КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ И ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ РАСПОЛОЖЕННЫХ В ЗДАНИИ ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ЗЕЛЕНОГОРСКАЯ УЛ., Д.3, ЛИТ. А

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Дата проведения оценки 28.12.2018 г.;

1.2. Дата составления отчета 10.01.2019 г.;

1.3. Оцениваемые права: право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Карта местоположения объекта

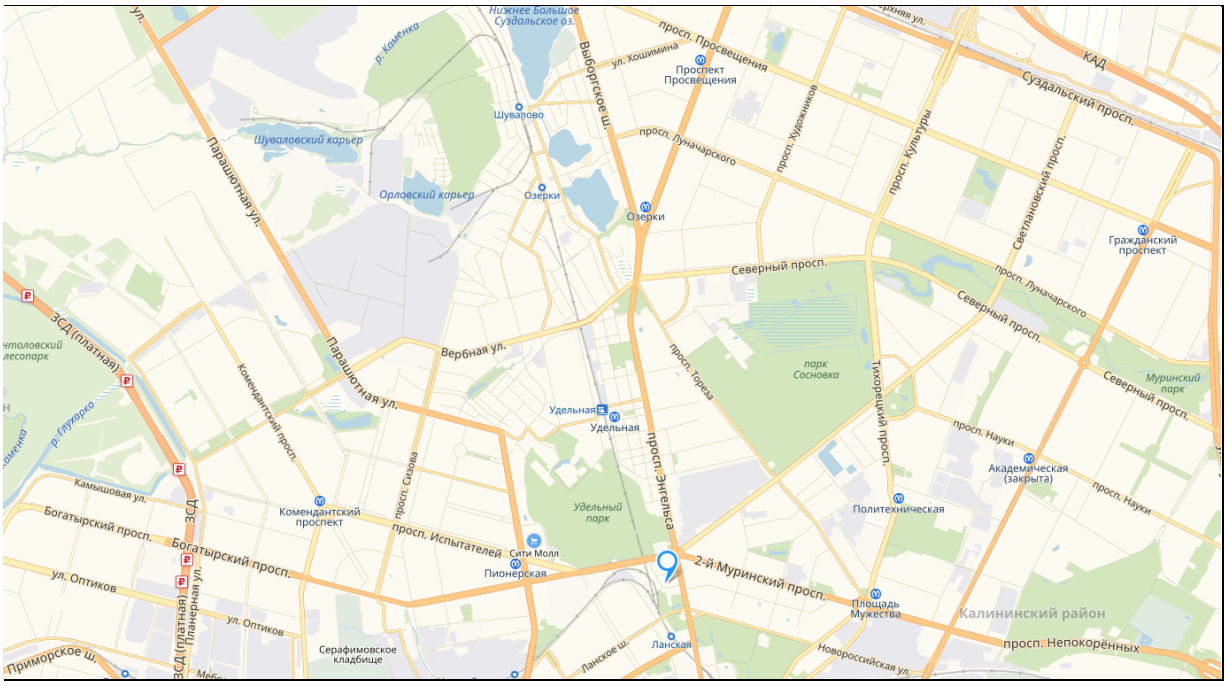


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

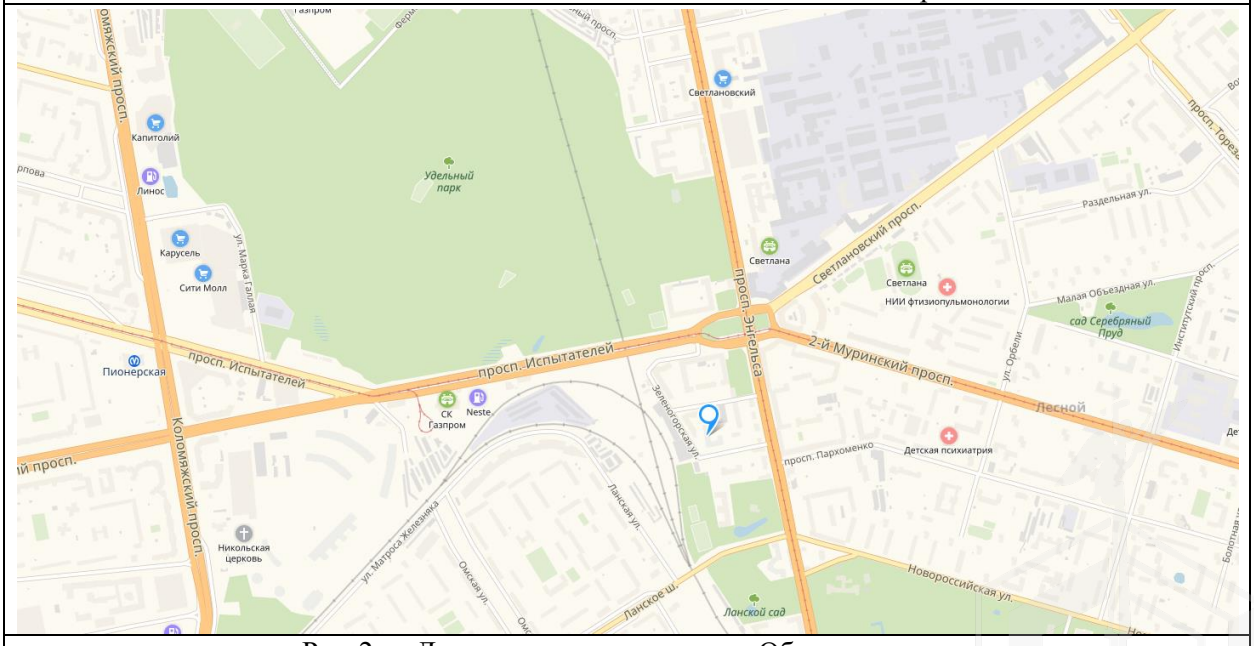


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки



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 технического состояния здания, выполненного ОАО «ЛенжилНИИпроект» от 2010 г., конструкции здания находятся, в основном, в ограниченно работоспособном состоянии, на отдельных участках – в недопустимом и аварийном. Междуэтажные перекрытия не имеют достаточной жесткости. Перекрытия, крыша, перегородки, оконные и дверные заполнения подлежат полной замене, стены – ремонту с частичной перекладкой. Ресурс конструкций в значительной степени исчерпан. Жилые помещения многоквартирного дома признаны не пригодными для проживания. Жилой дом признан аварийным и подлежащим реконструкции.
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное
Этажность	5, подвал
Год постройки	1955
Год капитального ремонта	Информация о капитальных ремонтах отсутствует
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электричество, газоснабжение. Здание законсервировано и отключено от энерго и теплоснабжения.

2.3. Описание объекта оценки

2.3.1. Общие характеристики нежилых помещений

Вид объекта	5 встроенных нежилых помещений
Общая площадь, кв.м	920,9
Назначение	Нежилое
Состояние	Неудовлетворительное
Инженерные коммуникации	Есть все коммуникации /Электроснабжение /Водоснабжение / Отопление / Канализация Здание законсервировано и отключено от энерго и теплоснабжения. Состояние инженерных сетей и санитарно-технического оборудования – неудовлетворительное и ветхое, требуется реконструкция с полной заменой инженерных сетей и оборудования
Текущее использование	Не эксплуатируются
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.3.2. Описание нежилых помещений по адресу Санкт-Петербург, Зеленогорская ул., д.3, лит. А

Адрес	Характеристики объекта							Текущее использование
	площадь	этаж	окна	вход	Высота потолков, м	Наличие инженерных коммуникаций*	Состояние помещения	
Зеленогорская ул., д. 3, пом 1-Н	372,3	подвал	11 окон	3 входа, в том числе: 1 отдельный со двора, 2 общих с жилыми помещениям со двора	2,30 / заглубление 1,20	Есть все коммуникации / Электроснабжение / Водоснабжение / Отопление / Канализация	неудовлетворительное	не используется
Зеленогорская ул., д. 3, пом 2-Н	72,5	подвал	2 окна	1 вход, в том числе: 1 общий с жилыми помещениям со двора	2,45 / заглубление 1,30	Электроснабжение / Отопление / Газоснабжение		
Зеленогорская ул., д. 3, пом 3-Н	298,6	подвал	11 окон	2 входа, в том числе: 1 отдельный со двора, 1 общий с жилыми помещениям со двора	2,45 / 5,70 / заглубление 1,30	Есть все коммуникации / Электроснабжение / Водоснабжение / Отопление / Канализация		
Зеленогорская ул., д. 3, пом 4-Н	153,1	подвал	6 окон	2 входа, в том числе: 1 отдельный со двора, 1 общий с жилыми помещениям со двора	2,60 / заглубление 1,40	Есть все коммуникации / Электроснабжение / Водоснабжение / Отопление / Канализация		
Зеленогорская ул., д. 3, пом 5-Н	24,4	первый	без окон	1 вход, в том числе: 1 отдельный со двора	3,25	Отопление		

* – состояние инженерных сетей и санитарно-технического оборудования – неудовлетворительное и ветхое, требуется реконструкция с полной заменой инженерных сетей и оборудования

2.3.3. ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Вид объекта	7 жилых помещений (квартир)
Назначение	Жилое
Состояние	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 здание законсервировано и отключено от энерго и теплоснабжения. Состояние инженерных сетей и санитарно-технического оборудования – неудовлетворительное и ветхое, требуется реконструкция с полной заменой инженерных сетей и оборудования
Текущее использование	Не используются
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.3.4. Описание квартир по адресу Санкт-Петербург, Зеленогорская ул., д.3, лит. 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, Зеленогорская ул., д. 3, лит. А, кв. 1	1211,6	843,9	53	3/5	69 окон	3 общих со двора	нет	3 раздельных, без ванны	3,14	**непригодное для проживания**	**не используется**
Санкт-Петербург, Зеленогорская ул., д. 3, лит. А, кв. 2	665	493	22	1/5	37 окон	2 общих со двора	нет	3 раздельных, без ванны	3,25		
Санкт-Петербург, Зеленогорская ул., д. 3, лит. А, кв. 3	190,4	132,7	8	1/5	10 окон	1 общий со двора	нет	раздельный, без ванны	3,25		
Санкт-Петербург, Зеленогорская ул., д. 3, лит. А, кв. 4	229	134,1	7	1/5	13 окон	1 общий со двора	нет	2 раздельных, без ванны	3,25		
Санкт-Петербург, Зеленогорская ул., д. 3, лит. А, кв. 5	1195,6	824,2	55	2/5	69 окон	3 общих со двора	нет	4 раздельных, без ванны	2,94		
Санкт-Петербург, Зеленогорская ул., д. 3, лит. А, кв. 6	1171,6	849,7	47	4/5	69 окон	3 общих со двора	нет	3 раздельных, без ванны	3,16		
Санкт-Петербург, Зеленогорская ул., д. 3, лит. А, кв. 7	1219,2	878,8	49	5/5	69 окон	3 общих со двора	нет	3 раздельных, без ванны	2,95		

2.3.5. Описание локального окружения

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объекты оценки расположены по адресу: Санкт-Петербург, Зеленогорская ул., д.3, лит. А, в южной части Выборгского района Санкт-Петербурга. Застройка территории, примыкающей к району местоположения объекта, относится к категории разреженной застройки советских годов постройки (средняя этажность застройки – 3-6 этажей) с включением многоэтажных жилых зданий 2011-2014 гг. постройки. Квартал расположения объектов ограничен: с запада – Зеленогорской ул.; севера – Железнодорожным пер.; с востока – пр. Энгельса; с юга – ул. Перфильева.
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Организованная парковка легкового автомобильного транспорта отсутствует и возможна только вдоль улиц и проездов, формирующих улично-дорожную сеть в районе местоположения Объекта оценки
Удобство подъезда к объекту	Доступность оцениваемого объекта общественным транспортом характеризуется как хорошая. Ближайшие станции метрополитена «Пионерская» и «Удельная» расположены на расстоянии порядка 1,6 – 1,9 км (15 - 20 мин. пеш) от Объекта оценки. По пр. Энгельса, пр. Испытатлей и Светлановскому пр. проходит значительное количество маршрутов общественного транспорта. Доступность объекта личным автомобильным транспортом оценивается как хорошая. Ближайшая крупная транспортная магистраль города – пр. Энгельса расположена в 150 м от Объекта оценки, ближайший выезд на КАД находится в 8 км от объекта.
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 2010 г., конструкции здания находятся, в основном, в ограниченно работоспособном состоянии, на отдельных участках – в недопустимом и аварийном. Междуэтажные перекрытия не имеют достаточной жесткости. Перекрытия, крыша, перегородки, оконные и дверные заполнения подлежат полной замене, стены – ремонту с частичной перекладкой. Ресурс конструкций в значительной степени исчерпан. Жилые помещения многоквартирного дома признаны не пригодными для проживания. Жилой дом признан аварийным и подлежащим реконструкции.
3. Согласно Заключению Межведомственной комиссии № 256 от 09.08.2010, многоквартирный дом, в котором расположены оцениваемые встроенные нежилые и жилые помещения, признан аварийным и подлежащим реконструкции.

2.3.7. Фотографии Объекта оценки

Фотографии здания, в котором расположены оцениваемые жилые (квартиры) и нежилые помещения), по адресу: Санкт-Петербург, Зеленогорская ул., дом 3, литера А



Фото 1. Вид с дворовой территории здания, в котором расположен объект оценки



Фото 2. Вид с дворовой территории здания, в котором расположен объект оценки



Фото 3. Табличка с номером дома



Фото 4. Дворовые фасады здания, в котором расположен объект оценки



Фото 5. Вход в один из трех подъездов здания



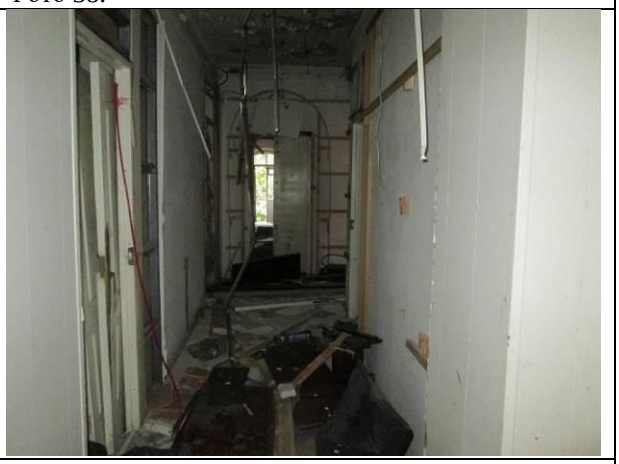
Фото 6. Вход в один из трех подъездов здания. Правее вход в нежилое помещение 1-Н

	
Фото 7. Вход в один из трех подъездов здания. Правее вход в нежилое помещение 1-Н	Фото 8. Дворовой фасад здания
	
Фото 9. Дворовой фасад здания	Фото 10. Дворовой фасад здания
	
Фото 11. Фасад здания, выходящий на межквартальный проезд (между домами №№ 3 и 12 по Зеленогорской ул.)	Фото 12. Фасад здания, выходящий на межквартальный проезд (между домами №№ 3 и 12 по Зеленогорской ул.)

	
Фото 13. Вид на здание с пересечения Зеленогорской ул. и межквартального проезда	Фото 14. Фасад здания, выходящий на Зеленогорскую ул.
	
Фото 15. Фасад здания, выходящий на Зеленогорскую ул. (следы пожары в жилых помещениях 4 и 5 этажей)	Фото 16. Следы пожары в жилых помещениях 4 и 5 этажей)
СПРАВОЧНО: состояние квартир и встроенных нежилых помещений по состоянию на 09.2015	
Помещения подвала	
	
Фото 17.	Фото 18.

	
Фото 19.	Фото 20.
	
Фото 21.	Фото 22.
	
Фото 23.	Фото 24.
Состояние жилых помещений (1-й этаж)	
	
Фото 25.	Фото 26.

	
Фото 27.	Фото 28.
	
Фото 29.	Фото 30.
	
Фото 31.	Фото 32.
Состояние жилых помещений (2-й этаж)	
	
Фото 33.	Фото 34.

	
Фото 35.	Фото 36.
	
Фото 37.	Фото 38.
	
Фото 39.	Фото 40.
Состояние жилых помещений (3-й этаж)	
	
Фото 41.	Фото 42.

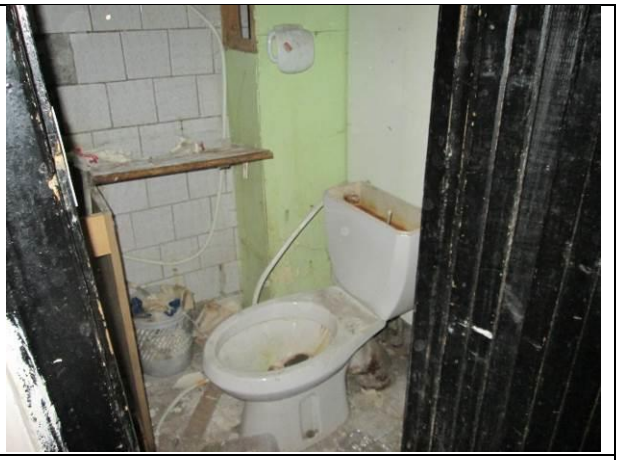
	
Фото 43.	Фото 44.
	
Фото 45.	Фото 46.
	
Фото 47.	Фото 48.
Состояние жилых помещений (4-й этаж)	
	
Фото 49.	Фото 50.



Фото 51.



Фото 52.



Фото 53.



Фото 54.



Фото 55.



Фото 56.

Состояние жилых помещений (5-й этаж)



Фото 57.



Фото 58.

	
Фото 59.	Фото 60.
	
Фото 61.	Фото 62.
	
Фото 63.	Фото 64.

2.4. Акт осмотра оцениваемых помещений

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки (нежилых и жилых помещений), расположенных в многоквартирном жилом доме по адресу:
Санкт-Петербург, Зеленогорская ул., д.3, лит. А

28 декабря 2018 г.

Объект оценки – 5 встроенных нежилых помещений, общей площадью 920,9 кв.м, и 7 жилых помещений (квартир), общей площадью 5 882,4 кв.м, расположенных в многоквартирном жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, Зеленогорская ул., д.3, лит. А.

Согласно техническому заключению по результатам обследования строительных конструкций здания, выполненного ООО «ЖИЛКОМЭКСПЕРТ» от 2010 г., конструкции здания находятся, в основном, в ограниченно работоспособном состоянии, на отдельных участках – в недопустимом и аварийном. Междуэтажные перекрытия не имеют достаточной жесткости. Перекрытия, крыша, перегородки, оконные и дверные заполнения подлежат полной замене, стены – ремонту с частичной перекладкой. Ресурс конструкций в значительной степени исчерпан. Жилые помещения многоквартирного дома признаны не пригодными для проживания. Жилой дом признан аварийным и подлежащим реконструкции.

Согласно Заключению Межведомственной комиссии № 256 от 09.08.2010, многоквартирный дом, в котором расположены оцениваемые встроенные нежилые и жилые помещения, признан аварийным и подлежащим реконструкции.

На дату проведения осмотра **доступ в здание полностью ограничен** – все входные проемы заложены кирпичом. Также кирпичом заложены оконные проемы 1-2 этажей жилого дома.

1. Данные по нежилым помещениям:

Адрес	Характеристики объекта							Текущее использование
	площадь	этаж	окна	вход	Высота потолков, м	Наличие инженерных коммуникаций*	Состояние помещения	
Зеленогорская ул., д. 3, пом 1-Н	372,3	подвал	11 окон	3 входа, в том числе: 1 отдельный со двора, 2 общих с жилыми помещениям со двора	2,30 / заглубление 1,20	Есть все коммуникации / Электроснабжение / Водоснабжение / Отопление / Канализация	неудовлетворительное	не используется
Зеленогорская ул., д. 3, пом 2-Н	72,5	подвал	2 окна	1 вход, в том числе: 1 общий с жилыми помещениям со двора	2,45 / заглубление 1,30	Электроснабжение / Отопление / Газоснабжение		
Зеленогорская ул., д. 3, пом 3-Н	298,6	подвал	11 окон	2 входа, в том числе: 1 отдельный со двора, 1 общий с жилыми помещениям со двора	2,45 / 5,70 / заглубление 1,30	Есть все коммуникации / Электроснабжение / Водоснабжение / Отопление / Канализация		
Зеленогорская ул., д. 3, пом 4-Н	153,1	подвал	6 окон	2 входа, в том числе: 1 отдельный со двора, 1 общий с жилыми помещениям со двора	2,60 / заглубление 1,40	Есть все коммуникации / Электроснабжение / Водоснабжение / Отопление / Канализация		
Зеленогорская ул., д. 3, пом 5-Н	24,4	первый	без окон	1 вход, в том числе: 1 отдельный со двора	3,25	Отопление		

* – состояние инженерных сетей и санитарно-технического оборудования – неудовлетворительное и ветхое, требуется реконструкция с полной заменой инженерных сетей и оборудования

2. Данные по жилым помещениям (квартирам):

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, Зеленогорская ул., д. 3, лит. А, кв. 1	1211,6	843,9	53	3/5	69 окон	3 общих со двора	нет	3 раздельных, без ванны	3,14	непригодное для проживания	не используется
Санкт-Петербург, Зеленогорская ул., д. 3, лит. А, кв. 2	665	493	22	1/5	37 окон	2 общих со двора	нет	3 раздельных, без ванны	3,25		
Санкт-Петербург, Зеленогорская ул., д. 3, лит. А, кв. 3	190,4	132,7	8	1/5	10 окон	1 общий со двора	нет	раздельный, без ванны	3,25		
Санкт-Петербург, Зеленогорская ул., д. 3, лит. А, кв. 4	229	134,1	7	1/5	13 окон	1 общий со двора	нет	2 раздельных, без ванны	3,25		
Санкт-Петербург, Зеленогорская ул., д. 3, лит. А, кв. 5	1195,6	824,2	55	2/5	69 окон	3 общих со двора	нет	4 раздельных, без ванны	2,94		
Санкт-Петербург, Зеленогорская ул., д. 3, лит. А, кв. 6	1171,6	849,7	47	4/5	69 окон	3 общих со двора	нет	3 раздельных, без ванны	3,16		
Санкт-Петербург, Зеленогорская ул., д. 3, лит. А, кв. 7	1219,2	878,8	49	5/5	69 окон	3 общих со двора	нет	3 раздельных, без ванны	2,95		

* – состояние инженерных сетей и санитарно-технического оборудования – неудовлетворительное и ветхое, требуется реконструкция с полной заменой инженерных сетей и оборудования

Состояние оцениваемых жилых и нежилых помещений определено на основании представленной Заказчиком технической документации по многоквартирному дома, в котором расположены оцениваемые объекта, а также на имеющиеся в распоряжении Оценщика фотографии оцениваемого объекта по состоянию на сентябрь 2015 года.

Представитель (ООО «Клиринг»)

Должность Оценщик

Ф. И. О. Залесский Р.Н.

Подпись

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Наилучшее использование жилых помещений (квартир), расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Зеленогорская ул., д. 3, лит. А, квартиры №№ 1–7 – под жилую функцию после проведения ремонта, 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, Зеленогорская ул., д. 3, лит. А, помещения 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н – как встроенные помещения коммерческого назначения после проведения ремонта. Состояние конструкций здания, в котором расположены оцениваемые помещения ограниченно работоспособное, местами недопустимое и аварийное, и их использование в текущем состоянии невозможно.

2.6. Результаты проведения оценки

№ п / п	Адрес	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. (округленно)	Рыночная стоимость, руб. / кв.м
1	Рыночная стоимость нежилых и жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, Зеленогорская ул., д. 3, лит. А, в том числе:	**6 803,3**	**170 000 000**	24 988
1.1	Рыночная стоимость нежилых помещений без учета НДС	920,9	25 000 000	27 147
1.2	Рыночная стоимость жилых помещений	5 882,4	145 000 000	24 650