

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: МО Морские ворота, Канонерский остров, д. 16, литера А, помещения 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, 1-3 этажи (единым лотом)

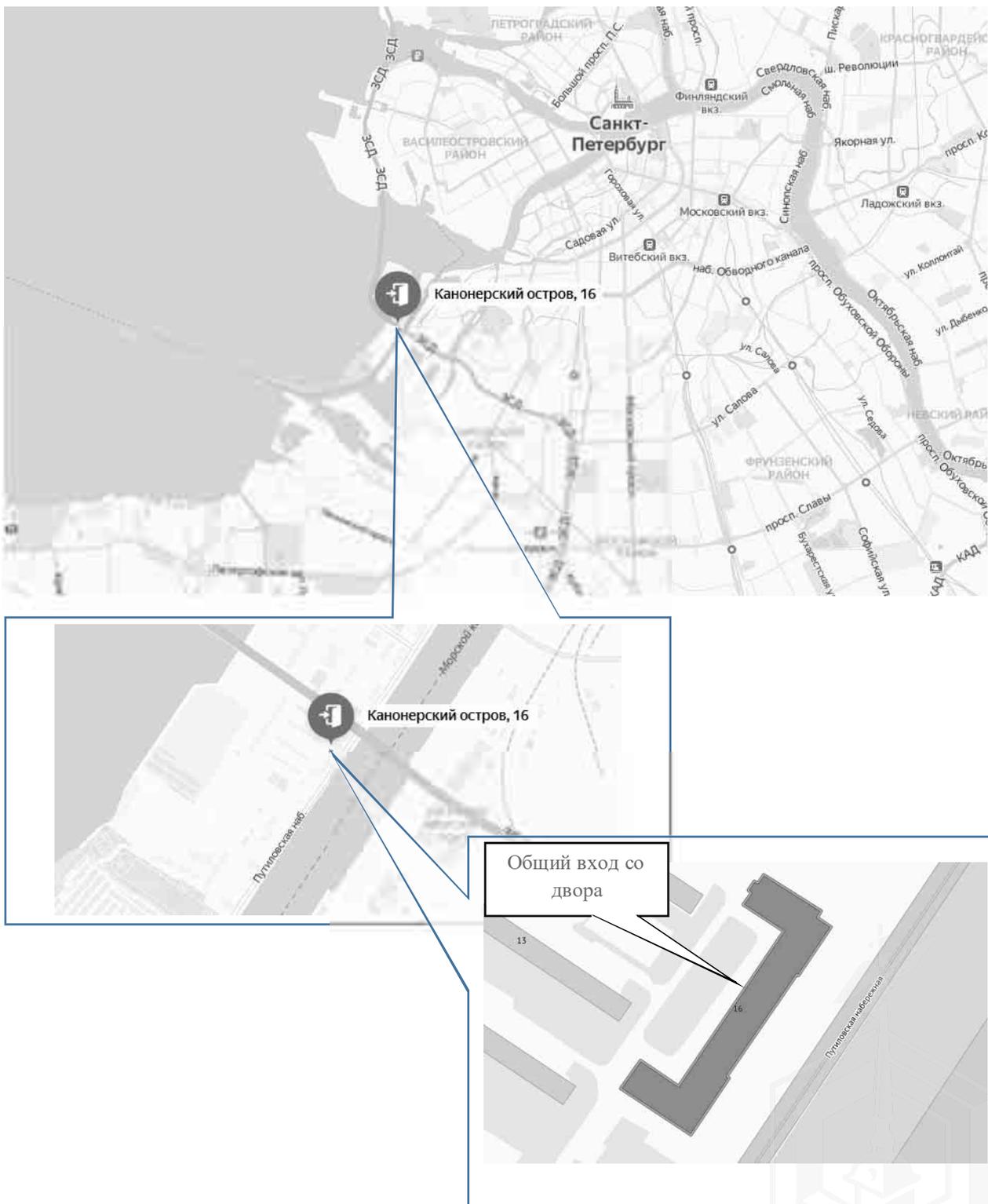
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 03.06.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 03.06.2020.
- 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

Фото здания	
Тип здания	<p>Здание (Многоквартирный дом). Серия, тип постройки здания: Индивидуальная. Год постройки: 1956. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д. Сведения о признании аварийности: признан.</p>
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное (аварийное)
Этажность	4
Наличие подвала	Да
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	<p>Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электрооснабжение, отопление, водоснабжение, канализация</p>



2.3. Описание Объекта оценки:

2.3.1. Общие характеристики нежилых помещений 5Н-12Н

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
Адрес	МО Морские ворота, Канонерский остров, д. 16, литера А	МО Морские ворота, Канонерский остров, д. 16, литера А	МО Морские ворота, Канонерский остров, д. 16, литера А	МО Морские ворота, Канонерский остров, д. 16, литера А	МО Морские ворота, Канонерский остров, д. 16, литера А	МО Морские ворота, Канонерский остров, д. 16, литера А	МО Морские ворота, Канонерский остров, д. 16, литера А	МО Морские ворота, Канонерский остров, д. 16, литера А
Помещение	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
Общая площадь, кв. м	89,3	80,8	87,8	82,4	88,7	81	95,7	49,6
Полезная площадь, кв. м.	89,3	80,8	87,8	82,4	88,7	81	95,7	49,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	1	1	2	2	3	3	1	1
Состояние (по осмотру)	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
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
Высота пол - потолок (по документам)	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Инженерные коммуникации	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
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 13Н-19Н

Характеристика	Объект оценки № 9	Объект оценки № 10	Объект оценки № 11	Объект оценки № 12	Объект оценки № 13	Объект оценки № 14	Объект оценки № 15
Адрес	МО Морские ворота, Канонерский остров, д. 16, литера А	МО Морские ворота, Канонерский остров, д. 16, литера А	МО Морские ворота, Канонерский остров, д. 16, литера А	МО Морские ворота, Канонерский остров, д. 16, литера А	МО Морские ворота, Канонерский остров, д. 16, литера А	МО Морские ворота, Канонерский остров, д. 16, литера А	МО Морские ворота, Канонерский остров, д. 16, литера А
Помещение	13-Н	14-Н	15-Н	16-Н	17-Н	18-Н	19-Н
Вид объекта	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое
Общая площадь, кв. м	88,3	96,8	47,2	90,4	94,8	48,8	90,2
Полезная площадь, кв. м.	88,3	96,8	47,2	90,4	94,8	48,8	90,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	1	2	2	2	3	3	3
Состояние (по осмотру)	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
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
Высота пол - потолок (по документам)	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Инженерные коммуникации	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
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 вдоль Путиловской наб. 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.</p> <p>Вход в Объект оценки осуществляется через общий вход со двора. Доступ во двор свободный.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>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 погрузочно-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 от 07.05.2020 и 08.05.2020, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП от 30.04.2020, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 16, 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 № УРУИ--36/20 от 06.05.2020, 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, с улицы



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с улицы



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 (лестница № 1)



Фото 6. Общий вход со двора (лестница № 2)



Фото 7. Лестничная клетка 1-го этажа (ЛК № 1)



Фото 8. Лестничная клетка 2-го этажа (ЛК № 1)

Внутреннее состояние Объекта оценки (нежилых помещений 5-Н-10-Н лестницы № 1)



Фото 9. Типичное состояние пом. 5-Н



Фото 10. Типичное состояние пом. 6-Н





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. 11-Н



Фото 17. Типичное состояние пом. 12-Н



Фото 18. Типичное состояние пом. 13-Н



Фото 19. Типичное состояние пом. 14-Н



Фото 20. Типичное состояние пом. 15-Н



Фото 21. Типичное состояние пом. 16-Н



Фото 22. Типичное состояние пом. 17-Н



Фото 23. Типичное состояние пом. 18-Н



Фото 24. Типичное состояние пом. 19-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, дом 16, литера А

03 июня 2020 г.

Объект оценки – 15 встроенных нежилых помещений, общей площадью 1 211,80 кв. м, расположенных в многоквартирном жилом доме (1ЛК и 2ЛК) по адресу: Санкт-Петербург, МО Морские ворота, Канонерский остров, д. 16, литера А.

Общие характеристики нежилых помещений 5Н-12Н

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
Помещение	5-Н	6-Н	7-Н	8-Н	9-Н	10-Н	11-Н	12-Н
Вид объекта	Встроенное нежилое							
Общая площадь, кв. м	89,3	80,8	87,8	82,4	88,7	81	95,7	49,6
Полезная площадь, кв. м	89,3	80,8	87,8	82,4	88,7	81	95,7	49,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	1	1	2	2	3	3	1	1
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)	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Инженерные коммуникации	Все (утрачены)							
Текущее использование	Не используется							

Общие характеристики нежилых помещений 13Н-19Н

Характеристика	Объект оценки № 9	Объект оценки № 10	Объект оценки № 11	Объект оценки № 12	Объект оценки № 13	Объект оценки № 14	Объект оценки № 15
Помещение	13-Н	14-Н	15-Н	16-Н	17-Н	18-Н	19-Н
Вид объекта	Встроенное нежилое						
Общая площадь, кв. м	88,3	96,8	47,2	90,4	94,8	48,8	90,2
Полезная площадь, кв. м	88,3	96,8	47,2	90,4	94,8	48,8	90,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	1	2	2	2	3	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)	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Инженерные коммуникации	Все (утрачены)						
Текущее использование	Не 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. 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 фактическим использованием (назначением) других частей здания размещения Объекта оценки, является нежилое (коммерческое) на первом-третьем 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-третьем 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:		19 800 000
Пом.	Площадь, кв. м	Значение, руб.
5-Н	89,3	1 459 102
6-Н	80,8	1 320 218
7-Н	87,8	1 434 593
8-Н	82,4	1 346 361
9-Н	88,7	1 449 299
10-Н	81	1 323 486
11-Н	95,7	1 563 674
12-Н	49,6	810 431
13-Н	88,3	1 442 763
14-Н	96,8	1 581 647
15-Н	47,2	771 216
16-Н	90,4	1 477 075
17-Н	94,8	1 548 968
18-Н	48,8	797 359
19-Н	90,2	1 473 808
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)		16 339.33

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:		23 760 000
Пом.	Площадь, кв. м	Значение, руб.
5-Н	89,3	1 750 922,40
6-Н	80,8	1 584 261,60
7-Н	87,8	1 721 511,60
8-Н	82,4	1 615 633,20
9-Н	88,7	1 739 158,80
10-Н	81	1 588 183,20
11-Н	95,7	1 876 408,80
12-Н	49,6	972 517,20
13-Н	88,3	1 731 315,60
14-Н	96,8	1 897 976,40
15-Н	47,2	925 459,20
16-Н	90,4	1 772 490,00
17-Н	94,8	1 858 761,60
18-Н	48,8	956 830,80
19-Н	90,2	1 768 569,60
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)		19 607,20

