

**КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ №№ 1-7, 9-12 И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 1-Н И 4-Н (ЕДИНЫМ ЛОТОМ), РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПОС. СТРЕЛЬНА, САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ Ш., ДОМ № 82А,
ЛИТЕРА А**

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

- 1.1. Дата проведения оценки 19.10.2020;
- 1.2. Дата составления отчета 21.10.2020;
- 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ.

Собственником Объекта оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

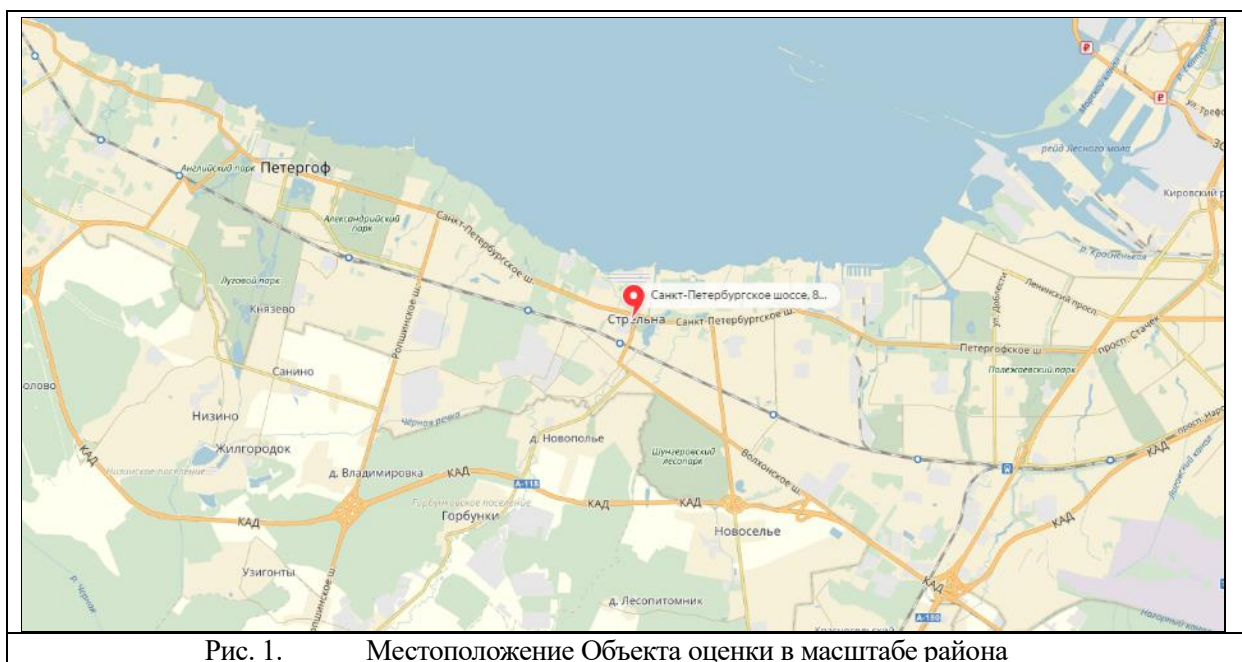


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района



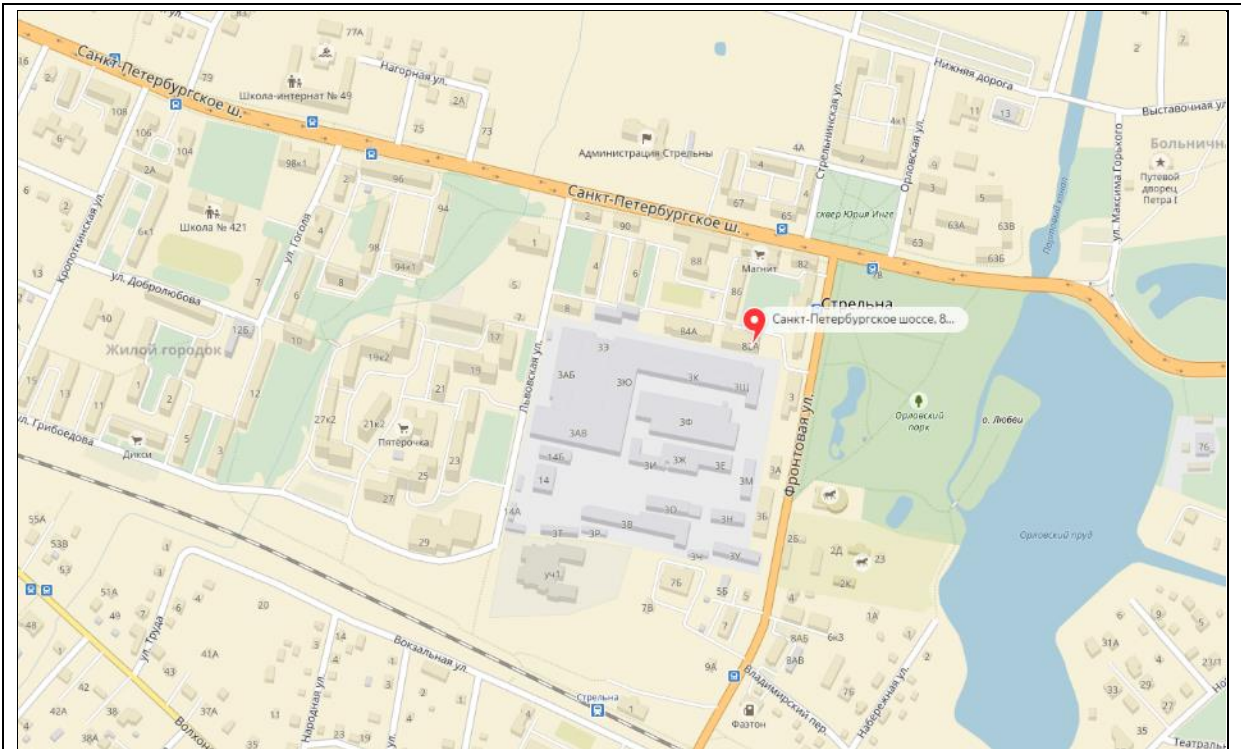


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки



Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки



2.2. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ, В КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



Тип здания	Жилое
Материал стен	Кирпич



Состояние по документу	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими реконструкции». Согласно заключению о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции №274/1276 от 01.09.2008 и акту обследования многоквартирного дома №94/08 от 01.09.2008, конструкции здания находятся в неработоспособном состоянии, и требуют значительных работ по приведению в работоспособное эксплуатационное состояние. Многоквартирный дом требует реконструкции по согласованию в установленном порядке. Толщина стен не соответствует современным теплотехническим нормам; сырость нижней зоны стен; трещины в стенах, механические повреждения кладки, ослабление кладки прогарами в зонах бывших дымовых каналов, повреждения линейных покрытий тяг и карнизов фасадов. Перекрытия устроены по деревянным и металлическим балкам; полы изношены, прогибы и уклоны поражены гнилью, следы протечек на потолках; металл балок корродирован. Элементы стропильной системы в местах опоры на наружные стены поражены гнилью. Горизонтальные трещины в местах сопряжения перегородок с перекрытиями. Перегородки санузлов в основании поражены гнилью. Деревянные конструкции оконных и дверных заполнений имеют механические повреждения, поражены гнилью. Пожароопасное состояние электропроводки.
Состояние по осмотру	По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Этажность	2
Год постройки	До 1917 (1908-1910)
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
Инженерные коммуникации	Есть все коммуникации /Электроснабжение /Водоснабжение / Отопление / Канализация
Текущее использование	Не используется
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						
	площадь	этаж	окна*	вход*	Высота потолков, м*	Наличие инженерных коммуникаций	Текущее использование
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	все коммуникации (отключены)	не используется
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	все коммуникации (отключены)	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. СРЕЛЬНА, 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 Объект оценки не используется, 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. Междуэтажные 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 Распоряжению 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 охраняемым обязательством, порядка и условий их выполнения.



2.3.7.ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



то 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки



то 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки



то 3. Вид здания, в котором расположен Объект оценки



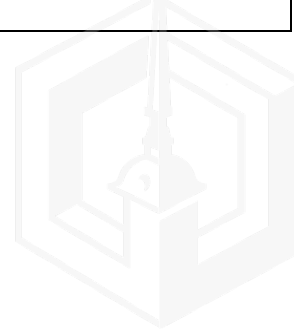
то 4. Вид здания, в котором расположен Объект оценки



то 5. Вид здания, в котором расположен Объект оценки



то 6. Ближайшее окружение Объекта оценки.





то 7. Вид здания, в котором расположен Объект оценки



то 8. Ближайшее окружение Объекта оценки.



то 9. Вид здания, в котором расположен Объект оценки



то 10. Вид здания, в котором расположен Объект оценки



то 11. Вид здания, в котором расположен Объект оценки



то 12. Вид здания, в котором расположен Объект оценки





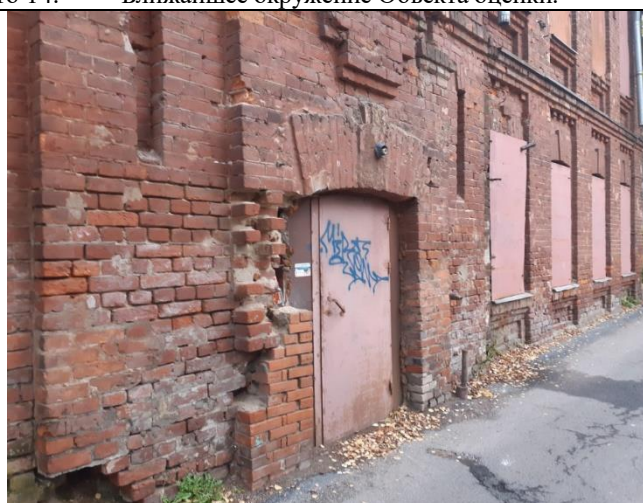
то 13. Ближайшее окружение Объекта оценки.



то 14. Ближайшее окружение Объекта оценки.



то 15. Вид здания, в котором расположен Объект оценки



то 16. Вид здания, в котором расположен Объект оценки

2.4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

На основании анализа документов по объекту оценки, исследования на качественном уровне потенциала объекта установлено, что наиболее эффективным вариантом будет использование объекта оценки в качестве коммерческих (нежилых) помещений и жилых помещений (квартир) после проведения капитального ремонта или реконструкции здания.

2.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Итоговая величина стоимости Объекта оценки (единым лотом)	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС в том числе:	22 787 000
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, пом. 1-Н	670 000
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, пом. 4-Н	517 000
Итого рыночная стоимость нежилых помещений в составе Объекта оценки, руб., без учета НДС	1 187 000
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 1	1 700 000
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 2	1 700 000
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 3	1 300 000
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 4	2 800 000

Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 5	1 900 000
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 6	1 500 000
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 7	1 600 000
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 9	1 600 000
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 10	1 800 000
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 11	2 500 000
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 12	3 200 000
<i>Итого рыночная стоимость жилых помещений в составе Объекта оценки, руб., НДС не облагается</i>	21 600 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС в том числе:	23 024 400
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, пом. 1-Н	804 000
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, пом. 4-Н	620 400
<i>Итого рыночная стоимость нежилых помещений в составе Объекта оценки, руб., с учетом НДС</i>	1 424 400
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 1	1 700 000
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 2	1 700 000
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 3	1 300 000
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 4	2 800 000
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 5	1 900 000
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 6	1 500 000
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 7	1 600 000
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 9	1 600 000
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 10	1 800 000
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 11	2 500 000
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А, кв. 12	3 200 000
<i>Итого рыночная стоимость жилых помещений в составе Объекта оценки, руб., НДС не облагается</i>	21 600 000

