

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилые помещения 1-Н, 4-Н; 2-Н; 3-Н и квартиры 3 – 11, 13, 14 (единым лотом)), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, д. 8, литера Б.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.11.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 20.11.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения Объект оценки представлена на рис.1.

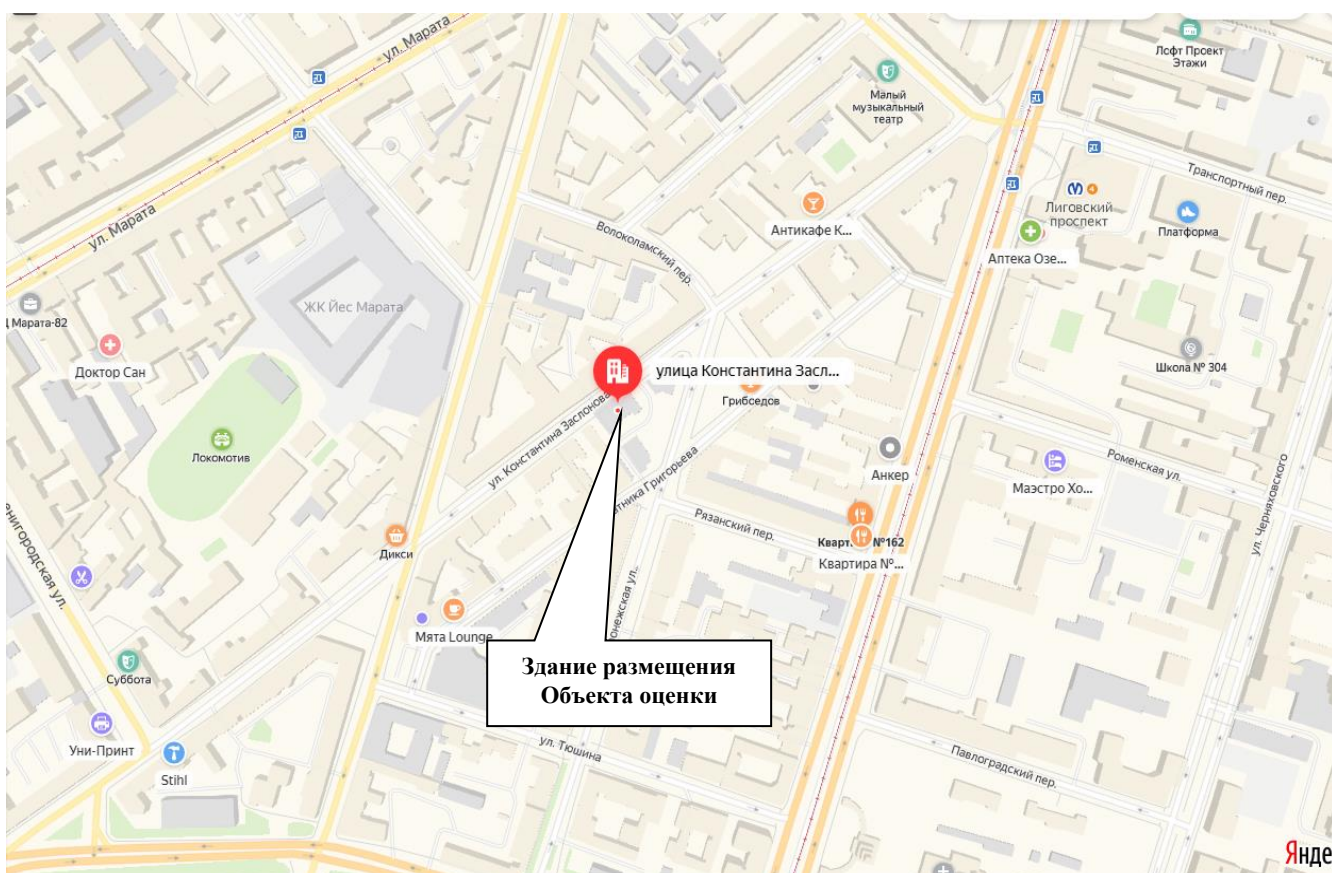


Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



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. Константина Заслонова)



Фото 2. Вид на фасадную часть здания размещения Объекта оценки (с ул. Константина Заслонова)



Фото 3. Вид на здание размещения Объекта оценки со двора



Фото 4. Вид на здание размещения Объекта оценки с торца



Фото 5. Вид на здание размещения Объекта оценки с дворовой территории



Фото 6. Вид на здание объекта оценки с о двора





Фото 7. Входы в объекты оценки со двора



Фото 8. Отдельный вход в пом. 4-Н с торца здания

Все части помещений Объекта оценки находятся в непригодном для использования аварийном здании, подлежащем сносу. Осмотр внутреннего состояния помещений не проводился в виду опасности для жизни. Состояние Объекта оценки принято как «неудовлетворительное» (аварийное).

2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки

Общая характеристика	Многоквартирный жилой дом
Год постройки	1813
Этажность	3 (2-3), цоколь
Объем, куб. м.	5 389
Площадь здания, кв. м	1 007,5
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	В предоставленных Заказчиком документах данные о конструктивных элементах не предоставлены. По результатам визуального осмотра, Объект оценки расположен в кирпичном здании.
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. Константина Заслонова
Расположение в квартале	на красной линии

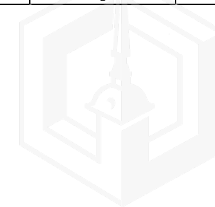
2.4. Описание Объекта оценки:

2.4.1. Общая характеристика квартир №№ 3 – 11, 13, 14

Характеристика жилых помещений (объекты №№1-11), входящих в состав Объекта оценки представлена в таблице 1.

Таблица 1

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8	Объект № 9	Объект № 10	Объект № 11
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, лит. Б, кв. 3	Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, лит. Б, кв. 4	Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, лит. Б, кв. 5	Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, лит. Б, кв. 6	Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, лит. Б, кв. 7	Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, лит. Б, кв. 8	Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, лит. Б, кв. 9	Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, лит. Б, кв. 10	Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, лит. Б, кв. 11	Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, лит. Б, кв. 13	Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, лит. Б, кв. 14
Кадастровый номер	78:31:0001706:3081	78:31:0001706:3082	78:31:0001706:3083	78:31:0001706:3084	78:31:0001706:3087	78:31:0001706:3088	78:31:0001706:3079	78:31:0001706:3085	78:31:0001706:3086	78:31:0001706:3080	78:31:0001706:3078
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Количество комнат	2	5	2	1	2	3	2	4	1	1	1
Общая площадь квартиры, кв. м	56,4	143,9	72,6	27,2	55,0	60,0	88,5	76,7	27,3	27,8	34,9
Жилая площадь, кв. м	40,7	97,7	41,4	17,7	26,8	37,2	41,5	51,5	16,4	18,1	20,8
Площадь кухни, кв. м	14,3	26,3	9,3	8,6	8,4	9,3	11,4	9,7	8,6	7,6	7,4
Этаж/Этажность	2/3	2/3	2/3	2/3	3/3	3/3	3/3	3/3	3/3	2/3	3/3
Высота потолков, м	3,2	3,22	3,2	3,03	2,43	2,55	2,43	2,35	2,45	3,21	2,42
Планировка	Двухсторонняя	Односторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Односторонняя	Односторонняя
Состояние	Неудовл. (аварийное)	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	Общий со двора
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие балкона	Нет	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	Не используется
Тип здания	СФ (1813 г.п.)	СФ (1813 г.п.)	СФ (1813 г.п.)	СФ (1813 г.п.)	СФ (1813 г.п.)	СФ (1813 г.п.)	СФ (1813 г.п.)	СФ (1813 г.п.)	СФ (1813 г.п.)	СФ (1813 г.п.)	СФ (1813 г.п.)
Наличие инженерных коммуникаций	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)
Кадастровая стоимость, руб.	257 163,70	656 132,20	331 029,86	124 022,21	250 780,20	273 578,40	403 528,14	349 724,39	124 478,17	126 757,99	159 131,44
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	4 559,64	4 559,64	4 559,64	4 559,64	4 559,64	4 559,64	4 559,64	4 559,64	4 559,64	4 559,64	4 559,64
	Объект № 1: Общая площадь 56,4 кв. м, этаж 2/3, комнат – 2	Объект № 2: Общая площадь 143,9 кв. м, этаж 2/3, комнат – 5	Объект № 3: Общая площадь 72,6 кв. м, этаж 2/3, комнат – 2	Объект № 4: Общая площадь 27,2 кв. м, этаж 2/3, комнат – 1	Объект № 5: Общая площадь 55 кв. м, этаж 3/3, комнат – 2	Объект № 6: Общая площадь 60 кв. м, этаж 3/3, комнат – 3	Объект № 7: Общая площадь 88,5 кв. м, этаж 3/3, комнат – 2	Объект № 8: Общая площадь 76,7 кв. м, этаж 3/3, комнат – 4	Объект № 9: Общая площадь 27,3 кв. м, этаж 3/3, комнат – 1	Объект № 10: Общая площадь 27,8 кв. м, этаж 2/3, комнат – 1	Объект № 11: Общая площадь 34,9 кв. м, этаж 3/3, комнат – 1



2.4.2. Общая характеристика нежилых помещений (1-Н, 4-Н; 2-Н; 3-Н)

Характеристика нежилых помещений (объекты №№12-14), входящих в состав Объекта оценки представлена в таблице 2.

Таблица 2

Характеристика	Объект № 12	Объект № 13	Объект № 14
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, лит. Б, пом. 1-Н, 4-Н	Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, лит. Б, пом. 2-Н	Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, лит. Б, пом. 3-Н
Кадастровый номер	78:31:0001706:3179	78:31:0001706:3180	78:31:0001706:3181
НЭИ по оценке	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения
Права на объект	собственность	собственность	собственность
Общая площадь помещения, кв. м	318,2	14,3	4,7
Этаж расположения	цоколь	цоколь	цоколь
Высота потолков, м	2,66/3,18	3,03	3,03
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Вход	Отдельный с улицы и отдельный со двора	Отдельный со двора	Отдельный со двора
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется
Тип здания	СФ (1813 г.п.)	СФ (1813 г.п.)	СФ (1813 г.п.)
Наличие инженерных коммуникаций	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)

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	Центральный
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: ул. Константина Заслонова, ул. Печатника Григорьева, ул. Боровая и Воронежской ул.
Расположение в квартале	на красной линии
Характеристика застройки квартала	Застройка микрорайона смешанная, представлена объектами общественно-делового и жилого назначения.
Объекты окружения	ДК Большевичка, стадион «Локомотив», Ямской рынок, медицинские учреждения, школы, детские сады, универсамы, магазины, кафе, рестораны, аптеки, отделения банков и т.д.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Лиговский проспект
Значимость магистрали	Активное движение автомобильного и общественного транспорта
Возможность подъезда к зданию	с улицы Константина Заслонова
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	высокий
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 «Лиговский проспект» удалена на расстоянии порядка 430 м.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Лиговском проспекте на расстоянии порядка 430 м от Объекта оценки. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобус №№ 141, 26, 3, 54, 65, 74, 76, 91; трамвай №№ 16, 25, 49; маршрутное такси №№ К-124, К-170.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «отличную».
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда грузового транспорта	Возможен подъезд грузового транспорта со стороны улицы Константина Заслонова.
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 Константина Заслонова 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: не зарегистрировано.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты: Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект оценки расположен 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)).

2.4.5. Фотографии Объекта оценки

Все части помещений Объекта оценки находятся в непригодном для использования аварийном здании. На основании предоставленного Распоряжения администрации Центрального района Санкт-Петербурга от 25.02.2011 №110-р «О признании многоквартирного дома расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 8, литера Б аварийным и подлежащим сносу». Осмотр внутреннего состояния помещений не проводился в виду опасности для жизни.

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;

- 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 квартир №№3 – 11, 13, 14, входящих в состав Объекта оценки

Вывод: с учетом текущего состояния жилого дома, правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования квартир №№ 3 – 11, 13, 14 в составе Объекта оценки, является использование их под жилую функцию после устранения аварийности или капитального ремонта.

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

Анализ НЭИ встроенных нежилых помещений 1-Н, 4-Н, 2-Н, 3-Н, входящих в состав Объекта оценки

Согласно данным результатов фотофиксации здания размещения встроенных помещений на дату оценки, установлено, что оцениваемые помещения не используются.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, ближайшее окружение, хорошую обеспеченность общественным и автомобильным транспортом, объемно-пространственные характеристики, Оценщик полагает, что максимально эффективным использованием встроенных помещений будет их использование в качестве помещений свободного назначения после проведения работ по устранению аварийности здания, проведения его реконструкции / капитального ремонта.

Вывод: наиболее эффективным использованием встроенных нежилых помещений 1-Н, 4-Н; 2-Н; 3-Н в составе оцениваемого Объекта является их использование в качестве помещений свободного назначения после проведения работ по реконструкции здания их расположения.

2.6. Результаты проведения оценки

Итоговая величина стоимости Объекта оценки¹ (с учетом продажи единым лотом)	
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, без учета НДС	37 690 000 (Тридцать семь миллионов шестьсот девяносто тысяч) рублей
<i>рыночная стоимость жилых помещений №№3 - 11, 13, 14, НДС не облагается (округленно)</i>	<i>27 530 000 (Двадцать семь миллионов пятьсот тридцать тысяч) рублей</i>
<i>рыночная стоимость нежилых помещений 1-Н, 4-Н; 2-Н; 3-Н без учета НДС (округленно)</i>	<i>10 160 000 (Десять миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом НДС	39 722 000 (Тридцать девять миллионов семьсот двадцать две тысячи) рублей
<i>рыночная стоимость жилых помещений №№3 - 11, 13, 14, НДС не облагается</i>	<i>27 530 000 (Двадцать семь миллионов пятьсот тридцать тысяч) рублей</i>
<i>рыночная стоимость нежилых помещений 1-Н, 4-Н; 2-Н; 3-Н с учетом НДС</i>	<i>12 192 000 (Двенадцать миллионов сто девяносто две тысячи) рублей</i>
<i>в том числе НДС в части помещений</i>	<i>2 032 000 (Два миллиона тридцать две тысячи) 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.

