

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений,
расположенных по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чугунная, д. 44, литера А,
пом. 1-Н, 1н.ч., 2-Н, 2С-Н, 3С-Н, 4 С-Н**

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 25.10.2018
1.2. Дата составления отчета: 08.11.2018
1.3. Оцениваемые права: Право собственности

2. Описание объектов оценки:

2.1. Фрагмент карты Санкт-Петербурга

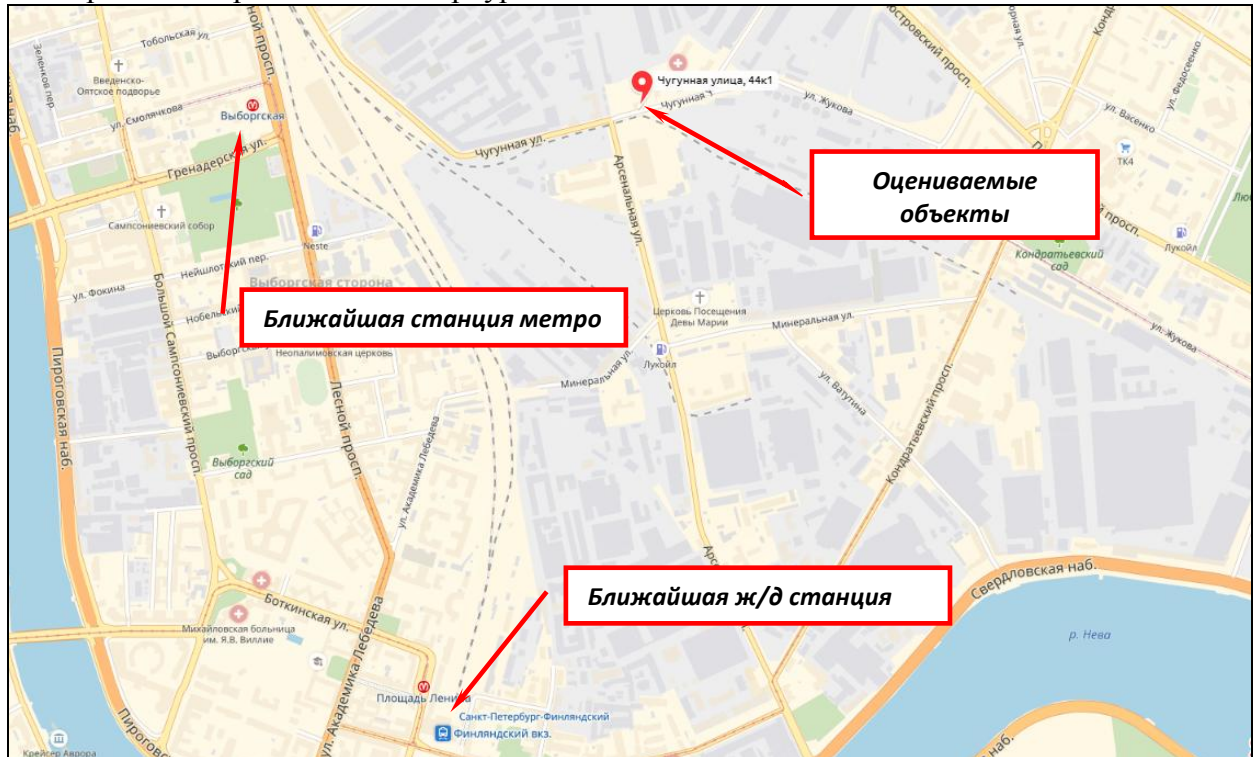


Рис. 1. Локальное расположение Объектов оценки (источник <https://yandex.ru/maps/>)

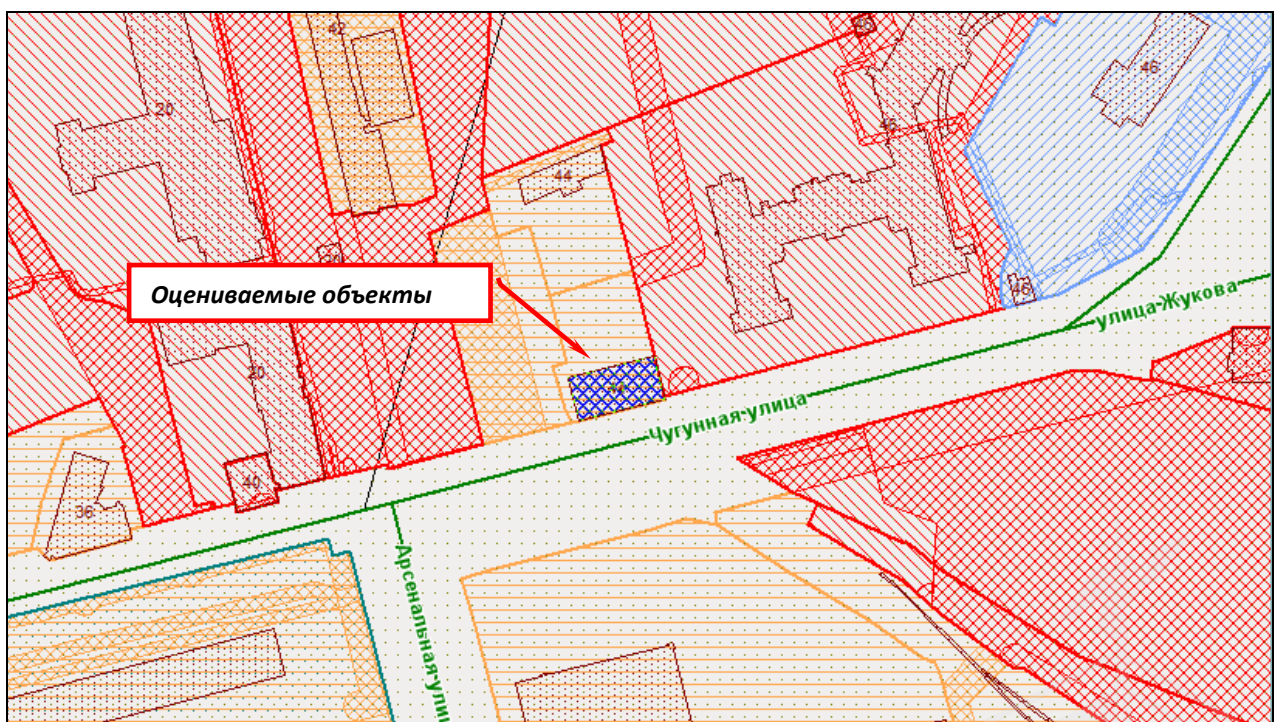


Рис. 2. Локальное расположение Объектов оценки (источник <http://www.rgis.spb.ru/map/>)

2.2. Описание здания, в котором расположены объекты оценки.



Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	1986
Этажность	5
Наличие подвала	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Чердак
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление. На дату оценки все коммуникации отключены

2.3. Описание встроенных помещений:

2.3.1. Общие характеристики помещений

2.3.1.1. Общие характеристики помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чугунная, д. 44, литера А, пом. 1-Н

Вид объекта	Нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:10:0005113:1743
Общая площадь, кв. м	55,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние (по осмотру)	Удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 (подвальное прямоугольное, во двор)
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.)	1 общ с нежилыми помещениями со двора; состояние подъезда удовлетворительное
Высота пол - потолок (по документам)	1,82 м
Заглубление	1,76 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.3.1.2. Общие характеристики помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чугунная, д. 44, литера А, пом. 2-Н

Вид объекта	Нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:10:0005113:1747
Общая площадь, кв. м	85,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал

Состояние (по осмотру)	Удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 (подвальное, прямоугольное, на улицу)
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.)	1 общ с нежилыми помещениями со двора; состояние подъезда удовлетворительное
Высота пол - потолок (по документам)	1,94/1,73 м
Заглубление	1,76
Инженерные коммуникации	Электроснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.3.1.3. Общие характеристики помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чугунная, д. 44, литера А, 2С-Н

Вид объекта	Нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:10:0005113:1749
Общая площадь, кв. м	44,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное: повреждение обоев, зыбкость полов, трещины на стенах и потолке
Окна (количество, размер, направленность и др.)	5 (прямоугольные, на улицу)
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.)	1 общ с жилыми и нежилыми помещениями с улицы; состояние подъезда удовлетворительное, входная дверь в подъезд с улицы оборудована домофоном
Высота пол - потолок (по документам)	3,26 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.3.1.4. Общие характеристики помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чугунная, д. 44, литера А, пом. 3С-Н

Вид объекта	Нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:10:0005113:1751
Общая площадь, кв. м	121,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное: повреждение обоев, зыбкость полов, трещины на стенах и потолке
Окна (количество, размер, направленность и др.)	6 (прямоугольные, на улицу); 4 (прямоугольные, во двор)
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.)	2 общ с жилыми и нежилыми помещениями с улицы; состояние подъезда удовлетворительное, входная дверь в подъезд с улицы оборудована домофоном
Высота пол - потолок (по документам)	3,26 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	Не используется

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
---	----------------------

2.3.1.5. Общие характеристики помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чугунная, д. 44, литера А, пом. 4С-Н

Вид объекта	Нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:10:0005113:1753
Общая площадь, кв. м	58,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное: повреждение обоев, зыбкость полов, трещины на стенах и потолке
Окна (количество, размер, направленность и др.)	2 (прямоугольные, на улицу, закрыты металлическими ставнями)
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.)	1 общ с жилыми и нежилыми помещениями с улицы; 1 отд со двора; состояние подъезда удовлетворительное, входная дверь в подъезд с улицы оборудована домофоном
Высота пол - потолок (по документам)	3,26 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.3.1.6. Общие характеристики помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чугунная, д. 44, литера А, пом. 1н.ч

Вид объекта	Нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:10:0005113:1745
Общая площадь, кв. м	161,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Чердак
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	2 (прямоугольные, на улицу); 2 (прямоугольные, во двор)
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.)	2 общ с жилыми и нежилыми помещениями с улицы; состояние подъезда удовлетворительное, входная дверь в подъезд с улицы оборудована домофоном
Высота пол - потолок (по документам)	1,08/3,07 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.3.2. Описание локального окружения.

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Объекты оценки находятся в жилом расселенном доме, в котором преимущественно расположены аварийные жилые помещения – квартиры. Жилые помещения не используются.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Дом, в котором расположены Объекты оценки, ограничен кварталом с севера – Менделеевской ул., с востока – Полюстровским пр., с юга и с запада – Чугунной ул.

Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Проход и проезд к Объектам оценки осуществляется с Чугунной улицы. Состояние прилегающей территории неудовлетворительное. Дом расположен в нежилой санитарно-защитной зоне. Ближайшим окружением является промышленная застройка.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Организованная парковка во дворе дома
Транспортная доступность, в т.ч.: удобство подъезда к объекту	Транспортная доступность <u>удовлетворительная</u> Автомобильный подъезд обеспечивается с Чугунной ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, м.	1 100 (ст.м. «Выборгская»)
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка городского и коммерческого транспорта «Троллейбусный парк №2» находится на Арсенальной улице на расстоянии 300 м.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Удовлетворительные

2.3.3. Обременения объекта.

Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты.

1) Обременения КГИОП: Объект оценки не относится к числу выявленных объектов культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

2) В соответствии с Распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2129-рз от 22.10.2018 г. помещения подлежат продаже на торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга единым лотом.

2.4.4. Фотографии объекта



Фото 1. Вид части фасада жилого дома.



Фото 2. Вид части фасада жилого дома.



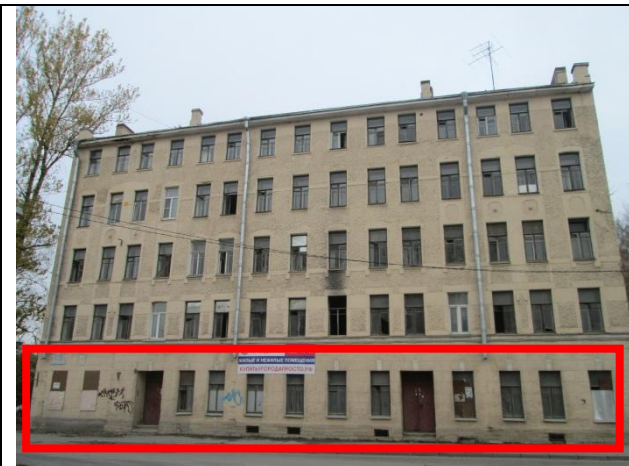


Фото 3. Окна, выходящие на улицу



Фото 4. Адрес объекта.



Фото 5. Вид части фасада жилого дома.



Фото 6. Окна, выходящие во двор.



Фото 7. Вход со двора и окна, выходящие во двор



Фото 8. Вход в здание с улицы.



Фото 9. Окружающая территория.

Фото 10. Окружающая территория.

Помещение 1 н.ч.



Фото 11. Состояние чердака.

Фото 12. Состояние чердака.



Фото 13. Вид из окна чердака на улицу.

Фото 14. Состояние чердака.



Фото 15. Состояние чердака.

Фото 16. Состояние чердака.





Фото 17. Вид из окна во двор.



Фото 18. Состояние чердака.

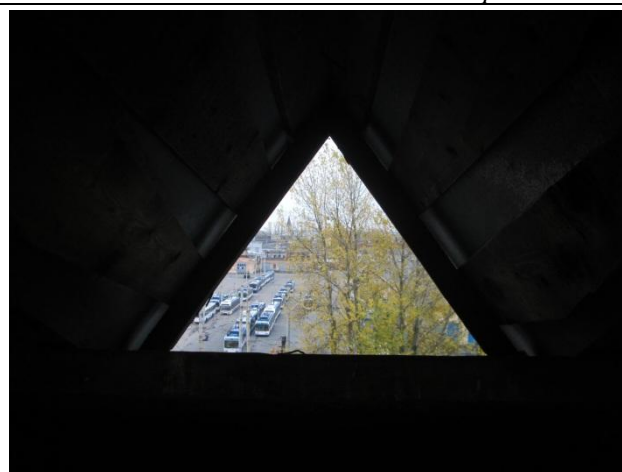


Фото 19. Состояние чердака.



Фото 20. Состояние чердака.

Помещение 2С-Н



Фото 21. Коридор ч.п. 1

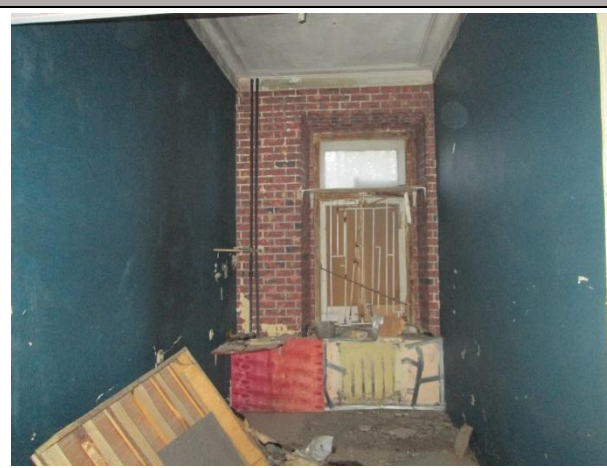


Фото 22. Кладовая ч.п. 6





Фото 23. Кладовая ч.п. 6



Фото 24. Кладовая ч.п. 5



Фото 25. Туалет ч.п. 2



Фото 26. Умывальня ч.п. 3



Фото 27. Вид из окна ч.п. 3



Фото 28. Кладовая ч.п. 4

Помещение 3С-Н



Фото 29. Коридор ч.п. 1



Фото 30. Комната ч.п. 13



Фото 31. Окно в комнате ч.п. 13



Фото 32. Кабинет ч.п. 12



Фото 33. Кабинет ч.п. 12



Фото 34. Кладовая ч.п. 11

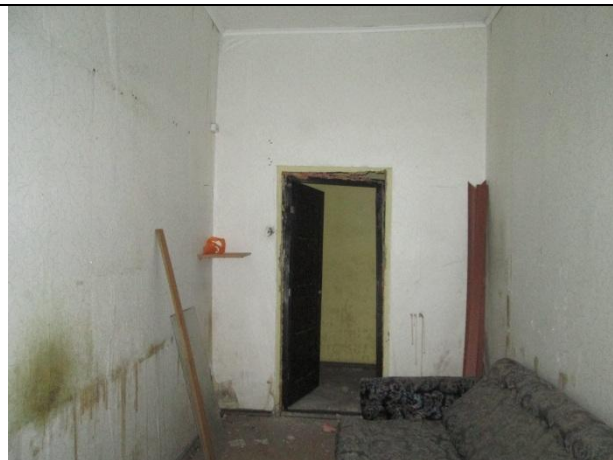


Фото 35. Кладовая ч.п. 11



Фото 36. Кладовая ч.п. 10



Фото 37. Кладовая ч.п. 10



Фото 38. Кладовая ч.п. 9





Фото 39. Кладовая ч.п. 8



Фото 40. Вид из окна в кладовой ч.п. 8



Фото 41. Кладовая ч.п. 8



Фото 42. Коридор ч.п. 5



Фото 43. Туалет ч.п. 6



Фото 44. Кладовая ч.п. 7



Фото 45. Кладовая ч.п. 7



Фото 46. Вид из окна во двор



Фото 47. Тамбур ч.п. 3



Фото 48. Душевая ч.п. 4



Фото 49. Душевая ч.п. 4



Фото 50. Душевая ч.п. 4



Фото 51. Прачечная ч.п. 2



Фото 52. Прачечная ч.п. 2

Помещение 4 С-Н



Фото 53. Гараж ч.п. 1



Фото 54. Гараж ч.п. 1



Фото 55. Комната ч.п. 3



Фото 56. Комната ч.п. 3



Фото 57. Туалет ч.п. 2

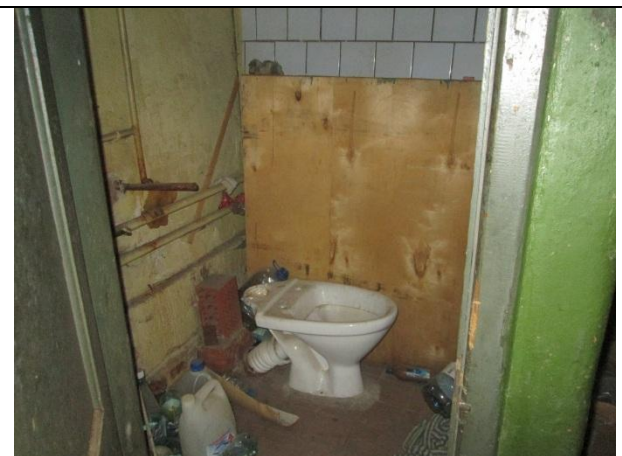


Фото 58. Туалет ч.п. 2



Фото 59. Отдельный вход со двора в ч.п. 1



Фото 60. Окна ч.п. 3, вид с улицы



Фото 61. Пом. 1-Н и 2-Н

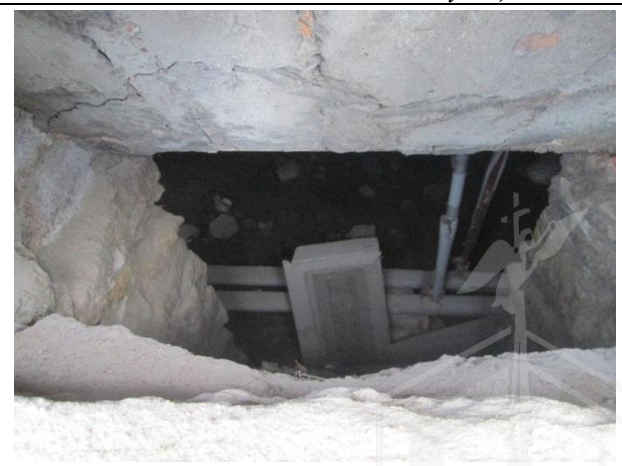


Фото 62. Пом. 1-Н и 2-Н

2.4.5. Акт осмотра помещения.

АКТ контрольного осмотра нежилого помещения от «25» октября 2018 г.

1. Адрес объектов (включая литер): Санкт-Петербург, ул Чугунная, д 44, литера А
2. Данные по помещениям:

№	№ помещения по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации*				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан		
1	1-Н	55,8	подвал	1 общ/дв	1 подвальн. во двор	1,82	+	-	-	-	удовлетворительное **	не используется
2	2-Н	85,5	подвал	1 общ/дв	1 подвальн. на улицу	1,94/1,73	+	-	-	-	удовлетворительное **	не используется
3	2С-Н	44,3	1	1 общ/ул.	5 на улицу	3,26	+	+	+	+	неудовлетворительное	не используется
4	3С-Н	121,8	1	2 общ/ул.	6 на улицу, 4 во двор	3,26	+	+	+	+	неудовлетворительное	не используется
5	4С-Н	58,7	1	1 общ/ул., 1 отд/дв	2 на улицу, закрыты	3,26	+	+	+	+	неудовлетворительное	не используется
6	1н.ч.	161,5	чердак	2 общ/ул.	2 на улицу, 2 во двор	1,08/3,07	+	-	-	-	неудовлетворительное	не используется

Примечания:

*На дату оценки в доме отключены все коммуникации.

**Доступ в пом. 1-Н и 2-Н предоставлен не был. В соответствии с Актом обследования объекта недвижимости АО «Фонд имущества» от 29.08.2018 г. пом. 1-Н и 2-Н имеют электроснабжение и удовлетворительное состояние.

Помещения расположены в жилом расселенном доме.

В соответствии с Распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2129-рз от 22.10.2018 г. помещения подлежат продаже на торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга единым лотом.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Нажиганова Дарья Анатольевна
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объектов.

Наилучшее использование объектов: 2С-Н и 3С-Н - под офисную функцию после проведения ремонтно-восстановительных работ, 1н.ч., 1-Н, 2-Н, 4С-Н – под складскую функцию после проведения ремонтно-восстановительных работ.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	11 800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	22 365

