

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, ул. Зеленогорская, д. 3, литера А, нежилые помещения 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н и квартиры 1-7 (единым лотом)**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.10.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 06.11.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения**

Карта местоположения Объекта оценки представлена на рис. 1

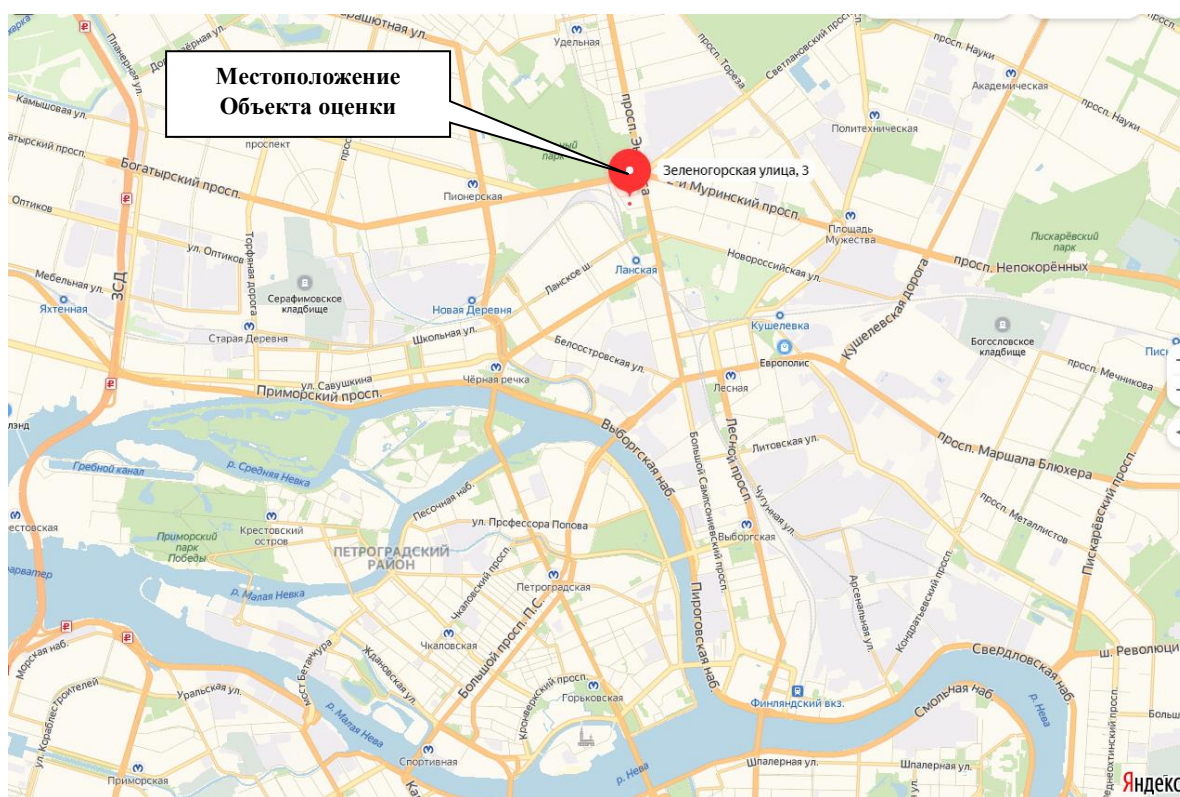


Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 1. Вид на фасад здания расположения Объекта оценки



Фото 2. Вид на фасад здания со стороны Зеленогорской улицы



Фото 3. Вид на фасад здания расположения Объекта оценки со двора



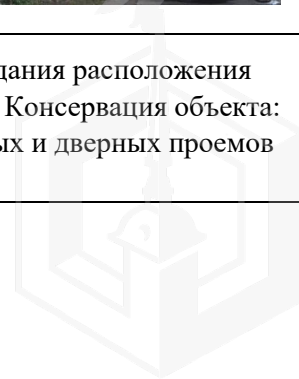
Фото 4. Вид на фасад здания расположения Объекта оценки со двора. Дворовая территория. Ближайшее окружение – ЖК «Золотая середина»



Фото 5. Вид на фасад здания расположения Объекта оценки со двора. Консервация объекта: кирпичная кладка оконных и дверных проемов



Фото 6. Вид на фасад здания расположения Объекта оценки со двора. Консервация объекта: кирпичная кладка оконных и дверных проемов



### 2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	1955
Этажность	5, кроме того: подвал
Группа капитальности	I
Общая площадь, кв. м	1 6 803,3
Площадь застройки, кв. м	1 694,3
Строительный объем, куб. м	31 948,0
Данные об износе и устареваниях	По документам – многоквартирный дом, по состоянию на дату оценки здание не используется, расселено и законсервировано; состояние - неудовлетворительное (аварийное), подлежит реконструкции.
Текущее использование	Не эксплуатируется, здание находится в аварийном, не пригодном для эксплуатации состоянии и подлежит реконструкции
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• электроосвещение</li> <li>• водоснабжение</li> <li>• отопление</li> <li>• канализация</li> <li>• горячее водоснабжение</li> <li>• радио</li> <li>• телефон</li> <li>• телевидение</li> <li>• естественная и вытяжная вентиляция</li> </ul> <p>По результатам осмотра, здание расположения Объекта оценки расселено и законсервировано, инженерные системы отключены (утрачены).</p>
Физический износ здания по данным технического паспорта, составленного по состоянию на 11.12.2008 г.	37%
Возможность подъезда к зданию	Со стороны Зеленогорской улицы и улицы Перфильева
Расположение в квартале	Первая («красная») линия застройки Зеленогорской улицы и улицы Перфильева
Условия доступа	Неограничен



2.4. Описание Объекта оценки. Объект оценки состоит из нежилых помещений и квартир, фактически представляет собой отдельно стоящее 5-этажное здание с подвалом, общей площадью 6 803,3 кв. м, 1955 года постройки.

2.4.1. Общие характеристики объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки, приведена ниже в табличной форме.

Характеристики	Нежилые помещения				
	Санкт-Петербург, ул. Зеленогорская, д. 3, литера А, пом. 1-Н	Санкт-Петербург, ул. Зеленогорская, д. 3, литера А, пом. 2-Н	Санкт-Петербург, ул. Зеленогорская, д. 3, литера А, пом. 3-Н	Санкт-Петербург, ул. Зеленогорская, д. 3, литера А, пом. 4-Н	Санкт-Петербург, ул. Зеленогорская, д. 3, литера А, пом. 5-Н
Использование по документу	прочее	прочее	котельная	прочее	электрощитовая
Кадастровый номер	78:36:0005309:1056	78:36:0005309:1059	78:36:0005309:1061	78:36:0005309:1063	78:36:0005309:1065
Общая площадь, кв. м	372,3	72,5	298,6	153,1	24,4
Этаж	подвал (заглубление - 1,2 м)	подвал (заглубление - 1,3 м)	подвал (заглубление - 1,2 м / 1,3 м)	подвал (заглубление - 1,4 м)	1
Высота потолков	2,30	2,45	2,45 / 5,70	2,60	3,25
Вход	2, в т. ч. 1 - общий, 1-отдельный через приямки, закрыты металлическими дверями, заварены	1 общий со двора	2 отдельных через приямки, закрыты металлическими дверями, заварены	2, в т. ч. 1 отдельный через приямки, закрыт металлической дверью, заварен; 1 общий	1 отдельный со двора. Проем закрыт металлической дверью, заварен
Окна (кол-во, размер, направленность и др.)	11, в т. ч.: 5 - со двора. Окна защиты металлическими листами, установлены металлические решетки	2 с улицы. Окна защиты металлическими листами, установлены металлические решетки	11, в т. ч.: 5 - со двора. Окна защиты металлическими листами, установлены металлические решетки	6. Окна защиты металлическими листами, установлены металлические решетки	Отсутствуют
Санитарно-технические устройства	Инженерные системы отключены	Инженерные системы отключены	Инженерные системы отключены	Инженерные системы отключены	Инженерные системы отключены
Состояние	неудовлетворительное (аварийное)	неудовлетворительное (аварийное)	неудовлетворительное (аварийное)	неудовлетворительное (аварийное)	неудовлетворительное (аварийное)
Обременение (ограничения)	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано	не зарегистрировано
Доля земельного участка, относящегося к объекту	в натуре не выделена	в натуре не выделена	в натуре не выделена	в натуре не выделена	в натуре не выделена
Кадастровая стоимость, руб.	29 764 996,52	5 796 299,35	23 872 758,42	12 240 185,25	1 950 754,00
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	79 949,0	79 949,0	79 949,0	79 949,0	79 948,9

Характеристики	Нежилые помещения				
	Санкт-Петербург, ул. Зеленогорская, д. 3, литера А, пом. 1-Н	Санкт-Петербург, ул. Зеленогорская, д. 3, литера А, пом. 2-Н	Санкт-Петербург, ул. Зеленогорская, д. 3, литера А, пом. 3-Н	Санкт-Петербург, ул. Зеленогорская, д. 3, литера А, пом. 4-Н	Санкт-Петербург, ул. Зеленогорская, д. 3, литера А, пом. 5-Н
Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.2018 г., руб.	131 953,83	25 696,09	105 832,43	54 263,04	8 648,06
Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.2018 г., руб./кв. м	354,4	354,4	354,4	354,4	354,4



Характеристики	Квартиры						
	Санкт-Петербург, ул. Зеленогорская, д. 3, литера А, кв. 1	Санкт-Петербург, ул. Зеленогорская, д. 3, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, ул. Зеленогорская, д. 3, литера А, кв. 3	Санкт-Петербург, ул. Зеленогорская, д. 3, литера А, кв. 4	Санкт-Петербург, ул. Зеленогорская, д. 3, литера А, кв. 5	Санкт-Петербург, ул. Зеленогорская, д. 3, литера А, кв. 6	Санкт-Петербург, ул. Зеленогорская, д. 3, литера А, кв. 7
Кадастровый номер	78:36:0005309:1055	78:36:0005309:1058	78:36:0005309:1060	78:36:0005309:1062	78:36:0005309:1064	78:36:0005309:1066	78:36:0005309:1067
НЭИ по оценке	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	1 211,6	665,0	190,4	229,0	1 195,6	1 171,6	1 219,2
Жилая площадь, кв. м	843,9	493,0	132,7	134,1	824,2	849,7	878,8
Площадь кухни, кв. м	22,3	13,5	9,4	18,1	31,9	50,2	43,0
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Состояние	Неудовлетворительное (аварийное), непригодное для эксплуатации	Неудовлетворительное (аварийное), непригодное для эксплуатации	Неудовлетворительное (аварийное), непригодное для эксплуатации	Неудовлетворительное (аварийное), непригодное для эксплуатации	Неудовлетворительное (аварийное), непригодное для эксплуатации	Неудовлетворительное (аварийное), непригодное для эксплуатации	Неудовлетворительное (аварийное), непригодное для эксплуатации
Планировка	Трехсторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Трехсторонняя	Трехсторонняя	Трехсторонняя
Вид из окон	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор
Вход	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Этаж/Этажность	3	1	1	1	2	4	5
Наличие лифта / мусоропровода	Нет / нет	Нет / нет	Нет / нет	Нет / нет	Нет / нет	Нет / нет	Нет / нет
Количество комнат	53	22	8	7	55	47	49
Высота потолков, м	3,14	3,14	3,25	3,25	2,94	3,16	2,95
Наличие балкона	Нет	Балконы	Нет	Нет	Балконы, лоджии	Балконы, лоджии	Балконы
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	98 331 911,45	50 345 664,42	14 465 342,21	17 742 624,14	97 033 371,84	95 085 562,44	97 287 265,41
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	81 158,73	75 707,77	75 973,44	77 478,71	81 158,73	81 158,73	79 795,99
Балансовая /инвентаризационная стоимость по состоянию на 01.01.2018 г., руб.	98 331 911,45	50 345 664,42	14 465 342,21	17 742 624,14	97 033 371,84	95 085 562,44	97 287 265,41
Балансовая / инвентаризационная стоимость по состоянию на 01.01.2018 г., руб./кв. м	81 158,73	75 707,77	75 973,44	77 478,71	81 158,73	81 158,73	79 795,99

## 2.4.2. Описание локального окружения

Характеристика	Описание / значение
<b>Описание локального местоположения</b>	
Административный район	Выборгский
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения Объекта оценки, ограничен: проспектом Энгельса, Зеленогорской улицей, улицей Перфильева и Железнодорожным переулком.
Расположение в квартале	На первой («красной») линии застройки Зеленогорской улицей и улицы Перфильева
Характеристика застройки квартала	Ближайшая застройка микрорайона расположения Объекта оценки представлена преимущественно зонами средне- и многоэтажной жилой застройки с расположением объектов общественно-делового назначения в первых этажах жилых домов, граничащая с рекреационной зоной (Удельный парк, парк Лесотехнической академии).
Объекты окружения	Объект оценки расположен в окружении современных многоэтажных жилых комплексов «Золотая середина» (ул. Зеленогорская, д. 12), «Соло» («Железнодорожный переулок, д. 8), «Светлана» («Железнодорожный переулок, д. 7). В непосредственной близости расположения Объекта оценки находятся: автосервис «АвтоГринвич» (ул. Зеленогорская, д. 4), мини-маркет «Стелла» (Железнодорожный пер., д. 8), школа-интернат №1 (пр. Энгельса, д. 4), медицинский центр «Reaclinic» (пр. Энгельса, д. 22), аптека (пр. Энгельса, д. 10) и другие объекты коммерческого и социального назначения.
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>	
Ближайшие к объекту оценки магистрали	Проспект Испытателей, проспект Энгельса
Значимость магистрали	Движение с активностью автомобильного и грузового наземного транспорта – высокая
Возможность подъезда к зданию	Со стороны Зеленогорской улицы, улицы Перфильева
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую».
<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>	
Расстояние до ближайшей станции метро	Высокий
Маршруты общественных видов транспорта	Высокий
Вывод	Средний
<b>Доступность общественным транспортом</b>	
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Пионерская» удалена на радиальном расстоянии ~ порядка 2,0 км.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта («Проспект Пархоменко») расположена на расстоянии ~ 250 м. Общественный наземный транспорт представлен следующими маршрутами: автобусы №№86, 98, трамваи: №№20, 21, 40; маршрутные такси №№К50, К-240-Б, К-262.

Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую».
<b>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</b>	
Возможность подъезда грузового транспорта	Со стороны Зеленогорской улицы, улицы Перфильева возможен подъезд грузового транспорта
Подъездные пути, условия парковки	Состояние покрытия подъездных путей можно охарактеризовать как «хорошее», парковка возможна на придомовой территории. В целом, условия парковки можно оценить «как достаточные».

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

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

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

Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия

2.4.4. Фотографии Объекта оценки

Все части помещений Объекта оценки находятся в непригодном для использования аварийном здании, требующем проведения работ по устранению аварийности, реконструкции. Осмотр не проводился в виду опасности для жизни.

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Общая площадь встроенных помещений и квартир, входящих в состав Объекта оценки, составляет 6 803,3 кв. м, что соответствует общей площади здания лит. А без учета лестниц (согласно данным РГИС). Таким образом, в результате предполагаемой сделки по итогам торгов, потенциальный правообладатель объектов недвижимости в составе оцениваемого Объекта приобретет отдельно стоящее здание.

Большая площадь и планировочные решения квартир в составе оцениваемого Объекта не типичны для подобного вида объектов недвижимости и представляют собой заблокированные жилые площади с размещенными на этаже местами общего пользования и кухнями, заблокированными улестничных маршей; данная планировка характерна для общежитий коридорного типа. Предоставленные на поэтажных планах площади по своей сути пригодны к офисному использованию после проведения работ по реконструкции здания их расположения.

***Наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование под размещение объекта, функциональное назначение которого будет отвечать требованиям, предъявляемым к градостроительной зоне его расположения, после устранения аварийности или реконструкции.***





2.6. Результаты проведения оценки

<b>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</b>	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки (округленно), руб. с учетом НДС</b>	<b>154 000 000 (Сто пятьдесят четыре миллиона) рублей</b>
- в т. ч. встроенных помещений	20 800 000,00
- в т. ч. квартир	133 200 000,00
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м с учетом НДС	22 636
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС<sup>1</sup></b>	<b>150 533 333 (Сто пятьдесят миллионов пятьсот тридцать три тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки</b>
- в т. ч. встроенных помещений	17 333 333,33
- в т. ч. квартир	133 200 000,00
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м без учета НДС	22 127

<sup>1</sup> Согласно данным пп. 22, п. 3, гл. 21, ст. 149, ч. 2 НК РФ с 1 января 2005 года освобождаются от налогообложения операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них

