Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости 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: 05.06.2019.

1.2. Дата составления отчета: 13.06.2019.

1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1 и рис.2



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

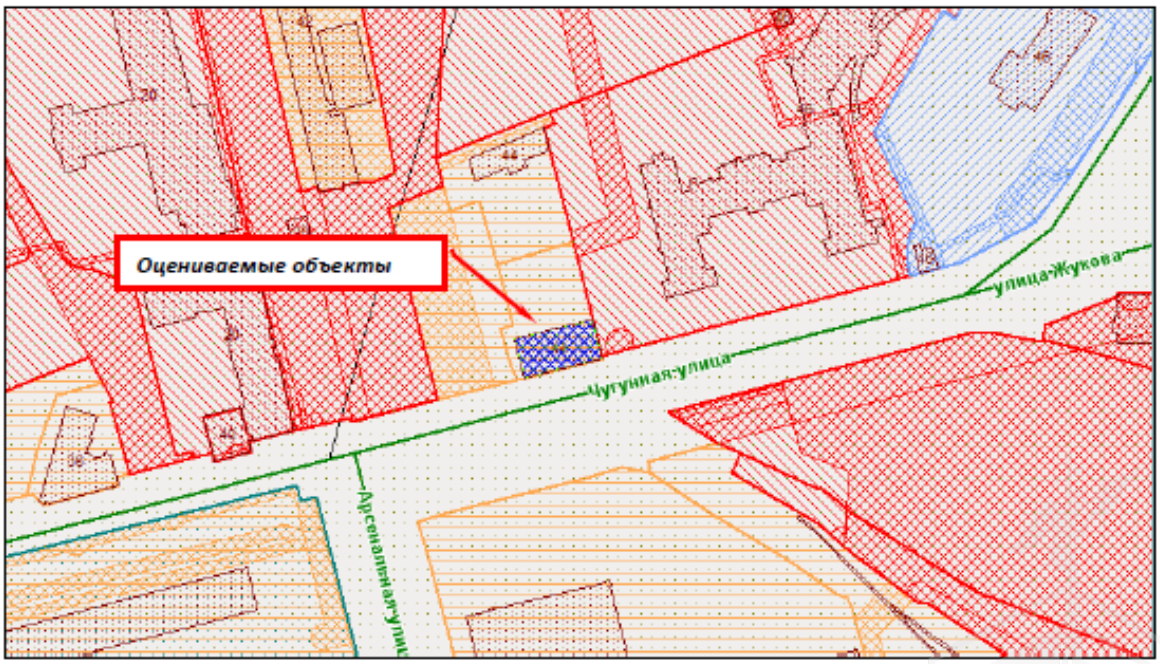


Рис. 2. Локальное расположение Объектов оценки (источник http://www.rgis.spb.ru/map/)

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фото 1. Вид на здание размещения Объекта оценки с Чугунной улице



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

	
Фото 7. Фасадная часть здания размещения Объета оценки	Фото 8. Адресная табличка
	
Фото 9. Адресная табличка и окна пом. 4С-Н	Фото 10. Дворовая территория Объекта оценки
	
Фото 11. Вид на здание размещения Объекта оценки со двора	Фото 12. Вид на здание размещения Объекта оценки со двора

	
Фото 13. Вход в Объект оценки со двора	Фото 14. Вид на здание размещения Объекта оценки со двора

Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	1986
Этажность	5
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Чердак
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление. На дату оценки здание размещения Объекта оценки расселено и обесточено

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики Объекта оценки

Вид объекта	встроенные нежилые помещения 1-Н, 2-Н, 2С-Н, 3С-Н, 4С-Н, 1 н.ч.
Количество и типы входов	пом. 1-Н – 1 общий со двора; пом. 2-Н – 1 общий со двора; пом. 2С-Н – 1 общий с улицы и 1 общий со двора; пом. 3С-Н – 2 общих с улицы и 1 общий со двора; пом. 4С-Н – 1 общий с улицы и 1 отдельный со двора; пом. 1 н.ч. – 2 общих с улицы и 1 общий со двора
Ориентация окон	пом. 1-Н – во двор пом. 2-Н – на улицу пом. 2С-Н – на улицу пом. 3С-Н – на улицу и во двор пом. 4С-Н – на улицу пом. 1 н.ч. – на улицу и во двор
Витринное остекление	нет

Общая площадь	527,6 кв.м, в т.ч.: пом. 1-Н – 55,8 кв.м пом. 2-Н – 85,5 кв.м пом. 2С-Н – 44,3 кв.м пом. 3С-Н – 121,8 кв.м пом. 4С-Н – 58,7 кв.м пом. 1 н.ч. – 161,5 кв.м
Занимаемые этажи	пом. 1-Н – подвал (заглубление -1,76м) пом. 2-Н – подвал (заглубление -1,76м) пом. 2С-Н – 1 этаж пом. 3С-Н – 1 этаж пом. 4С-Н – 1 этаж пом. 1 н.ч. – чердак
Высота потолка	пом. 1-Н – 1,82 м пом. 2-Н – 1,73/1,94 м пом. 2С-Н – 3,26 м пом. 3С-Н – 3,26 м пом. 4С-Н – 3,26 м пом. 1 н.ч. – 1,08/3,07 м
Состояние объекта (по факту осмотра)	По данным визуального осмотра выявлено, что состояние Объекта оценки, включающего в себя пом. 1-Н, 2-Н, 2С-Н, 3С-Н, 4С-Н, 1 н.ч. неудовлетворительное. Помещения в текущем состоянии не пригодны к использованию по функциональному назначению, имеют дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта.
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	На дату проведения осмотра 05.06.2019 в помещениях 1-Н, 2-Н, 2С-Н, 3С-Н, 4С-Н и 1 н.ч инженерные коммуникации (электричество, водоснабжение, отопление и канализация) не функционируют. Здание размещения Объекта оценки расселено и обесточено. Согласно предоставленным документам все коммуникации есть в пом. 2С-Н, 3С-Н и 4С-Н. В пом. 1-Н, 2-Н и 1 н.ч. имеется только электроснабжение.
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	соответствует
Тип фактической планировки	пом. 1-Н – зальная пом. 2-Н – зальная пом. 2С-Н – кабинетная пом. 3С-Н – кабинетная пом. 4С-Н – смешанная пом. 1 н.ч. – смешанная
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка 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	Квартал, в котором располагается Объект оценки, ограничивает: Чугунная ул., Менделеевская ул., Полюстровский пр.
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 (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Доступность автомобильным транспортом. Проход и проезд к Объекту оценки возможен с улицы Чугунной. Доступность общественным транспортом. Ближайшая ст.м «Выборгская» расположена на расстоянии около 1,2 км. Ближайшая остановка общественного транспорта находится на расстоянии около 350 м на ул. Арсенальной (остановка «К/ст. Троллейбусный парк № 2»), маршрут данной остановка: троллейбус №8, а также на расстоянии 50 м от Объекта оценки по ул. Чугунная проходит маршрутное такси № 283. Доступность общественным транспортом Объекта оценки оценивается как «удовлетворительная».
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

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.

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

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды Объекта оценки:



Фото 15. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки со стороны двора



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки со стороны двора



Фото 19. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Проход со двора на ул. Чугунная

	
Фото 21. Вид на здание размещения Объекта оценки с торца	Фото 22. Вид на окна Объекта оценки, выходящие на улицу Чугунная
	
Фото 23. Вид на окна Объекта оценки, выходящие на улицу Чугунная	Фото 24. Вид на окна Объекта оценки, выходящие на улицу Чугунная
	
Фото 25. Вид на окна Объекта оценки, выходящие на улицу Чугунная	Фото 26. Вид на окна Объекта оценки, выходящие на улицу Чугунная

	
Фото 27. Вход на лестничную клетку №1	Фото 28. Вход на лестничную клетку №2



Фото 29. Подход к пом. 4С-Н, 3С-Н и 1 н.ч. с лестницы №1



Фото 30. Состояние лестничной клетки №1



Фото 31. Состояние лестничной клетки №1



Фото 32. Состояние лестничной клетки №1



Фото 33. Состояние лестничной клетки №1



Фото 34. Состояние лестничной клетки №1



Фото 35. Состояние лестничной клетки №1



Фото 36. Состояние лестничной клетки №1

ПОМЕЩЕНИЕ 4С-Н



Фото 37. Лестница №1 (общий вход с улицы в пом. 4С-Н)



Фото 38. Отдельный вход в пом. 4С-Н со двора



Фото 39. Окна пом. 4С-Н, выходящие на ул. Чугунная



Фото 40. Состояние ч.п.1 пом.4С-Н (вид на отдельный вход со двора)



Фото 41.Состояние ч.п.1 пом. 4С-Н

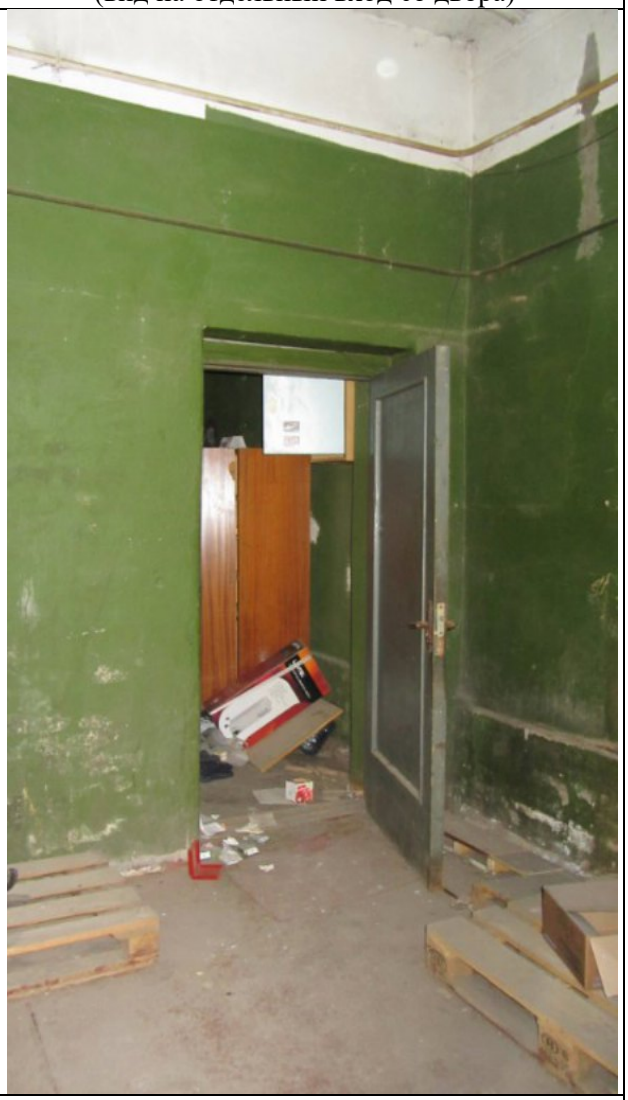


Фото 42. Состояние ч.п.1 пом. 4С-Н (проход в ч.п. 3)



Фото 43. Состояние ч.п.1 пом. 4С-Н (потолок)



Фото 44. Состояние ч.п.1 пом. 4С-Н (пол)



Фото 45. Состояние ч.п.1 пом. 4С-Н
(вид на выход на лестничную клетку)



Фото 46. Входная дверь в ч.п. 2 пом. 4С-Н



Фото 47. Состояние ч.п.2 пом. 4С-Н



Фото 48. Состояние ч.п.2 пом. 4С-Н

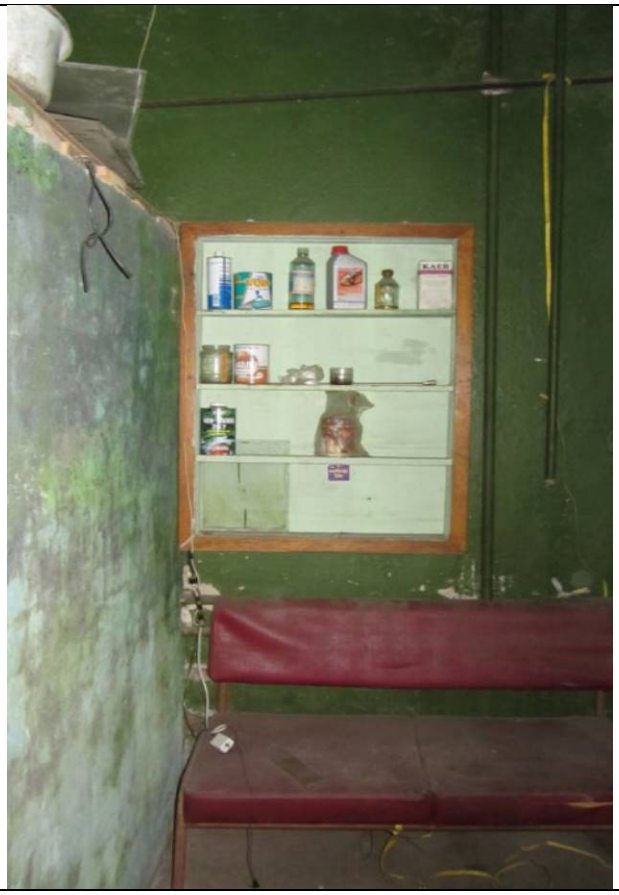


Фото 49. Состояние ч.п.1 пом. 4С-Н
(часть пом. за туалетом)



Фото 50. Состояние ч.п.3 пом. 4С-Н



Фото 51. Состояние ч.п.3 пом. 4С-Н



Фото 52. Состояние ч.п.3 пом. 4С-Н



Фото 53. Состояние ч.п.3 пом. 4С-Н



Фото 54. Состояние ч.п.3 пом. 4С-Н



Фото 55. Состояние ч.п.3 пом. 4С-Н



Фото 56. Состояние ч.п.3 пом. 4С-Н
(вид на выход в ч.п. 1)

ПОМЕЩЕНИЕ 3С-Н	
	
Фото 57. Состояние ч.п.1 пом. 3С-Н	Фото 58. Состояние ч.п. 13 пом. 3С-Н
	
Фото 59. Состояние ч.п. 13 пом. 3С-Н	Фото 60. Состояние ч.п. 2 пом. 3С-Н (проход к ч.п. 3 и 4)



Фото 61. Состояние ч.п. 2 пом. 3С-Н



Фото 62. Состояние ч.п. 4 пом. 3С-Н



Фото 63. Состояние ч.п. 4 пом. 3С-Н



Фото 64. Состояние ч.п. 4 пом. 3С-Н



Фото 65. Состояние ч.п. 2 пом. 3С-Н



Фото 66. Состояние ч.п. 2 пом. 3С-Н



Фото 67. Состояние ч.п. 2 пом. 3С-Н



Фото 68. Состояние ч.п. 2 пом. 3С-Н



Фото 69. Состояние ч.п. 2 пом. 3С-Н



Фото 70. Состояние ч.п. 1 пом. 3С-Н



Фото 71. Состояние ч.п. 12 пом. 3С-Н



Фото 72. Состояние ч.п. 1 пом. 3С-Н



Фото 73. Состояние ч.п. 11 пом. 3С-Н

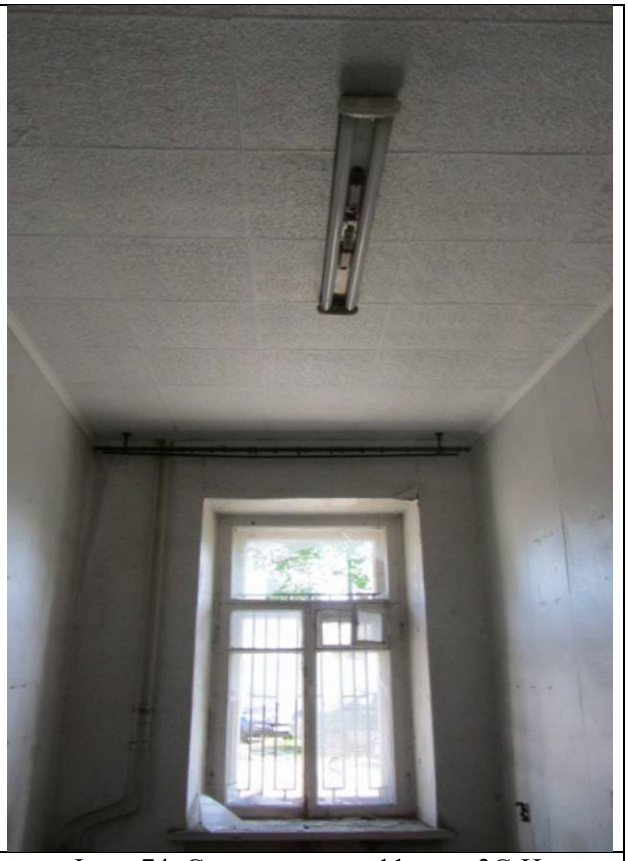


Фото 74. Состояние ч.п. 11 пом. 3С-Н



Фото 75. Состояние ч.п. 11 пом. 3С-Н



Фото 76. Состояние ч.п. 5 пом. 3С-Н
(вид на проход в ч.п.6 и ч.п.7)



Фото 77. Состояние ч.п. 6 пом. 3С-Н

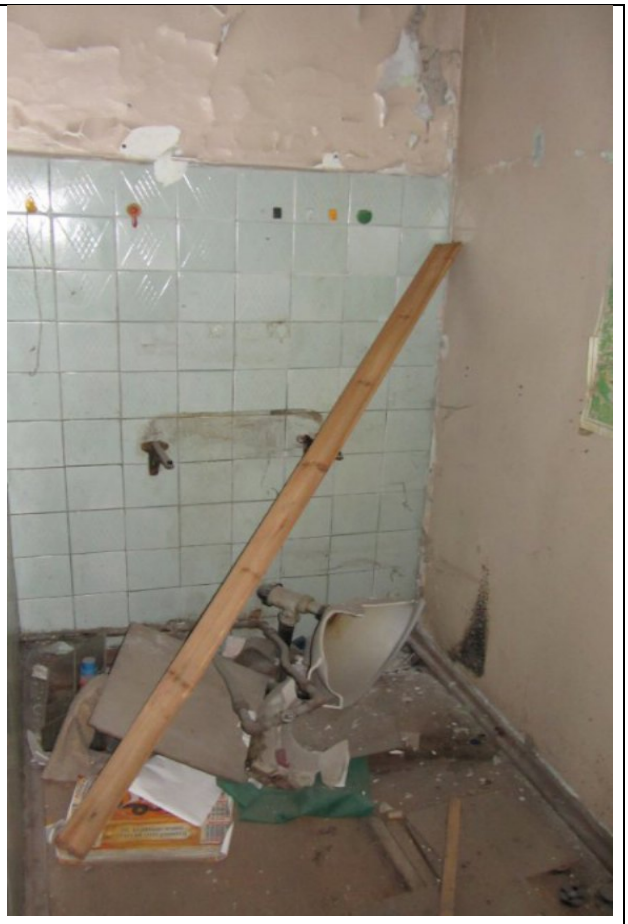


Фото 78. Состояние ч.п. 5 пом. 3С-Н



Фото 79. Состояние ч.п. 7 пом. 3С-Н

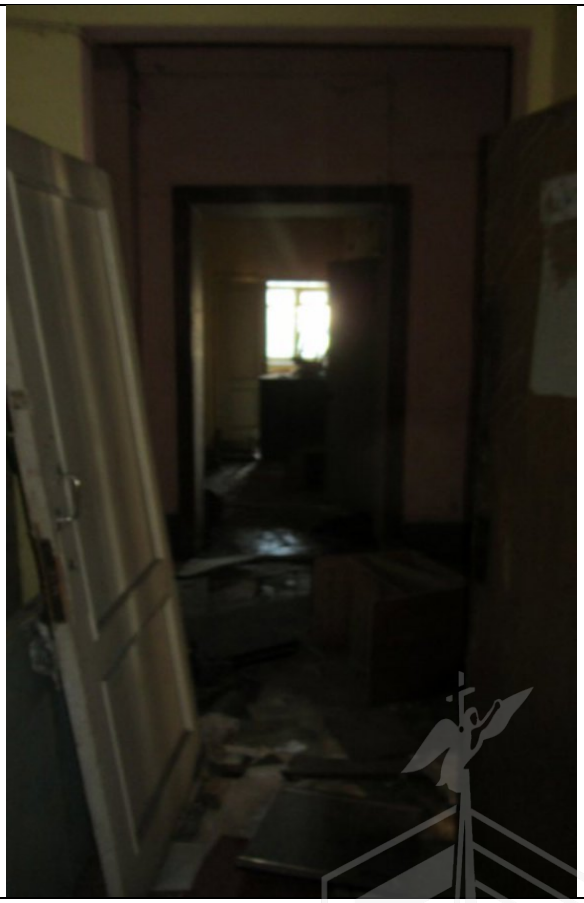


Фото 80. Состояние ч.п. 1 пом. 3С-Н



Фото 81. Состояние ч.п. 7 пом. 3С-Н



Фото 82. Состояние ч.п. 7 пом. 3С-Н



Фото 83. Состояние ч.п. 8 пом. 3С-Н



Фото 84. Состояние ч.п. 9 пом. 3С-Н
(вид на проход в ч.п.10)



Фото 85. Состояние ч.п. 9 пом. 3С-Н



Фото 86. Состояние ч.п. 1 пом. 3С-Н (вид на вход в пом. 3С-Н с лестничной клетки №2)

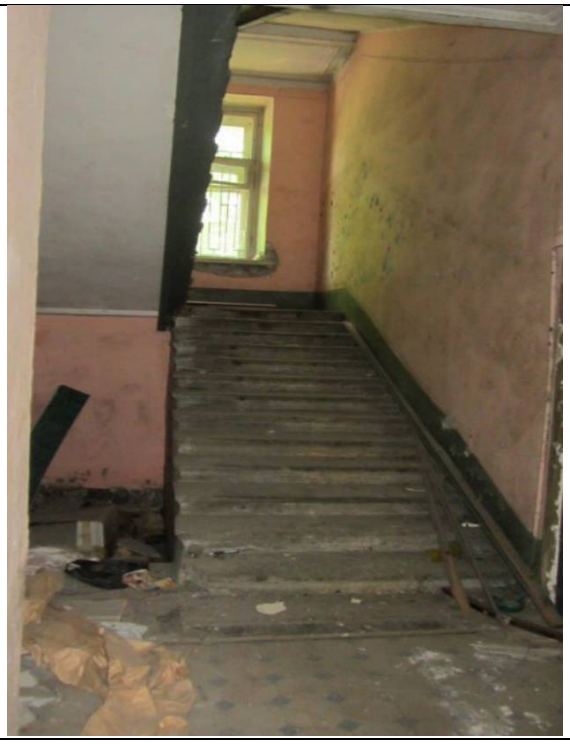


Фото 87. Лестничная клетка №2



Фото 88. Общий вход с ул. Чугунная для пом. 3С-Н и 2С-Н (лестничная клетка №2)

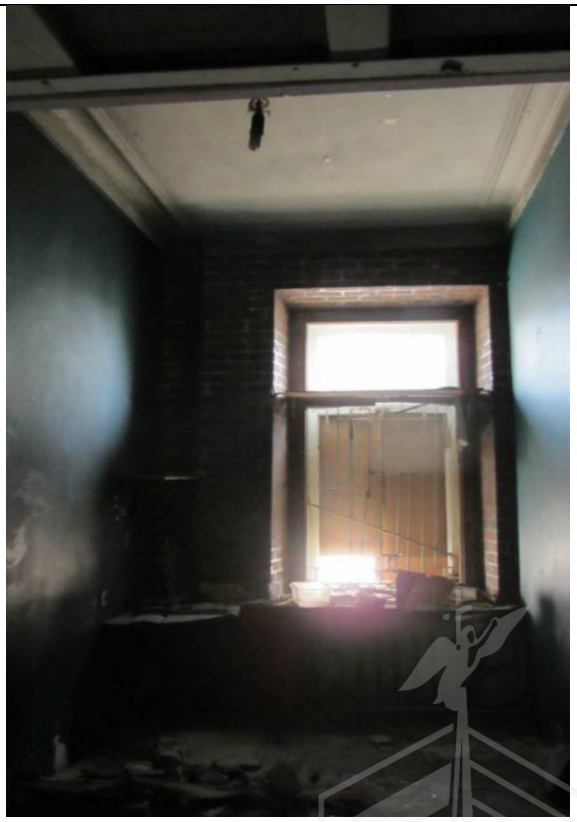
ПОМЕЩЕНИЕ 2С-Н	
	
Фото 89. Общий вход с ул. Чугунная для пом. 3С-Н и 2С-Н (лестничная клетка №2)	Фото 90.Вход в пом. 2С-Н (состояние ч.п.1)
	
Фото 91. Состояние ч.п.6 пом. 2С-Н	Фото 92. Состояние ч.п.6 пом. 2С-Н



Фото 93. Состояние ч.п.6 пом. 2С-Н



Фото 94. Состояние ч.п.6 пом. 2С-Н



Фото 95. Состояние ч.п.5 пом. 2С-Н



Фото 96. Состояние ч.п.5 пом. 2С-Н



Фото 97. Состояние ч.п.1 пом. 2С-Н
(вид на ч.п.3)



Фото 98. Состояние ч.п.2 пом. 2С-Н

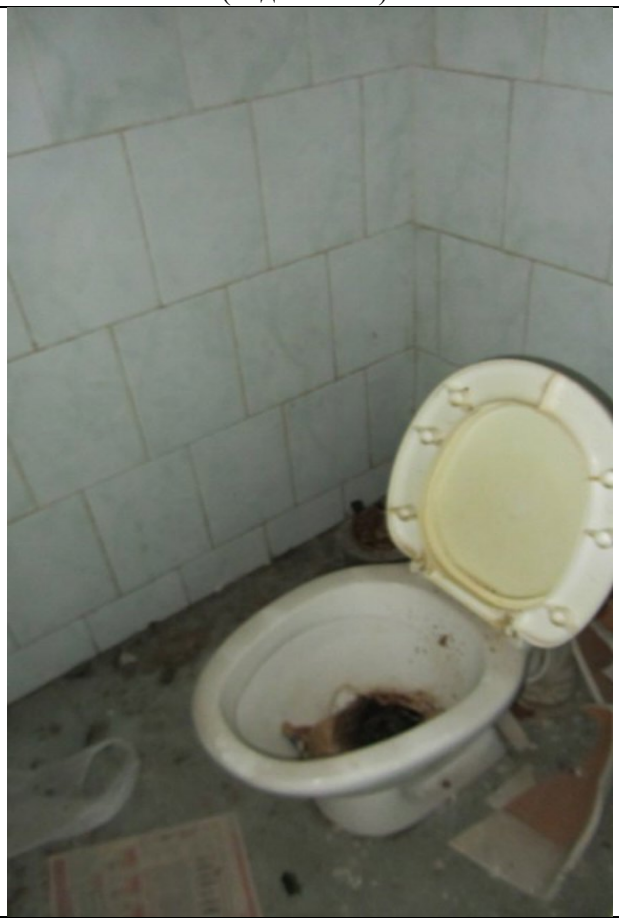


Фото 99. Состояние ч.п.2 пом. 2С-Н



Фото 100. Состояние ч.п.3 пом. 2С-Н



Фото 101. Состояние ч.п.3 пом. 2С-Н



Фото 102. Состояние ч.п.3 пом. 2С-Н



Фото 103. Состояние ч.п.3 пом. 2С-Н



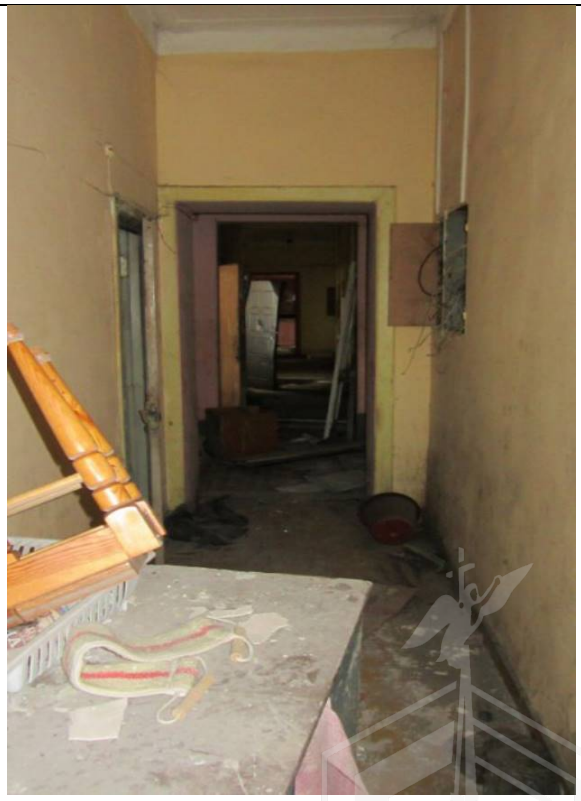
Фото 104. Состояние ч.п.3 пом. 2С-Н



Фото 105. Вид из окна ч.п.3 пом. 2С-Н



Фото 106. Состояние ч.п.4 пом. 2С-Н

(на территорию больницы)	
	
Фото 107. Состояние ч.п.4 пом. 2С-Н	Фото 108. Состояние ч.п.4 пом. 2С-Н
	
Фото 109. Состояние ч.п.4 пом. 2С-Н	Фото 110. Состояние ч.п.1 пом. 2С-Н

	(вид на выход)
	
Фото 111. Вид на окна пом. 2С-Н со стороны ул. Чугунной	Фото 112. Окно пом. 2С-Н, выходящее на территорию больницы
1 н.ч. (чердак)	
	
Фото 113. Проход на чердак пом. 1 н.ч. (лестница №1)	Фото 114. Проход на чердак пом. 1 н.ч. (лестница №2)
	
Фото 115. Подход к пом. 1 н.ч. по лестнице №2	Фото 116. Подход к пом. 1 н.ч. по лестнице №2

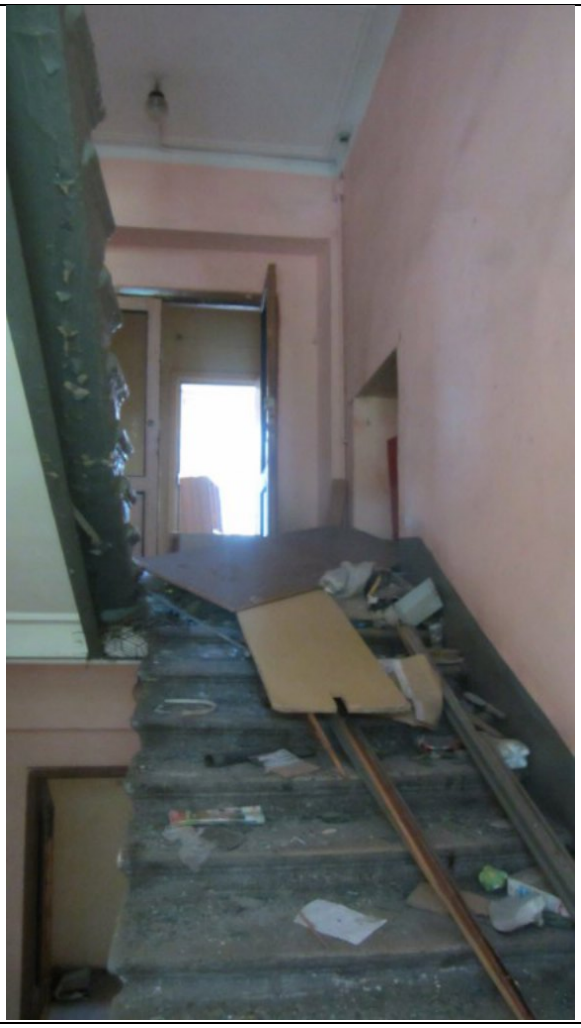
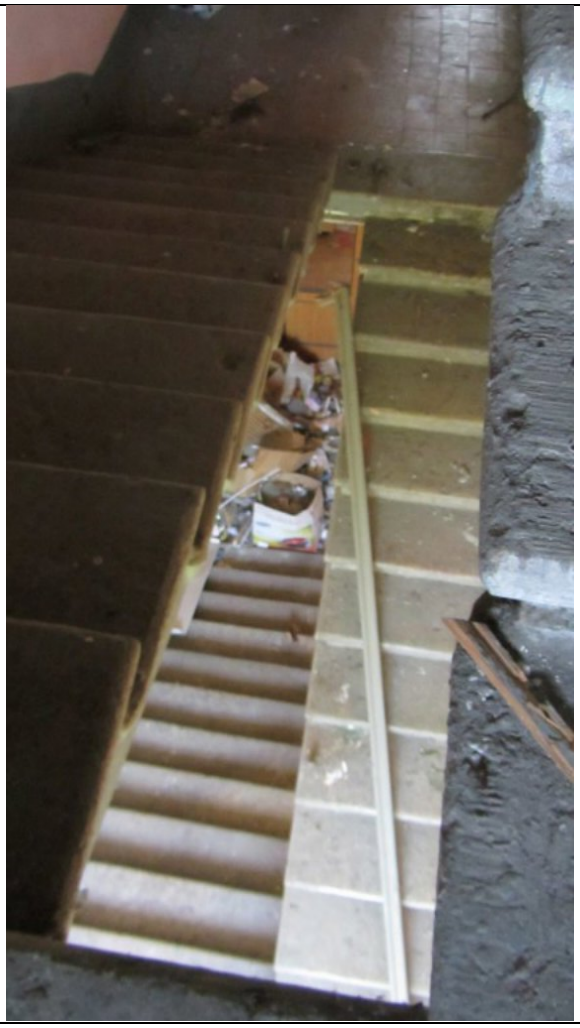
	
Фото 117. Подход к пом. 1 н.ч. по лестнице №2	Фото 118. Подход к пом. 1 н.ч. по лестнице №2
	
Фото 119. Вход на чердак помещение 1 н.ч. (с лестницы №2)	Фото 120. Состояние пом. 1 н.ч.
	
Фото 121. Состояние пом. 1 н.ч.	Фото 122. Состояние пом. 1 н.ч.

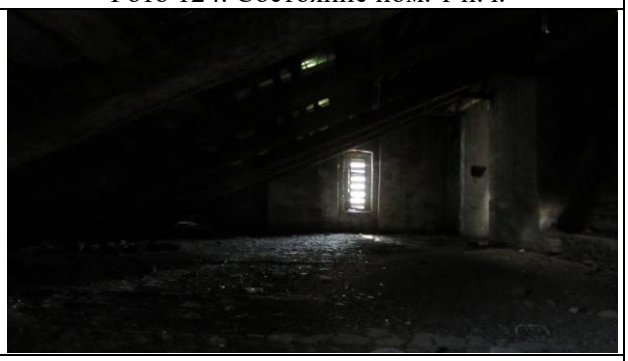
	
Фото 123. Состояние пом. 1 н.ч.	Фото 124. Состояние пом. 1 н.ч.
	
Фото 125. Состояние пом. 1 н.ч.	Фото 126. Состояние пом. 1 н.ч.
	
Фото 127. Состояние пом. 1 н.ч.	Фото 128. Состояние пом. 1 н.ч.
	
Фото 129. Состояние пом. 1 н.ч.	Фото 130. Окно пом 1 н.ч., выходящее на Чугунную ул.

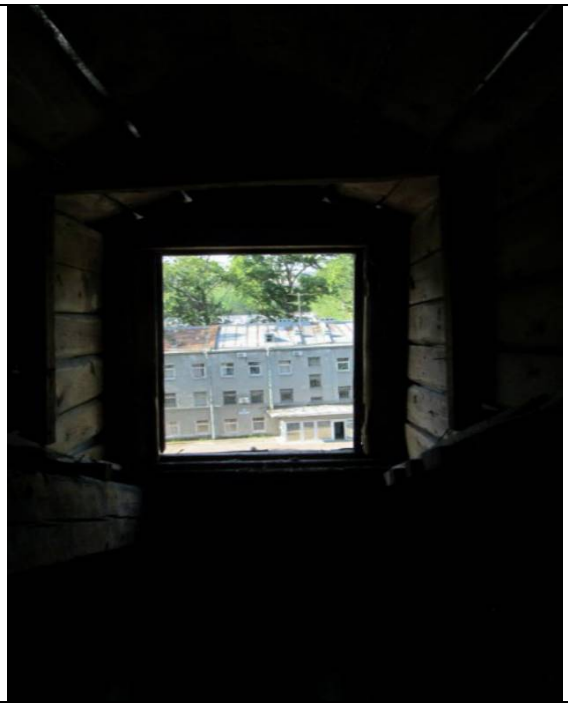
	
Фото 131. Вид из окна пом. 1 н.ч.	Фото 132. Вид из окна пом. 1 н.ч.
	
Фото 133. Вид из окна пом. 1 н.ч.	Фото 134. Состояние пом. 1 н.ч.
	
Фото 135. Состояние пом. 1 н.ч.	Фото 136. Состояние пом. 1 н.ч.
	
Фото 137. Окно пом 1 н.ч., выходящее во двор	Фото 138. Вид из окна пом. 1 н.ч., выходящего во двор



Фото 139. Состояние пом. 1 н.ч.



Фото 140. Состояние пом. 1 н.ч.



Фото 141. Состояние пом. 1 н.ч.



Фото 142. Состояние пом. 1 н.ч.



Фото 143. Состояние пом. 1 н.ч.



Фото 144. Состояние пом. 1 н.ч.



Фото 145. Состояние пом. 1 н.ч.



Фото 146. Состояние пом. 1 н.ч.
(выход на лестницу №1)



Фото 147.Выход на лестницу №1 из пом. 1 н.ч.



Фото 148. Вход в пом. 1 н.ч. с лестницы №1



Фото 149. Подход к пом. 1 н.ч. с лестницы №1



Фото 150. Подход к пом. 1 н.ч. с лестницы №1

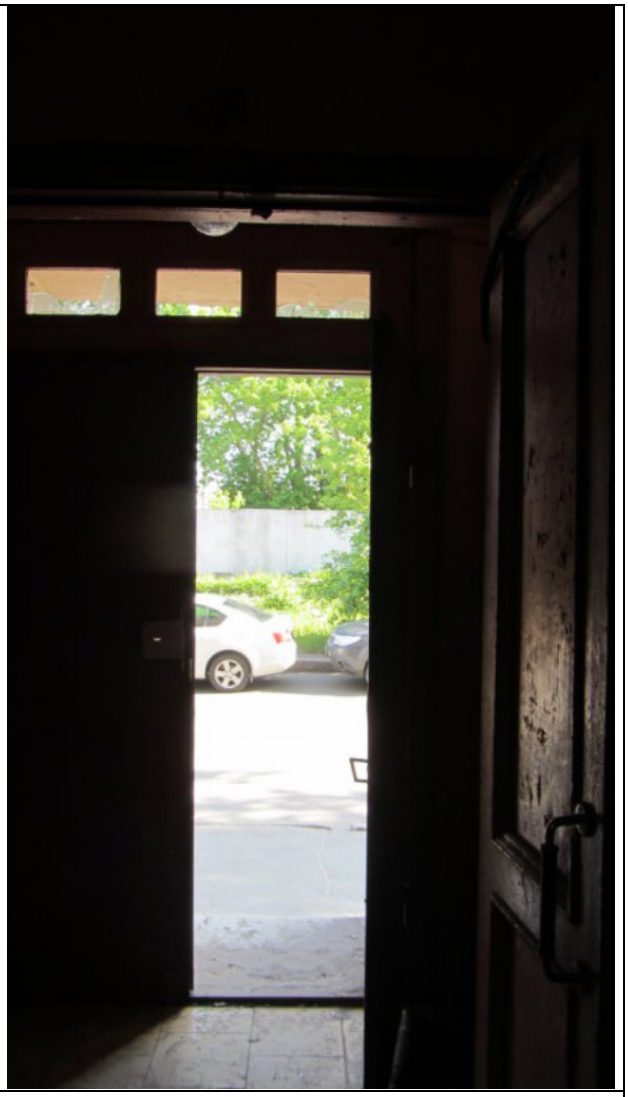
	
Фото 151. Подход к пом. 1 н.ч. с лестницы №1	Фото 152. Вход на лестничную клетку №1
Помещение 1-Н (подвал)	
	
Фото 153. Подход ко входу в пом. 1-Н со двора	Фото 154. Общий вход в пом. 1-Н со двора



Фото 155. Окно пом. 1-Н, выходящее во двор



Фото 156. Окно пом. 1-Н, выходящее во двор



Фото 157. Окно пом. 1-Н, выходящее во двор



Фото 158. Состояние пом. 1-Н



Фото 159. Состояние пом. 1-Н



Фото 160. Состояние пом. 1-Н

Помещение 2-Н (подвал)	
	
Фото 161. Общий вход в пом. 2-Н со двора	Фото 162. Окно пом. 2-Н, выходящее на улицу
	
Фото 163. Окно пом. 2-Н, выходящее на улицу	Фото 164. Окно пом. 2-Н, выходящее на улицу
	
Фото 165. Состояние пом. 2-Н	Фото 166. Состояние пом. 2-Н

2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта
Анализ участка как условно свободного:
Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:
В соответствии с п.17. ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что здание размещения Объекта оценки не используется, поскольку признано непригодными для постоянного проживания, так как жилой многоквартирный дом расположен в нежилой зоне «Арсенальная» и входит в санитарно-защитные зоны промышленных предприятий.
Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики Объекта оценки, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование помещений 2С-Н, 3С-Н и 4С-Н под офисную функцию, а пом. 1-Н, 2-Н и 1 н.ч. под складскую функцию после проведения ремонтных работ.
Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является вариант эксплуатации после проведения ремонтных работ: под офисную функцию для пом. 2С-Н, 3С-Н и 4С-Н и под складскую функцию для пом. 1-Н, 2-Н и 1 н.ч.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки (встроенных нежилых помещений), расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Чугунная ул., д.44, литера А,
пом. 1-Н, 2-Н, 2С-Н, 3С-Н, 4С-Н, 1 н.ч.
по состоянию на 05 июня 2019 года составляет:
10 500 000 (Десять миллионов пятьсот тысяч) рублей без учета НДС
В том числе:

Объект оценки	Площадь, кв.м	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки при условии продажи единым лотом, руб. без учета НДС
Санкт-Петербург, Чугунная ул., д.44, лит.А, пом. 1-Н	55,8	881 000
Санкт-Петербург, Чугунная ул., д.44, лит.А, пом. 2-Н	85,5	1 345 000
Санкт-Петербург, Чугунная ул., д.44, лит.А, пом. 2С-Н	44,3	1 265 000
Санкт-Петербург, Чугунная ул., д.44, лит.А, пом. 3С-Н	121,8	3 075 000
Санкт-Петербург, Чугунная ул., д.44, лит.А, пом. 4С-Н	58,7	1 674 000
Санкт-Петербург, Чугунная ул., д.44, лит.А, пом. 1 н.ч.	161,5	2 260 000