

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости
(нежилых помещений 1-Н, 2-Н; 3-Н и квартир 22-27 (единым лотом)), расположенных по адресу:
Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, литера И**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 14.10.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 30.10.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

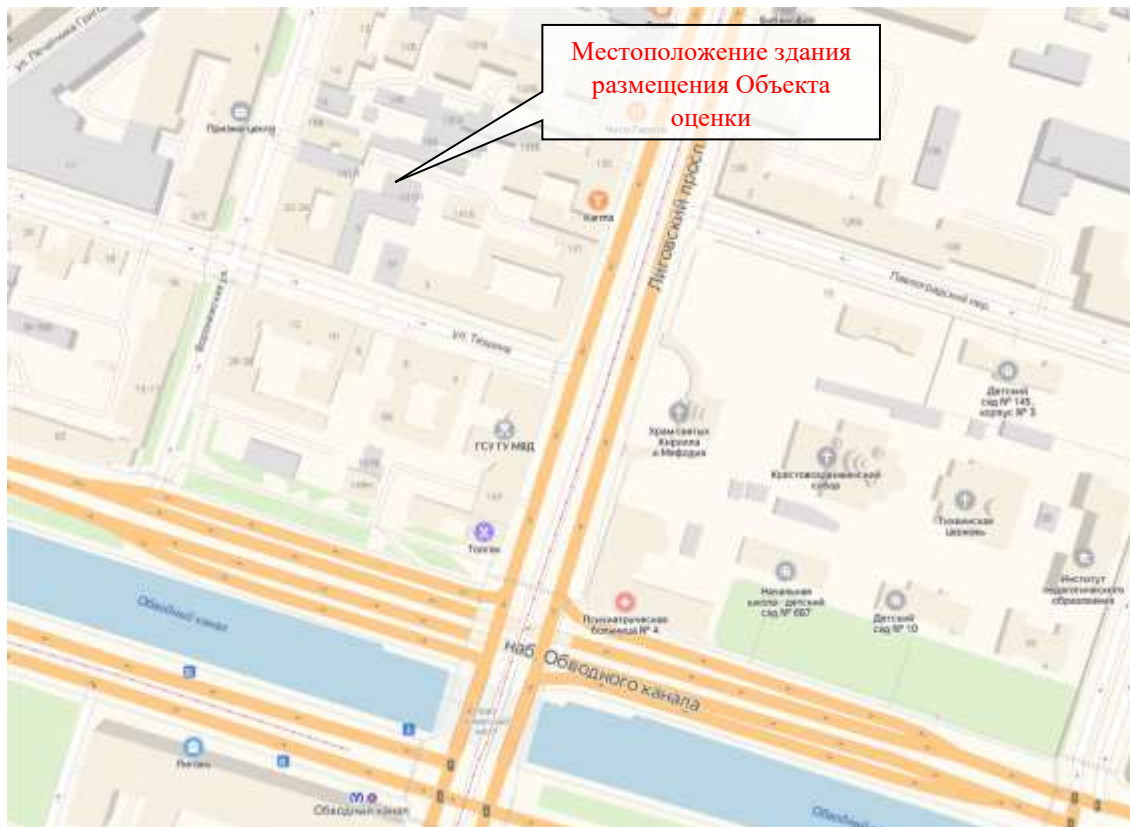


Рис. 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки.



Фото 1. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 2. Вид на здание размещения Объекта оценки.

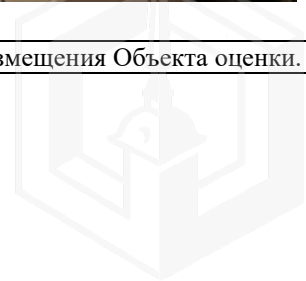




Фото 3. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 4. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 5. Дворовая территория.



Фото 6. Выезд со двора здания размещения Объекта оценки.

2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	1876
Год последнего капитального ремонта	1957
Группа капитальности	II
Этажность	4, цокольный этаж, мансарда
Общая площадь, кв. м	411,1
Объем, куб. м.	2 056
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Администрации Центрального района Санкт-Петербурга «О признании многоквартирных домов по адресам: Лиговский пр., д. 141 литера Б и Лиговский пр. д. 141 литера И аварийными и подлежащими реконструкции». По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	Стены: кирпичные. Перекрытия: металлические балки с деревянным и бетонным заполнением.
Система доступа	Неограниченная
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация • газоснабжение По данным визуального осмотра инженерные системы отключены.
Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	С Воронежской ул.
Расположение в квартале	Внутри квартала

2.4. Описание Объекта оценки.

2.4.1. Общие характеристики помещений (объекты недвижимости №№ 1-8).

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, лит. И, пом. 3-Н	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, лит. И, пом. 1-Н, 2-Н	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, лит. И, кв. 23	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, лит. И, кв. 24
Кадастровый номер	78:31:0001707:2527	78:31:0001707:2525	78:31:0001707:2341	78:31:0001707:2342
НЭИ по оценке	офисное	офисное	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	50,1	74,8	51,3	44,2
Жилая площадь, кв. м	-	-	31,6	28,4
Площадь кухни, кв. м	-	-	8,2	7,1
Тип санузла	-	-	Без ванной	Совмещенный
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Планировка	Двухсторонняя	Трехсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя
Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Вход	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора
Этаж/Этажность	Мансарда	Цокольный -0,38 м	2/4	3/4
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	-	-	2	2
Высота потолков	2,36	2,65	2,62	2,72
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	165 956,25	247 775,00	169 931,25	146 412,50
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	3 312,50	3 312,50	3 312,50	3 312,50

Характеристика	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, лит. И, кв. 26	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, лит. И, кв. 27	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, лит. И, кв. 22	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, лит. И, кв. 25
Кадастровый номер	78:31:0001707:2344	78:31:0001707:2345	78:31:0001707:2340	78:31:0001707:2343
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	44,0	51,0	44,6	51,1
Жилая площадь, кв. м	28,5	31,8	18,4	31,4
Площадь кухни, кв. м	6,7	8,0	7,5	8,3
Тип санузла	Совмещенный	Без ванной	Ванная в коридоре	Без ванной
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Планировка	Двухсторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя
Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Вход	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора
Этаж/Этажность	4/4	4/4	2/4	3/4
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	2	2	1	2
Высота потолков	2,72	2,72	2,70	2,72
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	145 750,00	168 937,50	147 737,50	169 268,75
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	3 312,50	3 312,50	3 312,50	3 312,50

Поэтажные планы представлены на рисунках 2-6.



План цокольный этажа

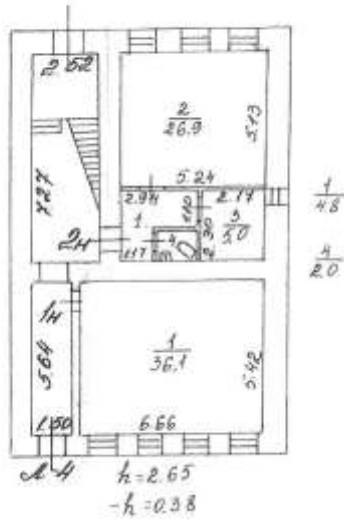


Рис. 2. План цокольного этажа.

План 2 этажа

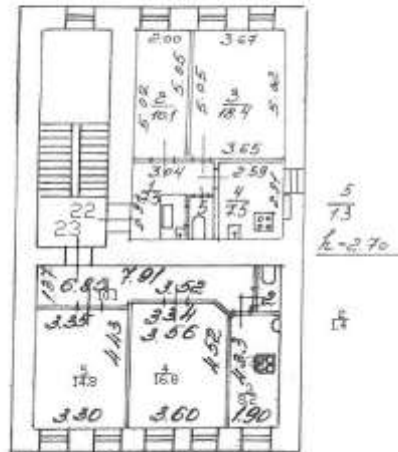


Рис. 3. План 2-го этажа.

План 3 этажа

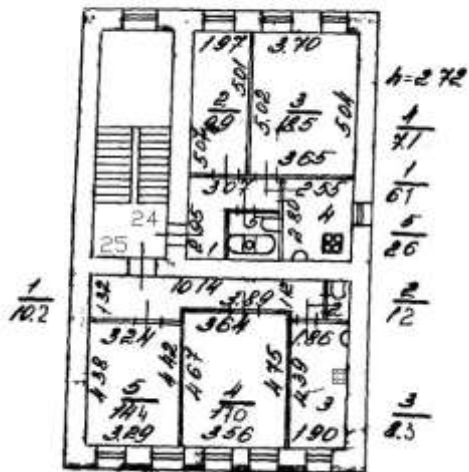


Рис. 4. План 3-го этажа.

План 4 этажа

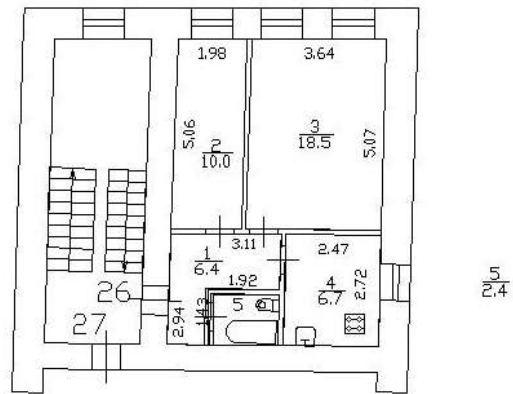


Рис. 5. План 4-го этажа.

План мансарда этажа

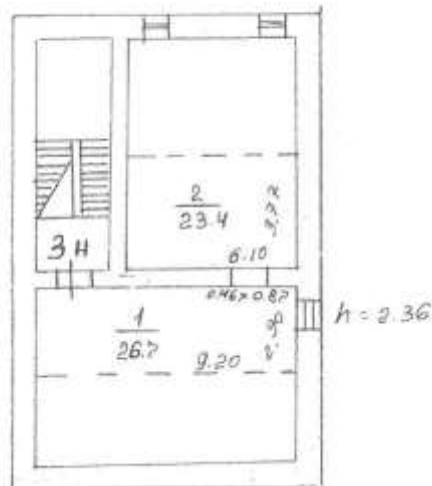


Рис. 6. План мансарды.



2.4.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Центральный
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: Воронежской ул., Рязанским пер., Лиговским пр. и ул. Тюшина.
Расположение в квартале	Внутри квартала
Характеристика застройки квартала	Жилая и общественно-деловая застройка.
Объекты окружения	Бизнес-центры, магазины, автосервисы, гостиницы, медицинские учреждения, гаражи, баня, школы, детские сады и пр.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Лиговский проспект
Значимость магистрали	Движение высокой активности автомобильного и грузового наземного транспорта
Возможность подъезда к зданию	С Воронежской улицы
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную»
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
Уровень транспортных потоков по магистрали	Высокий
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Средний
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Низкий
Характер и состав пешеходных потоков	Жители микрорайона, работники организаций.
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Обводный канал» удалена на расстоянии порядка 400 м.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Обводный канал» расположена на расстоянии порядка 430 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 3, 26, 54, 91, 141; трамваи №№ 16, 25, 49. Железнодорожная станция «Московский вокзал» расположена на расстоянии порядка 1,8 км.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «отличную».
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	Возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта с Воронежской улицы
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки.
Подъездные пути, условия парковки	Подъездные пути – асфальт, условия парковки – ограниченные.

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:

– Здание размещения объекта оценки расположено в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(31)).

Описание состояния Объекта оценки составлено исключительно по результатам визуального осмотра. Инженерного обследования строительных конструкций и внутренних инженерных сетей здания не проводилось.

Все части помещений Объекта оценки находятся в непригодном для использования состоянии (аварийном).

Принимая во внимание Распоряжение Администрации Центрального района от 17.10.2008 № 1570-р «О признании многоквартирных домов по адресам: Лиговский пр., д. 141 литера Б и Лиговский пр. д. 141 литера И аварийными и подлежащими реконструкции», а также Заключение Межведомственной комиссии от 22.08.2008 № 10, объекты недвижимости, входящие в состав оцениваемого Объекта, расположены

в аварийном здании, таким образом, было принято решение определить состояние Объекта оценки как «неудовлетворительное» (аварийное).

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного

– земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенные нежилые и жилые помещения). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

– доли земельного участка, относящиеся к Объекту оценки, не выделены «в натуре», данные о размерах долей земельного участка не предоставлены.

Принимая во внимание тот факт, что рассматриваемые объекты оценки представляют собой нежилые и жилые помещения (квартиры), расположенные на всех этажах здания, анализ использования участка земли как условно свободного Оценщиком не проводился.

Таким образом, далее проводится НЭИ оцениваемых помещений.

В соответствии с п. 17 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, производится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования Объектов оценки №№ 1-2

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 других частей здания размещения Объекта оценки является жилое со встроенными нежилыми помещениями, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объектов №№ 1-2 – офисное.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (отличную обеспеченность общественным и автомобильным транспортом), объемно-пространственные характеристики Объектов №№ 1-2 (расположение на цокольном этаже и мансарде здания, наличие общего входа со двора), Оценщик считает, что максимально эффективным будет сохранение текущего использования Объектов №№ 1-2 в качестве объектов офисного назначения.

Наиболее эффективным использованием Объектов №№ 1-2 является использование в качестве помещений офисного назначения после проведения капитального ремонта или реконструкции.

Анализ наиболее эффективного использования Объектов оценки №№ 3-8

Оценщик полагает, что единственно возможный вариант использования Объектов №№ 3-8 под жилую функцию только после выполнения работ по устранению непригодного для проживания состояния жилых помещений является финансово оправданным и максимально эффективным.

Поскольку в рамках данной работы предполагаемое использование результата оценки является определением рыночной стоимости для принятия решения продажи объектов недвижимости на торгах единым лотом в форме конкурса, основным фактором, который следует принять во внимание, при определении рыночной стоимости, является текущее использование оцениваемых объектов (как есть).

Условием конкурса по продаже жилых помещений является выполнение работ по устранению непригодного для проживания состояния жилых помещений в срок не позднее 2-х лет со дня объявления победителя конкурса.

Это связано с тем, что продавец в данном случае не является стратегическим инвестором, соответственно его основная задача – продажа объектов. Как следствие собственника интересует только та сумма, которую он сможет выручить от реализации объектов в их текущем виде.

С учетом ограничений КГИОП, а также текущего состояния многоквартирного (жилого) дома, правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования Объектов №№ 3-8, является **использование их под жилую функцию после устранения аварийности путем разборки с последующим восстановлением внешнего облика дома или реконструкции.**

При этом учитывая цель оценки, выполнение работ по устранению непригодного для проживания состояния жилых помещений ложится на покупателя.

2.6. Результаты проведения оценки.

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (округленно)	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, литера И, нежилые помещения 1-Н, 2-Н; 3-Н	124,9	3 790 000	4 548 000
2	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, литера И, квартиры 22-27	286,2	11 460 000	11 460 000
ИТОГО		411,1	15 250 000	16 008 000
Итого, руб./кв. м		-	37 096	38 939

Рыночная стоимость Объекта оценки (нежилых помещений 1-Н, 2-Н; 3-Н и квартир 22-27 (единым лотом)), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, литера И, по состоянию на 14.10.2019 составляет округленно:

15 250 000 (Пятнадцать миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей без учета НДС,

что соответствует сумме с учетом НДС (для встроенных помещений¹):

16 008 000 (Шестнадцать миллионов восемь тысяч) рублей.

¹ Согласно данным пп. 22, п. 3, гл. 21, ст. 149, ч. 2 НК РФ с 01.01.2005 операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них освобождаются от налогообложения.

