

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: МО Морские ворота, Канонерский остров, д. 12, корпус 2, литера А, помещения 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, 10-Н, 11-Н, 12-Н, 13-Н, 14-Н, 15-Н, 16-Н, 17-Н, 18-Н, 19-Н, 20-Н, 21-Н, 22-Н, 1-5 этажи (единым лотом)

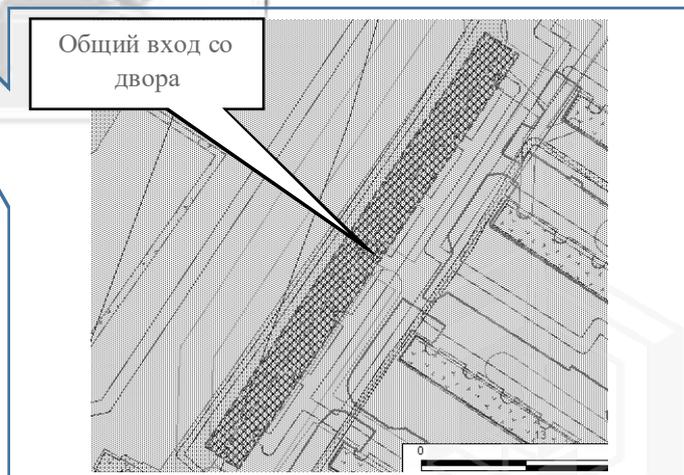
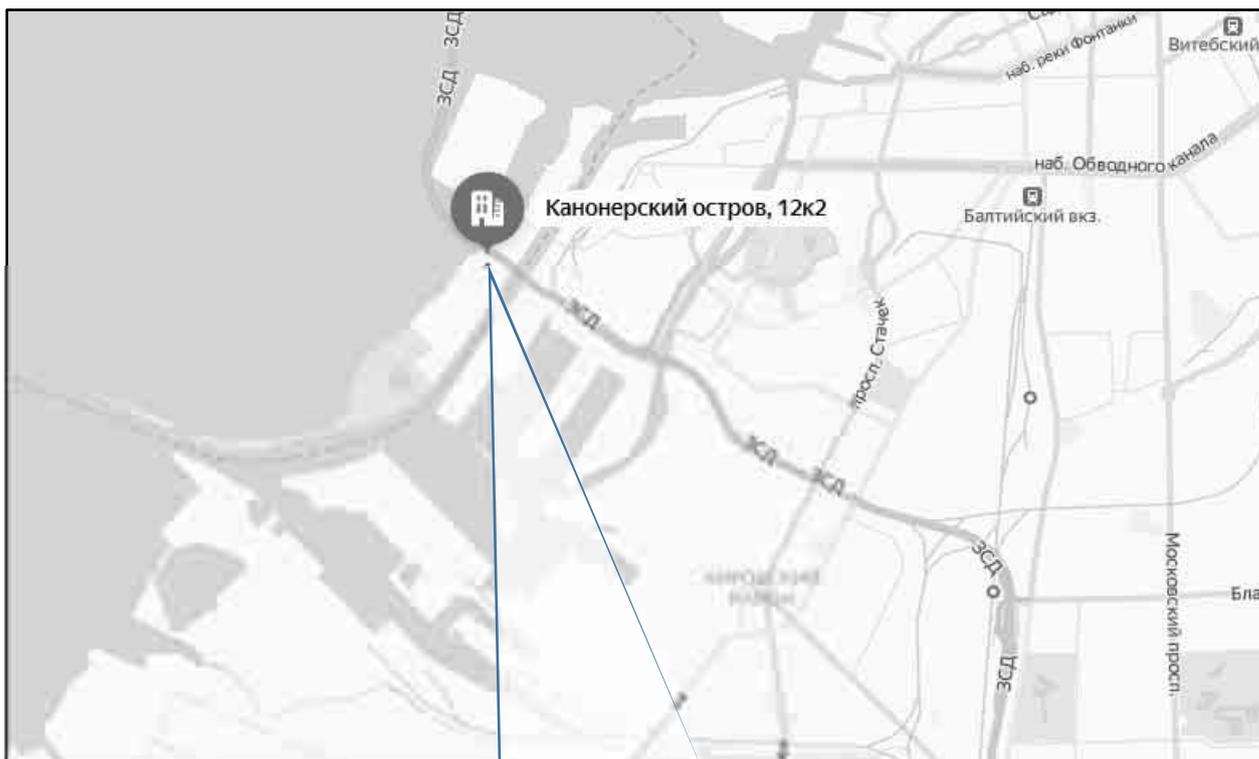
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 25.05.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 26.05.2020.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

<p>Фото здания</p>	
<p>Тип здания</p>	<p>Здание (Многоквартирный дом). Серия, тип постройки здания: 1-ЛГ-504-3. Год постройки: 1972. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д. Сведения о признании аварийности: признан.</p>
<p>Материал</p>	<p>Панельный</p>
<p>Состояние по осмотру</p>	<p>Неудовлетворительное (аварийное)</p>
<p>Этажность</p>	<p>5</p>
<p>Наличие подвала</p>	<p>-</p>
<p>Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа</p>	<p>-</p>
<p>Инженерная обеспеченность</p>	<p>Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электрооснабжение, отопление, водоснабжение, канализация</p>



2.3. Описание Объекта оценки:

2.3.1. Общие характеристики нежилых помещений 3-12-Н

Характеристика	Объект оценки № 1	Объект оценки № 2	Объект оценки № 3	Объект оценки № 4	Объект оценки № 5	Объект оценки № 6	Объект оценки № 7	Объект оценки № 8	Объект оценки № 9	Объект оценки № 10
Помещение	3-Н	4-Н	5-Н	6-Н	7-Н	8-Н	9-Н	10-Н	11-Н	12-Н
Вид объекта	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:15:0008123:3276	78:15:0008123:3321	78:15:0008123:3277	78:15:0008123:3327	78:15:0008123:3231	78:15:0008123:3328	78:15:0008123:3232	78:15:0008123:3233	78:15:0008123:3329	78:15:0008123:3234
Общая площадь, кв. м	48,7	48,5	56,7	45,9	48,6	47,5	57	45,8	48,5	48,4
Полезная площадь, кв. м.	48,7	48,5	56,7	45,9	48,6	47,5	57	45,8	48,5	48,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор – несколько; стандартные	Во двор – несколько; стандартные	Во двор – несколько; стандартные	Во двор – несколько; стандартные	Во двор – несколько; стандартные	Во двор – несколько; стандартные	Во двор – несколько; стандартные	Во двор – несколько; стандартные	Во двор – несколько; стандартные	Во двор – несколько; стандартные
Вход	1 общий вход со двора	1 общий вход со двора	1 общий вход со двора	1 общий вход со двора	1 общий вход со двора	1 общий вход со двора	1 общий вход со двора	1 общий вход со двора	1 общий вход со двора	1 общий вход со двора
Высота пол - потолок (по документам)	2,55 м	2,55 м	2,55 м	2,55 м	2,55 м	2,55 м	2,55 м	2,55 м	2,55 м	2,55 м
Инженерные коммуникации	Все (утрачены)	Все (утрачены)	Все (утрачены)	Все (утрачены)	Все (утрачены)	Все (утрачены)	Все (утрачены)	Все (утрачены)	Все (утрачены)	Все (утрачены)
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена.									
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как ограниченный.									



2.3.1. Общие характеристики нежилых помещений 13-22-Н

Характеристика	Объект оценки № 11	Объект оценки № 12	Объект оценки № 13	Объект оценки № 14	Объект оценки № 15	Объект оценки № 16	Объект оценки № 17	Объект оценки № 18	Объект оценки № 19	Объект оценки № 20
Помещение	13-Н	14-Н	15-Н	16-Н	17-Н	18-Н	19-Н	20-Н	21-Н	22-Н
Вид объекта	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:15:0008123:3330	78:15:0008123:3235	78:15:0008123:3331	78:15:0008123:3236	78:15:0008123:3223	78:15:0008123:3237	78:15:0008123:3224	78:15:0008123:3238	78:15:0008123:3239	78:15:0008123:3225
Общая площадь, кв. м	56,7	46,3	48,5	48,2	56,9	46,2	48,4	48,3	56,9	46,6
Полезная площадь, кв. м.	56,7	46,3	48,5	48,2	56,9	46,2	48,4	48,3	56,9	46,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	3	3	4	4	4	4	5	5	5	5
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор – несколько; стандартные	Во двор – несколько; стандартные	Во двор – несколько; стандартные	Во двор – несколько; стандартные	Во двор – несколько; стандартные	Во двор – несколько; стандартные	Во двор – несколько; стандартные	Во двор – несколько; стандартные	Во двор – несколько; стандартные	Во двор – несколько; стандартные
Вход	1 общий вход со двора	1 общий вход со двора	1 общий вход со двора	1 общий вход со двора	1 общий вход со двора	1 общий вход со двора	1 общий вход со двора	1 общий вход со двора	1 общий вход со двора	1 общий вход со двора
Высота пол - потолок (по документам)	2,55 м	2,55 м	2,55 м	2,55 м	2,55 м	2,55 м	2,55 м	2,55 м	2,55 м	2,55 м
Инженерные коммуникации	Все (утрачены)	Все (утрачены)	Все (утрачены)	Все (утрачены)	Все (утрачены)	Все (утрачены)	Все (утрачены)	Все (утрачены)	Все (утрачены)	Все (утрачены)
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена.									
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как ограниченный.									



2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен на Канонерском острове. Окружение Объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются районная котельная, лодочная станция, гаражный кооператив, сквер, Администрация МО «Морские ворота», территория аварийной службы «Водоканала». Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находятся оцениваемые помещения, расположен в глубине квартала, вдоль внутриквартального проезда. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	<p>Здание, в котором расположены оцениваемые помещения, находится в Кировском районе города Санкт-Петербурга, на Канонерском острове, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – автомагистралью Западного скоростного диаметра (ЗСД), ▪ с юга – Путиловской наб., ▪ с востока – автомагистралью Западного скоростного диаметра, ▪ с запада – внутриквартальным проездом б/н. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «низкую». По ближайшей магистрали (ЗСД) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Вход в оцениваемое помещение осуществляется через общий вход со двора. Доступ во двор свободный. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Нарвская» расположена на расстоянии ≈ 5 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Путиловской наб.</p>
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:

Согласно выпискам из ЕГРН 21.11.2019, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП от 05.02.2018, объект по адресу: 198184, г. Санкт-Петербург, Канонерский остров, д. 12, корпус 2, литера А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Согласно письму КИО № УПАО-24/20 от 30.04.2020, жилой дом, в котором расположены оцениваемые помещения, признан аварийным (со ссылкой на данные портала «Реформа ЖКХ»).

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения



Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора



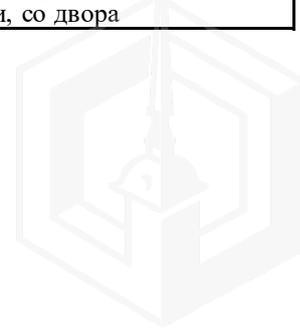
Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора



Фото 3. Табличка с номером дома



Фото 4. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора



Доступ. Характеристика входной группы в помещения



Фото 5. Общий вход со двора



Фото 6. Лестничная клетка 1-го этажа

**Внутреннее состояние Объекта оценки
Нежилые пом. 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н – 1 этаж**



Фото 7. Типичное состояние пом. 3-Н



Фото 8. Типичное состояние пом. 4-Н



Фото 9. Типичное состояние пом.5-Н



Фото 10. Типичное состояние пом. 6-Н



Нежилые пом. 7-Н, 8-Н, 9-Н, 10-Н – 2 этаж



Фото 11. Типичное состояние пом. 7-Н



Фото 12. Типичное состояние пом. 8-Н



Фото 13. Типичное состояние пом. 8-Н



Фото 14. Типичное состояние пом. 9-Н



Фото 15. Типичное состояние пом. 10-Н



Фото 16. Типичное состояние пом. 10-Н



Нежилые пом. 11-Н, 12-Н, 13-Н, 14-Н – 3 этаж



Фото 17. Типичное состояние пом. 11-Н



Фото 18. Типичное состояние пом. 12-Н



Фото 19. Типичное состояние пом. 13-Н



Фото 20. Типичное состояние пом. 13-Н

Нежилые пом. 15-Н, 16-Н, 17-Н, 18-Н – 4 этаж



Фото 21. Типичное состояние пом. 15-Н



Фото 22. Типичное состояние пом. 15-Н





Фото 23. Типичное состояние пом. 16-Н



Фото 24. Типичное состояние пом. 16-Н



Фото 25. Типичное состояние пом. 17-Н



Фото 26. Типичное состояние пом. 17-Н



Фото 27. Типичное состояние пом. 18-Н



Фото 28. Типичное состояние пом. 18-Н



Нежилые пом. 19-Н, 20-Н, 21-Н, 22-Н – 5 этаж



Фото 29. Типичное состояние пом. 19-Н



Фото 30. Типичное состояние пом. 19-Н



Фото 31. Типичное состояние пом. 20-Н



Фото 32. Типичное состояние пом. 20-Н



Фото 33. Типичное состояние пом. 21-Н



Фото 34. Типичное состояние пом. 21-Н





Фото 35. Типичное состояние пом. 22-Н



Фото 36. Типичное состояние пом. 22-Н



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

А К Т
контрольного осмотра Объекта оценки (нежилых помещений), расположенных в
многоквартирном жилом доме по адресу:
МО Морские ворота, Канонерский остров, д. 12, корпус 2, литера А

25 мая 2020 г.

Объект оценки – 20 встроенных нежилых помещений, общей площадью 998,60 кв. м, расположенных в многоквартирном жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, МО Морские ворота, Канонерский остров, д. 12, корпус 2, литера А.

Общие характеристики нежилых помещений 3-10-Н

Характеристика	Объект оценки № 1	Объект оценки № 2	Объект оценки № 3	Объект оценки № 4	Объект оценки № 5	Объект оценки № 6	Объект оценки № 7	Объект оценки № 8	Объект оценки № 9	Объект оценки № 10
Помещение	3-Н	4-Н	5-Н	6-Н	7-Н	8-Н	9-Н	10-Н	11-Н	12-Н
Вид объекта	Встроенное нежилое									
Кадастровый номер объекта	78:15:0008123:3276	78:15:0008123:3321	78:15:0008123:3277	78:15:0008123:3327	78:15:0008123:3321	78:15:0008123:3328	78:15:0008123:3322	78:15:0008123:3323	78:15:0008123:3329	78:15:0008123:3324
Общая площадь, кв. м	48,7	48,5	56,7	45,9	48,6	47,5	57	45,8	48,5	48,4
Полезная площадь, кв. м	48,7	48,5	56,7	45,9	48,6	47,5	57	45,8	48,5	48,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное (аварийное)									
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор – несколько; стандартные									
Вход	1 общий вход со двора									
Высота пол - потолок (по документам)	2,55 м									
Инженерные коммуникации	Все (утрачены)									
Текущее использование	Не используется	Не используется	используется	используется	используется	используется	используется	используется	используется	используется

Общие характеристики нежилых помещений 11-20-Н

Характеристика	Объект оценки № 11	Объект оценки № 12	Объект оценки № 13	Объект оценки № 14	Объект оценки № 15	Объект оценки № 16	Объект оценки № 17	Объект оценки № 18	Объект оценки № 19	Объект оценки № 20
Помещение	13-Н	14-Н	15-Н	16-Н	17-Н	18-Н	19-Н	20-Н	21-Н	22-Н
Вид объекта	Встроенное нежилое									
Кадастровый номер объекта	78:15:0008123:3330	78:15:0008123:3325	78:15:0008123:3331	78:15:0008123:3326	78:15:0008123:3323	78:15:0008123:3327	78:15:0008123:3324	78:15:0008123:3328	78:15:0008123:3329	78:15:0008123:3325
Общая площадь, кв. м	56,7	46,3	48,5	48,2	56,9	46,2	48,4	48,3	56,9	46,6
Полезная площадь, кв. м	56,7	46,3	48,5	48,2	56,9	46,2	48,4	48,3	56,9	46,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	3	3	4	4	4	4	5	5	5	5
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное (аварийное)									
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор – несколько; стандартные									
Вход	1 общий вход со двора									
Высота пол - потолок (по документам)	2,55 м									
Инженерные коммуникации	Все (утрачены)									
Текущее использование	Не используется	Не используется	используется	используется	используется	используется	используется	используется	используется	используется

Соответствие текущей планировки предоставленным документам: Частично соответствует. Выявлены незначительные перепланировки; внешние границы объектов не изменены.

Представитель ООО «Клиринг»

Ф. И. О.

Лыкова Т.

Подпись




2.5. 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. ФСОН[№]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 фактическим использованием (назначением) других частей здания размещения Объекта оценки, является нежилое (коммерческое) на первом-пятом этажах, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещения свободного назначения в сегменте коммерческих объектов.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (расположение в аварийном доме, на первом-пятом этажах, удобная планировка, наличие всех коммуникаций, достаточные условия для парковки), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещения свободного назначения в сегменте коммерческих объектов после проведения полного капитального ремонта (реконструкции) здания с устранением аварийности.

Вывод: наиболее эффективным использованием Объекта оценки является в качестве помещений свободного назначения в сегменте коммерческих объектов после устранения аварийности здания путем проведения полного капитального ремонта (реконструкции) дома.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:		16 300 000
Пом.	Площадь, кв. м	Значение, руб.
3-Н	48,7	794 923
4-Н	48,5	791 658
5-Н	56,7	925 506
6-Н	45,9	749 219
7-Н	48,6	793 291
8-Н	47,5	775 335
9-Н	57	930 403
10-Н	45,8	747 587
11-Н	48,5	791 658
12-Н	48,4	790 026
13-Н	56,7	925 506
14-Н	46,3	755 748
15-Н	48,5	791 658
16-Н	48,2	786 761
17-Н	56,9	928 770
18-Н	46,2	754 116
19-Н	48,4	790 026
20-Н	48,3	788 394
21-Н	56,9	928 770
22-Н	46,6	760 645
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)		16 322,85

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:		19 560 000
Пом.	Площадь, кв. м	Значение, руб.
3-Н	48,7	953 907,60
4-Н	48,5	949 989,60
5-Н	56,7	1 110 607,20
6-Н	45,9	899 062,80
7-Н	48,6	951 949,20
8-Н	47,5	930 402,00
9-Н	57	1 116 483,60
10-Н	45,8	897 104,40
11-Н	48,5	949 989,60
12-Н	48,4	948 031,20
13-Н	56,7	1 110 607,20
14-Н	46,3	906 897,60
15-Н	48,5	949 989,60
16-Н	48,2	944 113,20
17-Н	56,9	1 114 524,00
18-Н	46,2	904 939,20
19-Н	48,4	948 031,20
20-Н	48,3	946 072,80
21-Н	56,9	1 114 524,00
22-Н	46,6	912 774,00
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)		19 587,42

