

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилые помещения 1-Н, 2-Н, 5-Н и квартиры 1-18, 20-22 (единым лотом)), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Калинина, дом 18, литера А.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 24.10.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 31.10.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения Объект оценки представлена на рис.1.

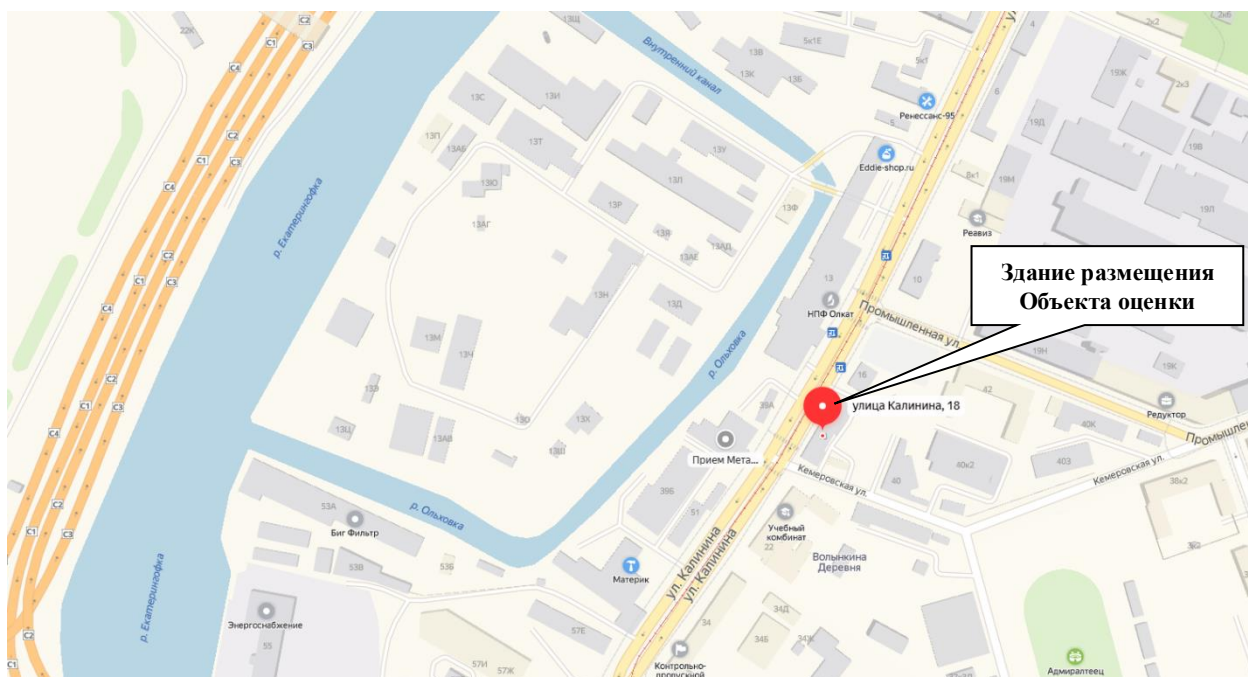


Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки и его ближайшего окружения



Фото 1. Вид на фасадную часть здания размещения Объекта оценки (с ул. Калинина)



Фото 2. Вид на здание размещения Объекта оценки со двора



Фото 3. Вид на здание размещения Объекта оценки с Кемеровской улицы



Фото 4. Вид на здание размещения Объекта оценки с торца



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (ул. Калинина вид в сторону Промышленной ул.)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (ул. Калинина вид в сторону Кемеровской ул.)





Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (вид на противоположную сторону ул. Калинина)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кемеровская ул. вид в сторону Волынкина пер.)



Фото 9. Вид дворовой территории



Фото 10. Вид взода в здание



Фото 11. Состояние фасада, окон



Фото 12. Состояние фасада

Все части помещений Объекта оценки находятся в непригодном для использования аварийном здании, требующем проведения реконструкции. Осмотр внутреннего состояния помещений не проводился в виду опасности для жизни.



2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки

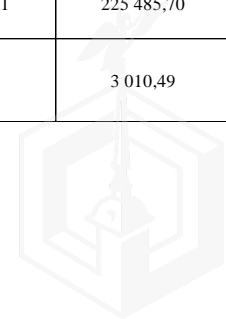
Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки/год последнего капитального ремонта	1890/1956
Этажность	4 (в том числе цокольный этаж)
Объем, куб. м.	12 217
Площадь здания, кв. м	2 385,8
Число лестниц, шт.	3
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено заключение о признании дома аварийным и подлежащим сносу. По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	Фундамент - бутовый ленточный; Наружные и внутренние капитальные стены – кирпичные; Перегородки - деревянные оштукатуренные; Перекрытия - сборные железобетонные плиты; Крыша - металлическая стропильная.
Система доступа	Неограниченная
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация инженерные системы отключены (утрачены)
Лифт	отсутствует
Возможность подъезда к зданию	с ул. Калинина
Расположение в квартале	на пересечении ул. Калинина и Кемеровской ул.



Характеристики жилых помещений (квартиры 12-18, 20-22), являющиеся объектами оценки №№12-21 представлены в таблице 2.

Таблица 2

Характеристика	Объект № 12	Объект № 13	Объект № 14	Объект № 15	Объект № 16	Объект № 17	Объект № 18	Объект № 19	Объект № 20	Объект № 21
Адрес объекта оценки	Калинина ул., д.18, лит. А, кв. 12	Калинина ул., д.18, лит. А, кв. 13	Калинина ул., д.18, лит. А, кв. 14	Калинина ул., д.18, лит. А, кв. 15	Калинина ул., д.18, лит. А, кв. 16	Калинина ул., д.18, лит. А, кв. 17	Калинина ул., д.18, лит. А, кв. 18	Калинина ул., д.18, лит. А, кв. 20	Калинина ул., д.18, лит. А, кв. 21	Калинина ул., д.18, лит. А, кв. 22
Кадастровый номер	78:15:0008016:3025	78:15:0008016:3026	78:15:0008016:3037	78:15:0008016:3027	78:15:0008016:3028	78:15:0008016:3038	78:15:0008016:3029	78:15:0008016:3030	78:15:0008016:3039	78:15:0008016:3031
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Количество комнат	5	3	3	3	3	3	3	4	4	4
Общая площадь квартиры, кв. м	105,4	68,9	75,6	69,1	75,4	69,0	74,9	113,8	115,0	124,8
Жилая площадь, кв. м	65,2	46,3	57,1	45,7	56,9	45,8	57,0	77,4	77,9	79,6
Площадь кухни, кв. м	6,4	7,4	7,2	7,8	7,1	7,1	7,0	10,4	10,5	11,6
Этаж/Этажность	4/4	2/4	2/4	3/4	3/4	4/4	4/4	2/4	3/4	4/4
Высота потолков, м	3,11	3,15	3,15	3,19	3,19	3,11	3,11	3,15	3,19	3,11
Планировка	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Трехсторонняя	Трехсторонняя	Трехсторонняя
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Вход	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Тип здания	СФК (1890 г.п., кап. рем. 1956 г.)	СФК (1890 г.п., кап. рем. 1956 г.)	СФК (1890 г.п., кап. рем. 1956 г.)	СФК (1890 г.п., кап. рем. 1956 г.)	СФК (1890 г.п., кап. рем. 1956 г.)	СФК (1890 г.п., кап. рем. 1956 г.)	СФК (1890 г.п., кап. рем. 1956 г.)	СФК (1890 г.п., кап. рем. 1956 г.)	СФК (1890 г.п., кап. рем. 1956 г.)	СФК (1890 г.п., кап. рем. 1956 г.)
Наличие инженерных коммуникаций	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	317 305,65	207 422,76	227 593,04	208 024,86	226 990,95	207 723,81	225 485,70	342 593,76	346 206,35	375 709,15
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	3 010,49	3 010,49	3 010,49	3 010,49	3 010,49	3 010,49	3 010,49	3 010,49	3 010,49	3 010,49



2.4.2. Общие характеристики нежилых помещений (1-Н, 2-Н, 5-Н)

Характеристики нежилых помещений (1-Н, 2-Н, 5-Н), являющиеся объектами оценки №№ 22-23 представлены в таблице 3.

Таблица 3

Характеристика	Объект № 22	
	Калинина ул., д.18, лит. А, пом. 1-Н, 2-Н	Калинина ул., д.18, лит. А, пом. 5-Н
Кадастровый номер	78:15:0008016:3071	78:15:0008016:3074
НЭИ по оценке	торгово-сервисное	торгово-сервисное
Права на объект	собственность	собственность
Общая площадь помещения, кв. м	573,9	2,7
Высота потолков, м	3	3
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Вход	несколько, в т.ч. отдельный с улицы	общий со двора
Этаж расположения	цоколь	цоколь
Наличие лифта	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется
Тип здания	СФК (1890 г.п., кап. рем. 1956 г.)	СФК (1890 г.п., кап. рем. 1956 г.)
Наличие инженерных коммуникаций	все (утрачены)	все (утрачены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	46 633 639,08	219 395,07
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	81 257,43	81 257,43

Поскольку здание аварийное и осмотр помещений не проводился, подтвердить соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации не представляется возможным.

2.4.3. Описание локального окружения

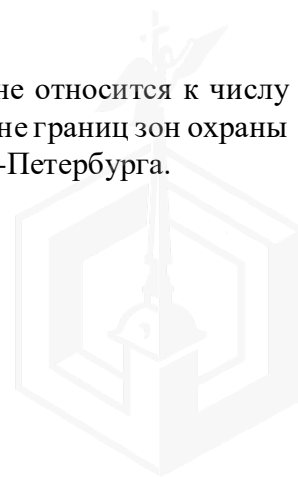
Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Кировский (МО № 29 «Нарвский»)
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: ул. Калинина, Промышленной ул., Кемеровской ул.
Расположение в квартале	на пересечении ул. Калинина и Кемеровской ул.
Характеристика застройки квартала	Застройка микрорайона смешанная, представлена объектами промышленного, общественно-делового и жилого назначения.
Объекты окружения	промышленные предприятия, Молвинский сад, парк Екатерингоф, стадионы Красный треугольник и Адмиралтеец, конно-спортивный клуб «Екатерингофский», медицинские учреждения, школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки, отделения банков и т.д.

Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Западный скоростной диаметр
Значимость магистрали	внутригородская скоростная платная магистраль, активное движение автомобильного транспорта
Возможность подъезда к зданию	с улицы Калинина
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	Пешеходные потоки отсутствуют
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Низкий
Характер и состав пешеходных потоков	Работники близлежащих фирм и предприятий, жители микрорайона
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Нарвская» удалена на расстоянии порядка 1,5 км.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на улице Калинина в непосредственной близости от Объекта оценки. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: трамвай № 41, маршрутное такси № К-169.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую».
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда грузового транспорта	Возможен подъезд грузового транспорта со стороны улицы Калинина
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки.
Условия парковки	Состояние покрытия подъездных путей можно охарактеризовать как хорошее, парковка возможна на улице Калинина и на внутривортовой территории. В целом условия парковки можно оценить как достаточные.

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

А) Обременение договором аренды: нет данных.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты: не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.



2.4.5. Фотографии Объекта оценки

Все части помещений Объекта оценки находятся в непригодном для использования аварийном здании, требующем проведения реконструкции. Осмотр внутреннего состояния помещений не проводился в виду опасности для жизни.

2.6. 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 участка, относящегося к зданию, в котором расположены Объекты недвижимости (встроенные жилые и нежилые помещения). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;
- доли земельного участка, относящиеся к Объектам недвижимости, не выделены «в натуре», данные о размерах долей земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

Анализ НЭИ объектов недвижимости - квартир 1-18,20-22 (объекты оценки №№ 1-21).

В соответствии с представленными правоподтверждающими и техническими документами, назначение квартир в составе Объекта оценки – жилое (квартиры 1-18, 20-22). Таким образом, юридически обоснованным будет использование оцениваемых квартир только лишь под жилую функцию – квартиры.

Поскольку в рамках настоящей оценки целью и назначением оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия решения о продаже объектов на торгах в порядке реализации Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ и постановления Правительства Санкт-Петербурга от 20.01.2009 №12, основным фактором, который следует принять во внимание, при определении рыночной стоимости, является текущее использование объектов оценки (как есть).

В соответствии с Распоряжением Жилищного комитета №319-рпр от 09.07.2015 г. торги по продаже жилых помещений проводятся в форме конкурса. 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 жилого дома, правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования Объектов оценки, является использование их под жилую функцию после устранения аварийности путем разборки с последующим восстановлением внешнего облика дома или реконструкции.

Вывод: наиболее эффективным использованием объектов оценки №№1-21 (квартиры 1-18, 20-22) является жилое назначение после устранения аварийности путем разборки с последующим восстановлением внешнего облика дома или реконструкции.



Анализ НЭИ объектов недвижимости - нежилых помещений (1-Н, 2-Н, 5-Н) (объект оценки № 22).

Учитывая местоположение, хорошую обеспеченность общественным транспортом, объемно-пространственные характеристики объекта оценки №22, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта оценки №22 (нежилых помещений 1-Н, 2-Н, 5-Н), расположенного на цокольном этаже и имеющего несколько входов, в т.ч. отдельный вход с улицы, в качестве помещения торгово-сервисного назначения. Эксплуатация помещений возможна только после устранения аварийности путем разборки с последующим восстановлением внешнего облика дома или реконструкции.

Вывод: наиболее эффективным использованием для объекта оценки №22 (нежилых помещений 1-Н, 2-Н, 5-Н) является торгово-сервисная функция после устранения аварийности путем разборки с последующим восстановлением внешнего облика дома или реконструкции.



2.7. Результаты проведения оценки

Итоговая величина стоимости Объекта оценки¹ (единым лотом)	
Суммарная рыночная стоимость Объекта оценки округленно, без учета НДС	38 300 000 (Тридцать восемь миллионов триста тысяч) рублей
<i>рыночная стоимость квартир 1-18, 20-22 НДС не облагается</i>	<i>26 800 000 (Двадцать шесть миллионов восемьсот тысяч) рублей</i>
<i>рыночная стоимость нежилых помещений 1-Н, 2-Н, 5-Н без учета НДС</i>	<i>11 500 000 (Одиннадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей</i>
Суммарная рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом НДС	40 600 000 (Сорок миллионов шестьсот тысяч) рублей
<i>рыночная стоимость квартир 1-18, 20-22 НДС не облагается</i>	<i>26 800 000 (Двадцать шесть миллионов восемьсот тысяч) рублей</i>
<i>рыночная стоимость нежилых помещений 1-Н, 2-Н, 5-Н с учетом НДС</i>	<i>13 800 000 (Тринадцать миллионов восемьсот тысяч) рублей</i>
<i>в том числе НДС в части нежилых помещений</i>	<i>2 300 000 (Два миллиона триста тысяч) рублей</i>

¹ 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.

