

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ И ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ Ш., ДОМ № 82А, ЛИТЕРА А

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

- 1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 27.08.2018 г.;
- 1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 30.08.2018 г.;
- 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

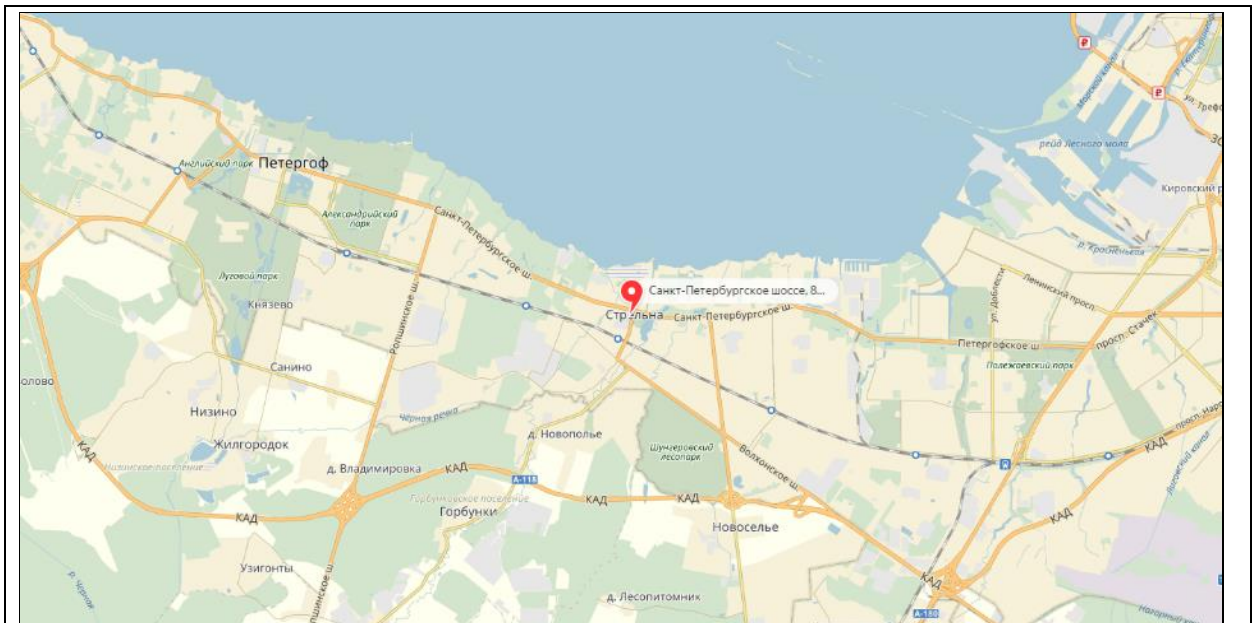


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

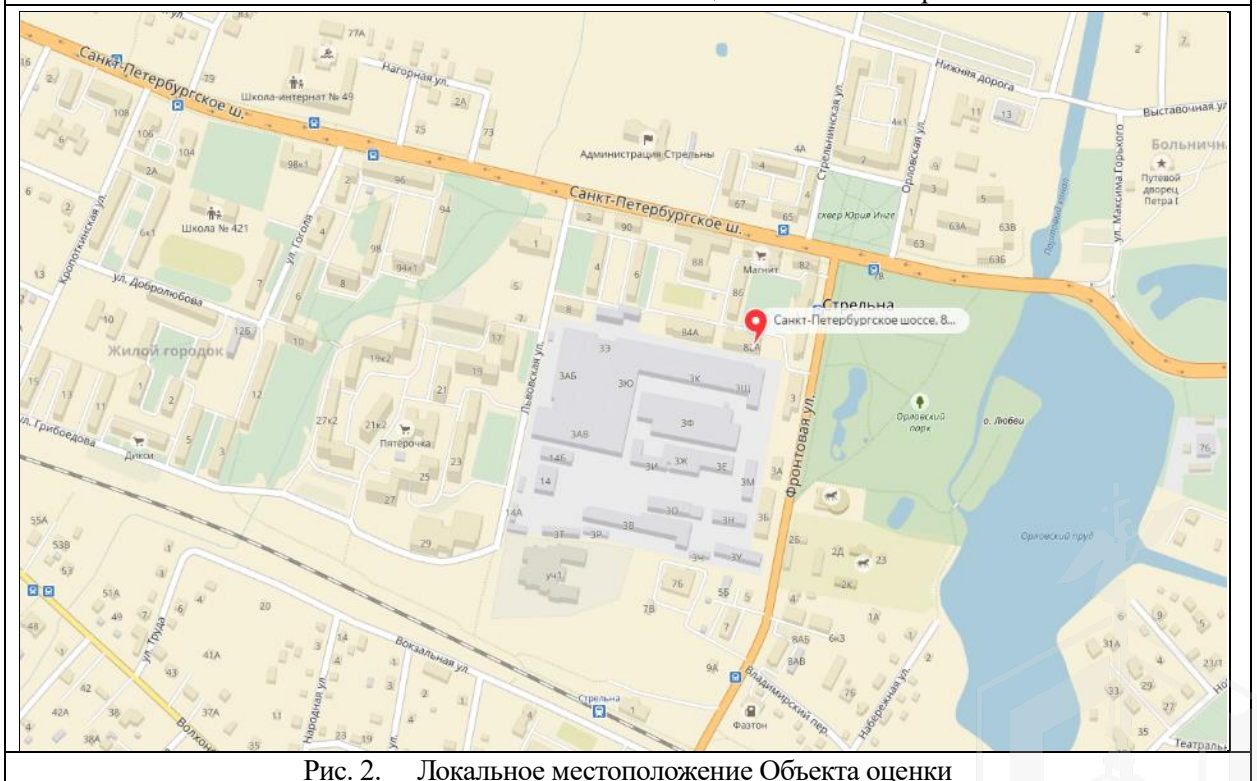


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

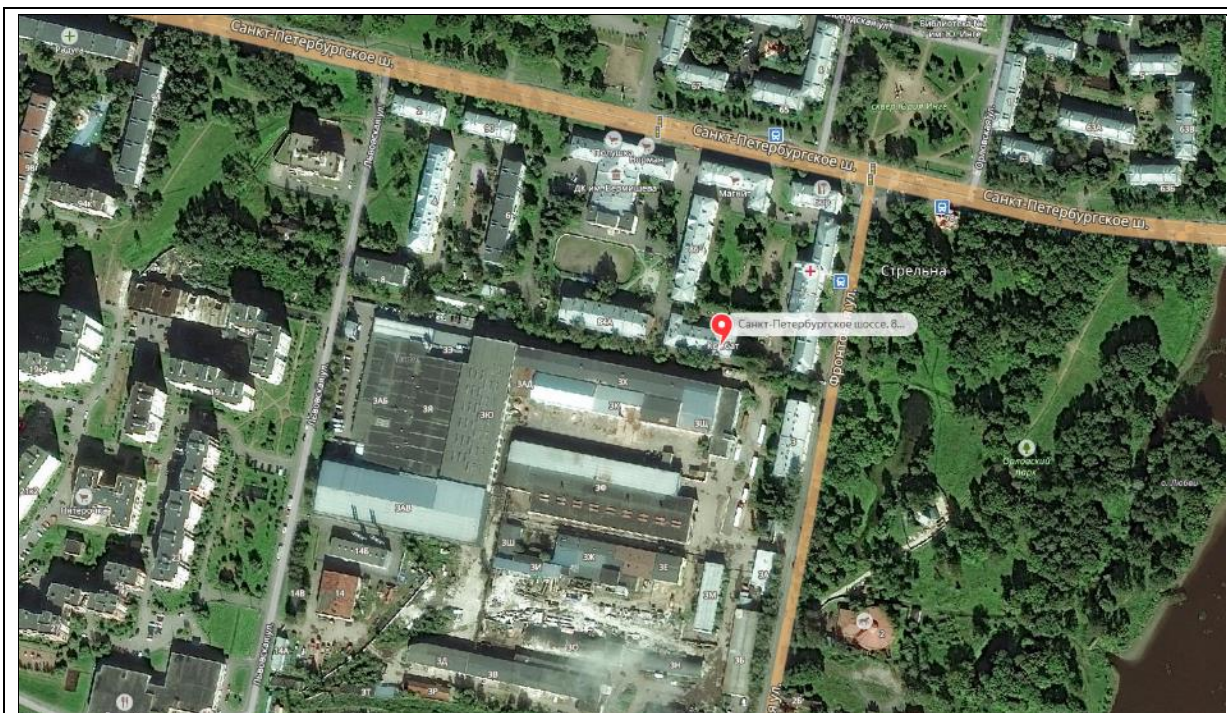


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ, В КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



Тип здания	Жилое
Материал стен	Кирпич



Состояние по документу	Согласно техническому заключению по результатам обследования строительных конструкций здания, выполненного ООО «ЖИЛКОМЭКСПЕРТ» от 2007г., конструкции здания находятся, в основном, в ограниченно работоспособном состоянии, на отдельных участках – в недопустимом и аварийном. Междуетажные перекрытия не имеют достаточной жесткости. Пожароопасное состояние электропроводки. Перекрытия, крыша, перегородки, оконные и дверные заполнения подлежат полной замене, стены – ремонту с частичной перекладкой. Ресурс конструкций в значительной степени исчерпан. Здание эксплуатируется более 100 лет, последний выборочный капитальный ремонт проводился более 48 лет назад. Зданием имеет значительный моральный и физический износ, определённый техническим обследованием в 55%. Ресурс конструкций в значительной степени исчерпан. Жилые помещения многоквартирного дома признаны не пригодными для проживания. Жилой дом подлежит реконструкции в рамках приспособления объекта культурного наследия для современного использования.
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное
Этажность	2
Год постройки	До 1917
Год капитального ремонта	Выборочный капитальный ремонт в 1947-1959 гг.
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Ограничения (обременения)	Здание, в котором расположены Объекты оценки является памятником регионального значения (Штаб с гауптвахтой) в составе ансамбля «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (1908-10 гг. постройки).
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, электричество

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.3.1. ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Вид объекта	Встроенные нежилые помещения
Общая площадь, кв.м	91,8
Назначение	Нежилое
Состояние	Пом. 1-Н – хорошее, пом. 4-Н – удовлетворительное
Инженерные коммуникации	Есть все коммуникации /Электроснабжение /Водоснабжение / Отопление / Канализация
Текущее использование	Пом. 1-Н – сфера услуг, пом. 4-Н – не эксплуатируется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.3.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО АДРЕСУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПОС. СТРЕЛЬНА, САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ШОССЕ, Д. 82А, ЛИТЕРА А

Адрес*	Характеристики объекта							Текущее использование
	площадь	этаж	окна*	вход*	Высота потолков, м*	Наличие инженерных коммуникаций	Состояние помещения	
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, пом. 1-Н	51,8	1/2	3 окна во двор, в том числе: 1 - витринное; 2- стандартных	1 вход, в том числе: 1 отдельный со двора	3,18	Есть все коммуникации / Электроснабжение / Водоснабжение / Отопление / Канализация	хорошее	используется под сферу услуг

Адрес*	Характеристики объекта							Текущее использование
	площадь	этаж	окна*	вход*	Высота потолков, м*	Наличие инженерных коммуникаций	Состояние помещения	
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, пом. 4-Н	40,0	1/2	5 окон во двор, в том числе: 5 - стандартных	1 вход, в том числе: 1 отдельный со двора	3,18	Есть все коммуникации / Электроснабжение / Водоснабжение / Отопление / Канализация	удовлетворительное	не используется

2.3.3. ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Вид объекта	Квартиры
Назначение	Жилое
Состояние	Квартиры непригодны для проживания и подлежат ремонтно-восстановительным работам с целью дальнейшего использования под жилые цели
Инженерные коммуникации	Отопление – автономное; горячее водоснабжение – от газовых колонок; 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



2.3.4. ОПИСАНИЕ КВАРТИР ПО АДРЕСУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПОС. СТРЕЛЬНА, САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ШОССЕ, Д. 82А, ЛИТЕРА А

Адрес	Характеристики объекта										Текущее использование
	Общая площадь квартиры, кв.м.	Жилая площадь квартиры, кв.м.	Кол-во комнат	Этаж кв./этажей в доме	Окна	Вход	Наличие лифта	С/у	Высота потолков, м	Состояние	
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 1	83,7	45,4	3	1/2	семь окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,62	непригодно для проживания	не используется
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 2	86,3	59,9	3	1/2	четыре окна во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,62		
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 3	66,4	45,6	2	1/2	четыре окна во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	без ванной	3,62		
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 4	122,8	79,0	4	2/2	двенадцать окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,65		
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 5	89,1	60,4	3	2/2	четыре окна во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,65		
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 6	69,6	48,7	2	2/2	четыре окна во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	совмещ.	3,65		
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 7	84,8	59,3	3	1/2	пять окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,62		
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 9	78,0	39,8	2	1/2	семь окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,62		
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 10	89,1	65,0	3	2/2	пять окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	без ванной	3,65		
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 11	115,1	75,5	3	2/2	шесть окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,65		
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 12	149,4	104,7	5	2/2	одиннадцать окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,65		



2.3.5. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объекты оценки расположены по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, в восточной части Петродворцового района Санкт-Петербурга. Квартал расположения Объектов оценки застроен многоквартирными жилыми домами (вдоль Санкт-Петербургского шос.) и объектами общественно-делового назначения в составе Бизнес-парка «Стрельна». Квартал расположения объектов ограничен: с северной стороны – Санкт-Петербургским шос.; с восточной – Фронтовой ул.; с южной – линией отвода ж/д; с западной – Львовской ул.
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Организованная парковка легкового автомобильного транспорта не организована и возможно только вдоль улиц и проездов, формирующих улично-дорожную сеть в районе местоположения Объекта оценки
Удобство подъезда к объекту	Доступность Объектов оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная. Ближайшая станция метро – «Проспект Ветеранов» расположена на расстоянии около 14 км от Объектов оценки. В зоне пешеходной доступности (300 м) проходят маршруты общественного транспорта.
Ближайшие остановки общественного транспорта	В пределах 100 – 200 м (менее 5 мин пешего хода) от Объекта оценки расположено несколько остановок общественного и коммерческого транспорта

2.3.6. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

1. На дату осмотра Объекты оценки не используются, действующих договоров аренды нет.
2. Согласно техническому заключению по результатам обследования строительных конструкций здания, выполненного ООО «ЖИЛКОМЭКСПЕРТ» от 2007г., конструкции здания находятся, в основном, в ограниченно работоспособном состоянии, на отдельных участках – в недопустимом и аварийном. Междуетажные перекрытия не имеют достаточной жесткости. Пожароопасное состояние электропроводки. Перекрытия, крыша, перегородки, оконные и дверные заполнения подлежат полной замене, стены – ремонту с частичной перекладкой. Ресурс конструкций в значительной степени исчерпан. Жилые помещения (квартиры) признаны не пригодными для проживания.
3. Здание, в котором расположены Объекты оценки является памятником регионального значения (Штаб с гауптвахтой) в составе ансамбля «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (1908-10 гг. постройки).
4. Согласно Распоряжения Комитета Имущественных отношений Санкт-Петербурга от 22.06.2018 № 1187-рз условием заключения договора купли-продажи государственного имущества единым лотом в форме конкурса является: обязанность покупателя по выполнению требований, предусмотренных охранным обязательством, порядка и условий их выполнения.



2.3.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии объекта оценки (жилые помещения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 1-7, 9-12



Фото 1. Вид здания, в котором расположен объект оценки



Фото 2. Вид здания, в котором расположен объект оценки



Фото 3. Вид здания, в котором расположен объект оценки



Фото 4. Табличка с номером дома, в котором расположен объект оценки



Фото 5. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение объекта оценки





Фото 7. Вид здания, в котором расположен объект оценки, рамкой выделен общий вход в объект оценки со двора (кв. №№1,2,3,4,5,6)



Фото 8. Вид здания, в котором расположен объект оценки, рамкой выделен общий вход в объект оценки со двора (кв. №№7,9,10,11,12)

Жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 1



Фото 9. Вид на вход в квартиру № 1

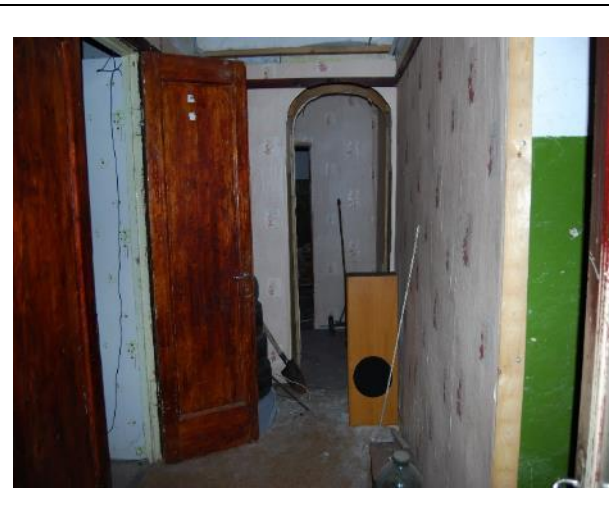


Фото 10. Вид помещения



Фото 11. Вид помещения

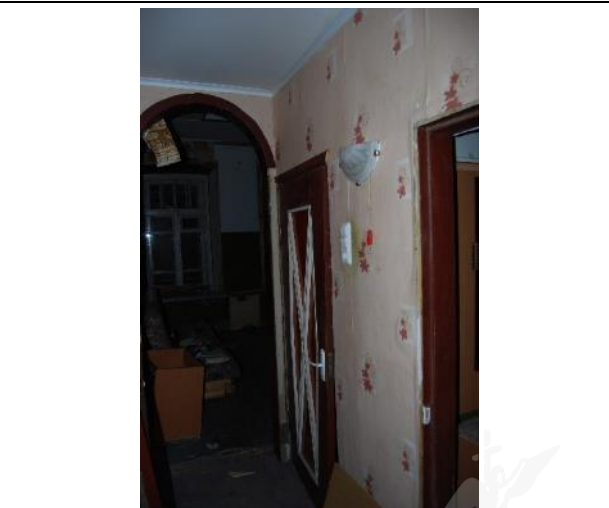


Фото 12. Вид помещения

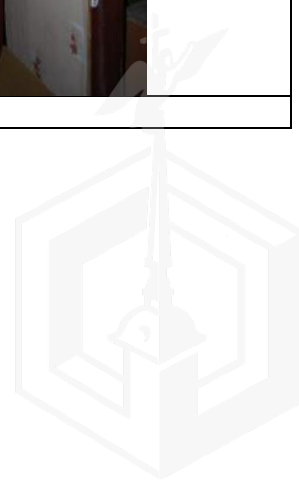




Фото 13. Вид помещения



Фото 14. Вид помещения



Фото 15. Вид помещения



Фото 16. Вид помещения

Жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 2



Фото 17. Вид на вход в квартиру № 2(выделен рамкой)



Фото 18. Вид помещения





Фото 19. Вид помещения



Фото 20. Вид помещения



Фото 21. Вид помещения



Фото 22. Вид помещения

Жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 3



Фото 23. Вид на вход в квартиру № 3



Фото 24. Вид помещения





Фото 25. Вид помещения



Фото 26. Вид помещения



Фото 27. Вид помещения



Фото 28. Вид помещения



Фото 29. Вид помещения



Фото 30. Вид помещения



Жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 4



Фото 31. Вид лестницы на второй этаж



Фото 32. Вид на вход в квартиру № 4 (обозначен стрелкой)



Фото 33. Вид помещения



Фото 34. Вид помещения



Фото 35. Вид помещения



Фото 36. Вид помещения





Фото 37. Вид помещения



Фото 38. Вид помещения



Фото 39. Вид помещения



Фото 40. Вид помещения

Жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 5



Фото 41. Вид на вход в квартиру № 5 (выделен рамкой)



Фото 42. Вид помещения

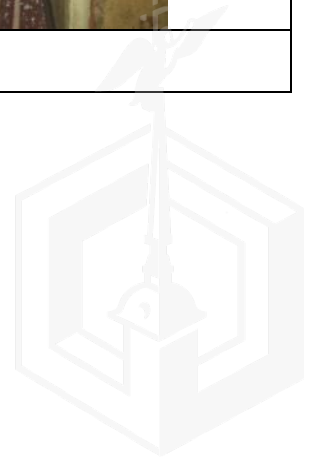




Фото 43. Вид помещения



Фото 44. Вид помещения



Фото 45. Вид помещения



Фото 46. Вид помещения



Фото 47. Вид помещения



Фото 48. Вид помещения



Жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 6



Фото 49. Вид на вход в квартиру № 6



Фото 50. Вид помещения



Фото 51. Вид помещения



Фото 52. Вид помещения



Фото 53. Вид помещения



Фото 54. Вид помещения





Фото 55. Вид помещения



Фото 56. Вид помещения

Жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 7



Фото 57. Вид на вход в квартиру № 7

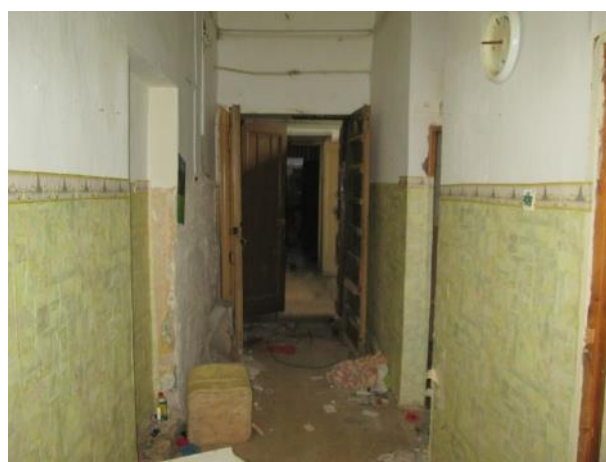


Фото 58. Вид помещения



Фото 59. Вид помещения



Фото 60. Вид помещения





Фото 61. Вид помещения



Фото 62. Вид помещения



Фото 63. Вид помещения



Фото 64. Вид помещения

Жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 9



Фото 65. Вид на вход в квартиру № 9 (обозначен стрелкой)



Фото 66. Вид помещения





Фото 67. Вид помещения



Фото 68. Вид помещения



Фото 69. Вид помещения



Фото 70. Вид помещения



Фото 71. Вид помещения



Фото 72. Вид помещения





Фото 73. Вид помещения



Фото 74. Вид помещения

Жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 10



Фото 75. Вид лестницы на второй этаж

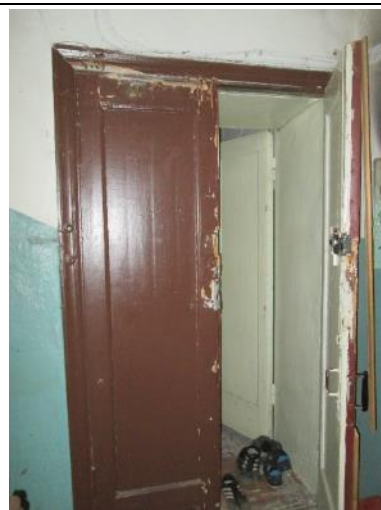


Фото 76. Вид на вход в квартиру № 10



Фото 77. Вид помещения



Фото 78. Вид помещения





Фото 79. Вид помещения



Фото 80. Вид помещения



Фото 81. Вид помещения



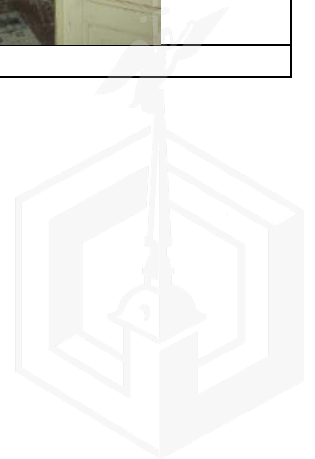
Фото 82. Вид помещения



Фото 83. Вид помещения



Фото 84. Вид помещения



Жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 11



Фото 85. Вид на вход в квартиру № 11



Фото 86. Вид помещения №3



Фото 87. Вид помещения



Фото 88. Вид помещения



Фото 89. Вид помещения



Фото 90. Вид помещения





Фото 91. Вид помещения



Фото 92. Вид помещения



Фото 93. Вид помещения



Фото 94. Вид помещения

Жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 12



Фото 95. Вид на вход в квартиру № 12



Фото 96. Вид помещения





Фото 97. Вид помещения



Фото 98. Вид помещения



Фото 99. Вид помещения



Фото 100. Вид помещения



Фото 101. Вид помещения



Фото 102. Вид помещения





Фото 103. Вид помещения



Фото 104. Вид помещения



Фото 105. Вид помещения



Фото 106. Вид помещения



Фото 107. Вид здания, в котором расположен объект оценки, рамкой выделен отдельный вход в оцениваемое пом. 1-Н со двора



Фото 108. Вид здания, в котором расположен объект оценки, рамкой выделен отдельный вход в оцениваемое пом. 4-Н со двора



Состояние внутренней отделки оцениваемого нежилого помещения 1-Н



Фото 109. Состояние помещения



Фото 110. Состояние помещения

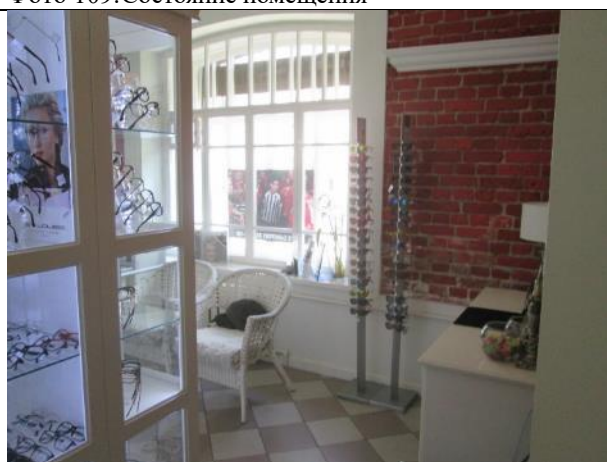


Фото 111. Состояние помещения



Фото 112. Состояние помещения



Фото 113. Состояние помещения

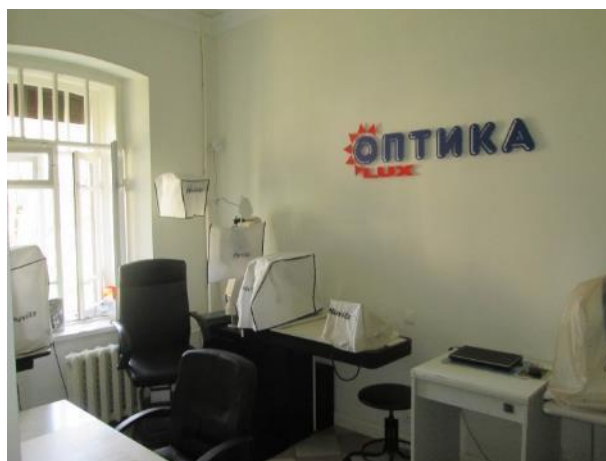


Фото 114. Состояние помещения





Фото 115.Состояние помещения



Фото 116.Состояние помещения

Состояние внутренней отделки оцениваемого нежилого помещения 4-Н



Фото 117.Состояние помещения



Фото 118.Состояние помещения



Фото 119.Состояние помещения



Фото 120.Состояние помещения



	
Фото 121.Состояние помещения	Фото 122.Состояние помещения

2.4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

Наилучшее использование жилых помещений (квартир), расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Санкт-Петербургское ш., дом № 82а, литера А, квартиры №№ 1–7, 9–12 – под жилую функцию после проведения ремонта и приспособления здания памятника под современное использование, так как квартиры признаны непригодными для проживания и их использование под жилье в текущем состоянии невозможно. Состояние конструкций здания, в котором расположены оцениваемые помещения ограниченно работоспособное, местами недопустимое и аварийное, и их использование в текущем состоянии невозможно.

Наилучшее использование нежилых помещений, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Санкт-Петербургское ш., дом № 82а, литера А, помещения 1-Н, 4-Н – под торговую функцию после проведения ремонта и приспособления здания памятника под современное использование. Состояние конструкций здания, в котором расположены оцениваемые помещения ограниченно работоспособное, местами недопустимое и аварийное, и их использование в текущем состоянии невозможно.

2.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

№ п / п	Адрес	Площадь, кв. м	Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб./кв.м	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
1	Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А	91,8	45 752	4 200 000
2	Рыночная стоимость жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А	1 034,3	18 273	18 900 000
ИТОГО, руб.		1 126,1		23 100 000

