

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилые помещения 2-Н и квартиры 1-8 (единым лотом)), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Калинина, дом 16, литера А.**

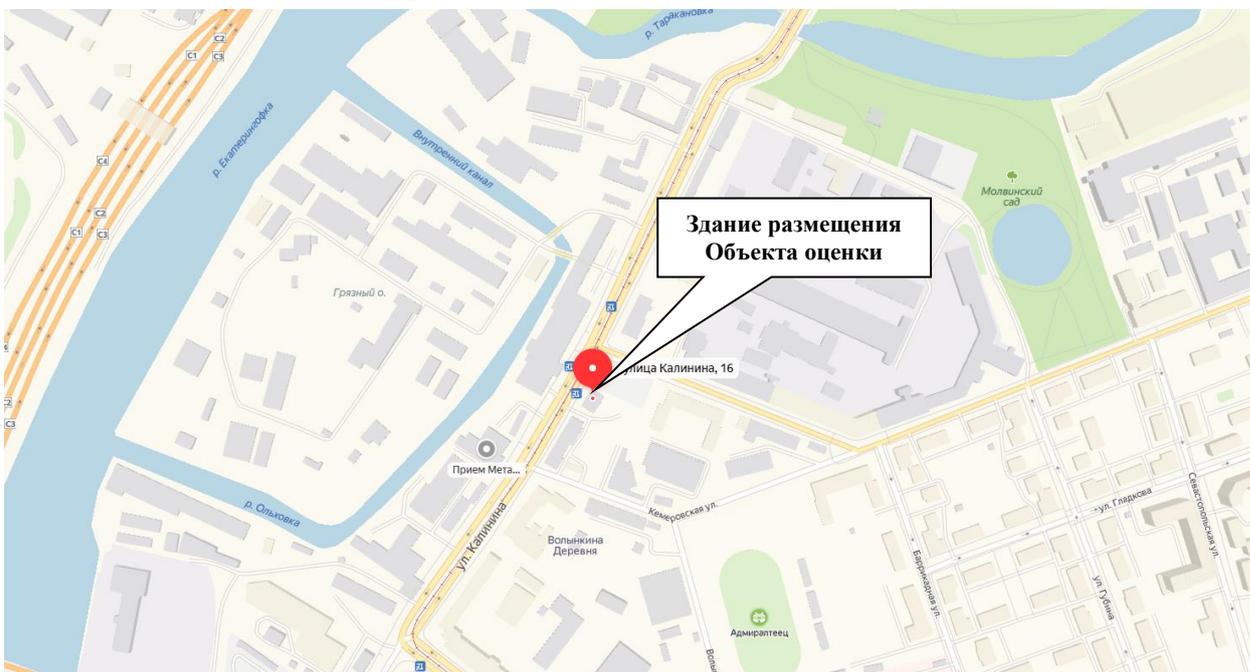
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 24.10.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 05.11.2019.
- 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 торца



Фото 4. Вид на здание размещения Объекта оценки с торца



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



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





Фото 7. Вход в подвал с торца

Фото 8. Вход в подвал с торца

Фото 9. Вход в здание со двора

Фото 10. Состояние фасада здания

*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	Многokвартирный дом
Год постройки/год последнего капитального ремонта	1951
Этажность	2
Объем, куб. м.	3 381
Площадь здания, кв. м	726,4
Число лестниц, шт.	1
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 – шлакобетонные; Перегородки - деревянные оштукатуренные; Перекрытия - деревянные оштукатуренные; Крыша - металлическая стропильная.

Система доступа	Неограниченная
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• электроосвещение</li> <li>• водоснабжение</li> <li>• отопление</li> <li>• канализация</li> </ul> инженерные системы отключены (утрачены)
Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	с ул. Калинина
Расположение в квартале	вдоль красной линии ул. Калинина





#### 2.4.2. Общие характеристики нежилого помещения (2-Н)

Характеристики нежилого помещения (2-Н), являющегося объектом оценки № 9, представлены в таблице 2.

Таблица 2

Характеристика	Объект № 9
Адрес объекта оценки	Калинина ул., д.16, лит. А, пом. 2-Н
Кадастровый номер	78:15:0008016:3070
НЭИ по оценке	торгово-сервисное
Права на объект	собственность
Общая площадь помещения, кв. м	100,8
Высота потолков, м	2,54
Состояние	Неудовл. (аварийное)
Вход	1 отдельный с торца
Этаж расположения	подвал с заглублением -1,85 м
Наличие лифта	Нет
Текущее использование	Не используется
Тип здания	шалкобетонное 1951 г.п.
Наличие инженерных коммуникаций	все (утрачены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	405 882,29
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	4 026,61

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
<b>Описание локального местоположения</b>	
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	вдоль красной линии ул. Калинина
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.
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>	
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».
<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>	
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
<b>Доступность общественным транспортом</b>	
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».
<b>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</b>	
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; помещение 1-Н является защитным сооружением гражданской обороны.

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 1-8 (объекты оценки №№ 1-8).*

В соответствии с представленными правоподтверждающими и техническими документами, назначение квартир в составе Объекта оценки – жилое (квартиры 1-8). 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 №№1-8 (квартиры 1-8) является жилое назначение после устранения аварийности путем разборки с последующим восстановлением внешнего облика дома или реконструкции.

*Анализ НЭИ объекта недвижимости - нежилого помещения (2-Н) (объект оценки № 9).*

Учитывая местоположение, хорошую обеспеченность общественным транспортом, объемно-пространственные характеристики объекта оценки № 9 (расположение в подвале, наличие отдельного входа с торца), Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование его в качестве помещения торгово-сервисного назначения. Эксплуатация помещения возможна только после устранения аварийности путем разборки с последующим восстановлением внешнего облика дома или реконструкции.

**Вывод:** наиболее эффективным использованием для объекта оценки № 9 (нежилого помещения 2-Н) является торгово-сервисная функция после устранения аварийности путем разборки с последующим восстановлением внешнего облика дома или реконструкции.



## 2.7. Результаты проведения оценки

<b>Итоговая величина стоимости Объекта оценки<sup>1</sup> (единым лотом)</b>	
<b>Суммарная рыночная стоимость Объекта оценки округленно, без учета НДС</b>	<b>8 600 000 (Восемь миллионов шестьсот тысяч) рублей</b>
<i>рыночная стоимость квартир 1-8, НДС не облагается</i>	<i>6 970 000 (Шесть миллионов девятьсот семьдесят тысяч) рублей</i>
<i>рыночная стоимость нежилого помещения 2-Н без учета НДС</i>	<i>1 630 000 (Один миллион шестьсот тридцать тысяч) рублей</i>
<b>Суммарная рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом НДС</b>	<b>8 926 000 (Восемь миллионов девятьсот двадцать шесть тысяч) рублей</b>
<i>рыночная стоимость квартир 1-8, НДС не облагается</i>	<i>6 970 000 (Шесть миллионов девятьсот семьдесят тысяч) рублей</i>
<i>рыночная стоимость нежилого помещения 2-Н с учетом НДС</i>	<i>1 956 000 (Один миллион девятьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей</i>
<i>в том числе НДС в части нежилых помещений</i>	<i>326 000 (Триста двадцать шесть тысяч) рублей</i>

<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.

