526

