

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости
(нежилых помещений 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н и квартир 10-19 (единым лотом)), расположенных по адресу:
Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, литера Б**

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 23.03.2020.

1.2. Дата составления отчета: 20.04.2020.

1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рисунке 1.

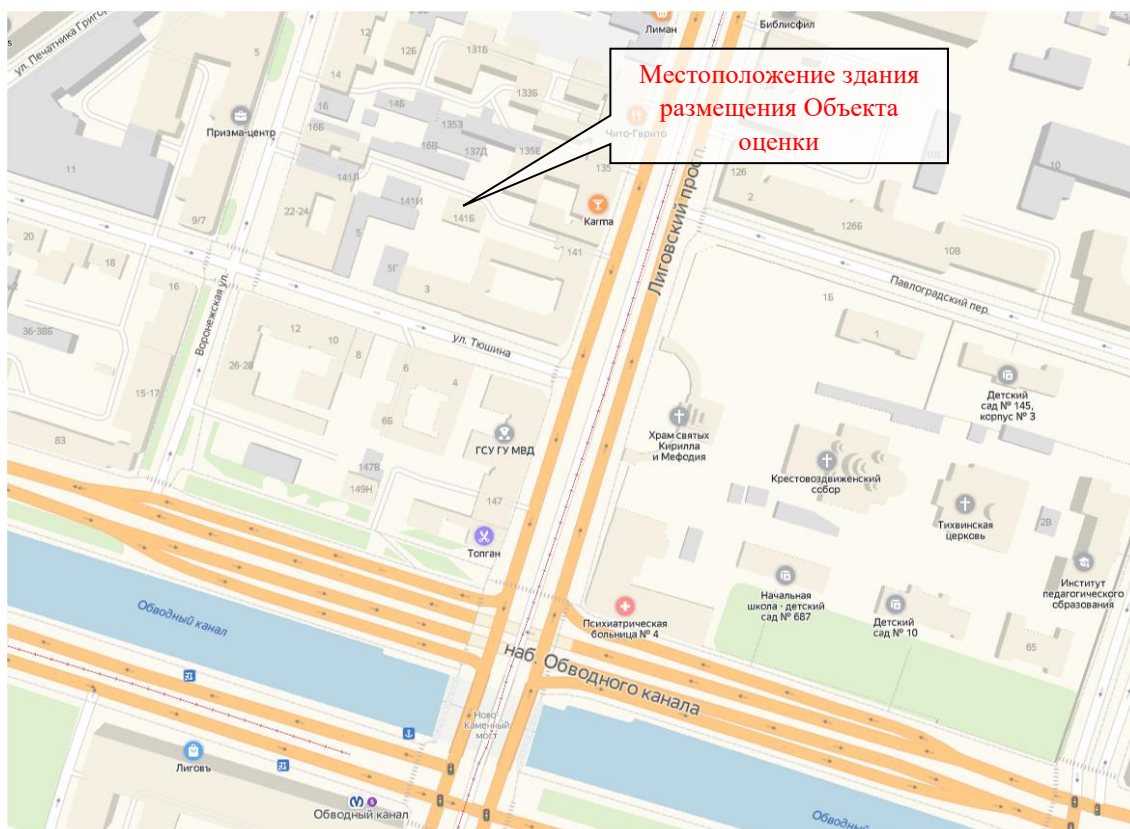


Рис. 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки.

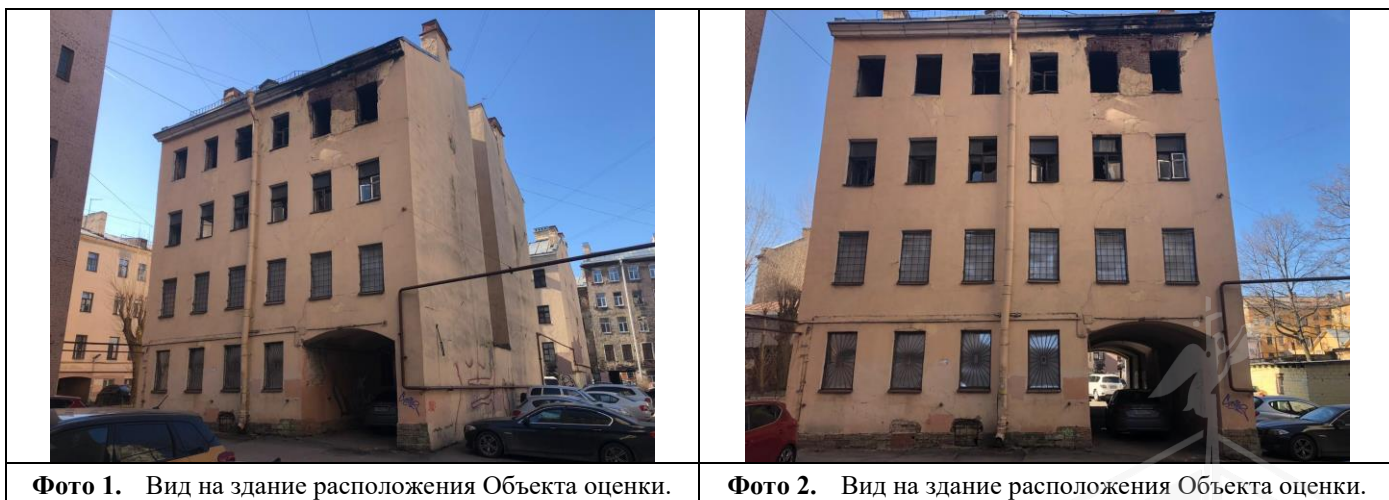




Фото 3. Вид на здание расположения Объекта оценки.



Фото 4. Вид на здание расположения Объекта оценки.



Фото 5. Вид на здание расположения Объекта оценки.



Фото 6. Дворовая территория, ближайшее окружение.



Фото 7. Дворовая территория, ближайшее окружение.



Фото 8. Дворовая территория, ближайшее окружение.



Фото 9. Дворовая территория, ближайшее окружение.



Фото 10. Дворовая территория, ближайшее окружение.

2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	1897
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	II
Этажность	5 (4-5), подвал
Общая площадь, кв. м	600,7
Объем, куб. м.	2 971
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 оштукатуренные. Перекрытия: деревянные с деревянным заполнением, бетонные сводики по металлическим балкам.
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 Лиговского пр. и с Воронежской ул.
Расположение в квартале	Внутри квартала

2.4. Описание Объекта оценки.

2.4.1. Общие характеристики помещений (объекты недвижимости №№ 1-14).

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Адрес объекта оценки	Лиговский пр., д. 141, лит. Б, кв. 10	Лиговский пр., д. 141, лит. Б, кв. 11	Лиговский пр., д. 141, лит. Б, кв. 12	Лиговский пр., д. 141, лит. Б, кв. 13	Лиговский пр., д. 141, лит. Б, кв. 14
Кадастровый номер	78:31:0001707:2528	78:31:0001707:2529	78:31:0001707:2530	78:31:0001707:2531	78:31:0001707:2532
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	38,3	39,6	68,0	64,3	55,0
Жилая площадь, кв. м	13,5	21,0	43,6	41,1	24,2
Площадь кухни, кв. м	17,6	5,6	10,6	10,7	6,7
Тип санузла	Раздельный (кухня-ванная)	Совмещенный	Раздельный	Без ванной	Без ванной
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Планировка	Односторонняя	Односторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя
Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Вход	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора
Этаж/Этажность	1/4	1/4	2/4	2/4	3/4
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	1	2	4	4	2
Высота потолков	2,79	2,64	2,53	2,53	2,60
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	124 043,36	128 253,71	220 233,64	208 250,34	178 130,15
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	3 238,73	3 238,73	3 238,73	3 238,73	3 238,73

Характеристика	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8	Объект № 9	Объект № 10
Адрес объекта оценки	Лиговский пр., д. 141, лит. Б, кв. 15	Лиговский пр., д. 141, лит. Б, кв. 16	Лиговский пр., д. 141, лит. Б, кв. 17	Лиговский пр., д. 141, лит. Б, кв. 18	Лиговский пр., д. 141, лит. Б, кв. 19
Кадастровый номер	78:31:0001707:2533	78:31:0001707:2534	78:31:0001707:2535	78:31:0001707:2536	78:31:0001707:2537
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	31,8	47,3	53,9	33,8	47,2
Жилая площадь, кв. м	15,7	29,1	36,2	16,4	29,5
Площадь кухни, кв. м	5,6	6,5	6,5	6,8	6,7
Тип санузла	Совмещенный	Без ванной	Раздельный	Без ванной	Без ванной
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Планировка	Трехсторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Трехсторонняя	Двусторонняя
Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Вход	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора
Этаж/Этажность	3/4	3/4	4/4	4/4	4/4
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	1	3	3	1	2
Высота потолков	2,65	2,64	2,56	2,62	2,56
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	102 991,61	153 191,93	174 567,55	109 469,07	152 868,06
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	3 238,73	3 238,73	3 238,73	3 238,73	3 238,73

Характеристика	Объект № 11	Объект № 12	Объект № 13	Объект № 14
Адрес объекта оценки	Лиговский пр., д. 141, лит. Б, пом. 1-Н	Лиговский пр., д. 141, лит. Б, пом. 2-Н	Лиговский пр., д. 141, лит. Б, пом. 3-Н	Лиговский пр., д. 141, лит. Б, пом. 4-Н
Кадастровый номер	78:31:0001707:2538	78:31:0001707:2539	78:31:0001707:2540	78:31:0001707:2541
НЭИ по оценке	офисное	офисное	офисное	складское
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	15,6	14,7	11,8	79,4
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Планировка	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Двусторонняя
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	Чердак	Чердак	Чердак	Подвал -1,3 м
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет
Высота потолков	2,77	2,77	2,77	1,75
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	50 524,19	47 609,33	38 217,01	257 155,16
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	3 238,73	3 238,73	3 238,73	3 238,73

Поэтажные планы представлены на рисунках 2-7.

План подвала

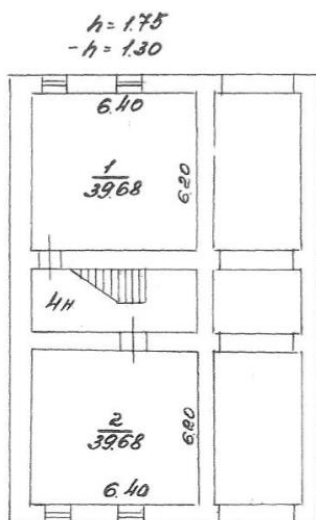


Рис. 2. План подвала.

План 1 этажа

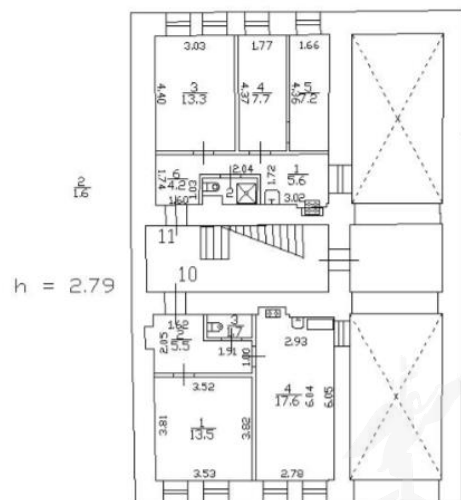


Рис. 3. План 1-го этажа.

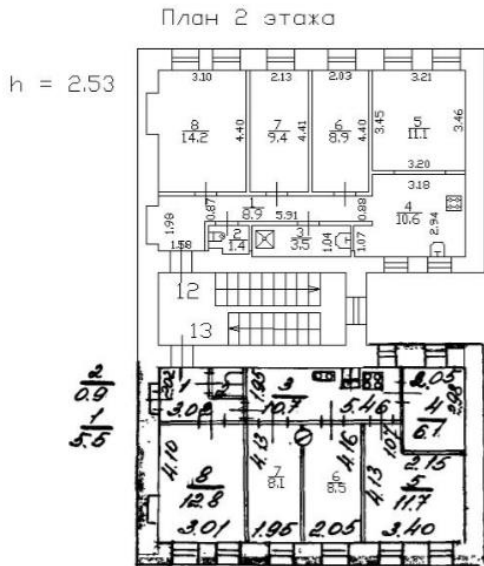


Рис. 4. План 2-го этажа.

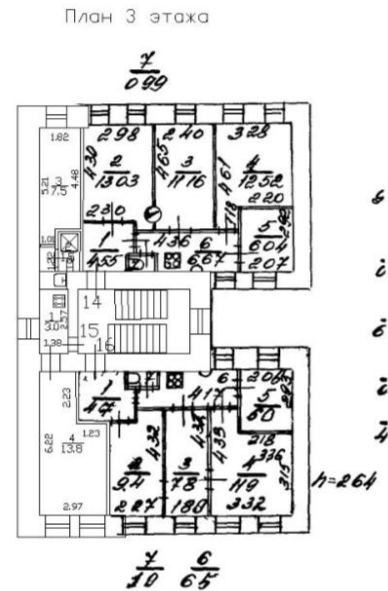


Рис. 5. План 3-го этажа.

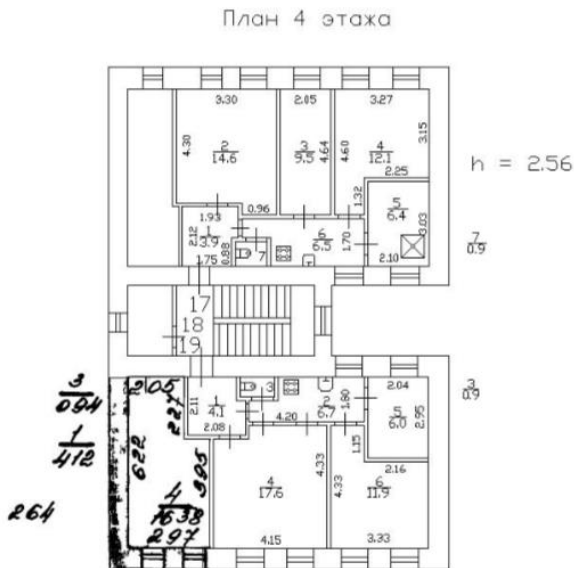


Рис. 6. План 4-го этажа.

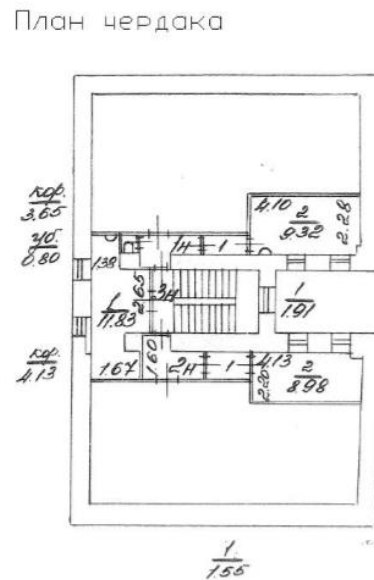


Рис. 7. План чердака.

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 Лиговского проспекта и 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 370 м (порядка 4 минут ходьбы).
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Обводный канал» расположена на расстоянии 400 м (порядка 5 минут ходьбы). Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 3, 26, 54, 74, 76, 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 Лиговского проспекта и 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:

– В соответствии с копией письма КГИОП от 18.12.2019 № 01-25-27976/19-0-1 здание по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, лит. Б, относится к числу исторических (построено до 1917 года).

– Здание расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (участок ОЗРЗ-2(31)) и в границах территории предварительных археологических разведок (ЗА 2).

Все части помещений Объекта оценки находятся в непригодном для использования (аварийном) состоянии. Осмотр внутреннего состояния помещений не проводился ввиду опасности для жизни.

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

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 № 9, 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

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 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 №№ 1-10

Оценщик полагает, что единственно возможный вариант использования Объектов №№ 1-10 под жилую функцию 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).

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 №№ 1-10, является **использование их под жилую функцию после устранения аварийности или реконструкции.**

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

Анализ наиболее эффективного использования Объектов оценки №№ 11-14

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 №№ 11-13 – офисное, Объекта № 14 – производственное (с учетом требований СНиП 31-01-2003 от 04.07.2017).

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (отличную транспортную доступность и свободный доступ во двор расположения), объемно-пространственные характеристики Объектов №№ 11-13 (кабинетная планировка, достаточная высота потолков, расположение на чердаке здания, наличие окон и общего входа со двора) и Объекта № 14 (расположение в подвале здания, наличие входа со двора, зальную планировку), Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование Объектов №№ 11-13 в качестве объектов офисного назначения, Объекта № 14 в качестве производственного (с учетом требований СНиП 31-01-2003 от 04.07.2017).

Наиболее эффективным использованием Объектов №№ 11-13 является использование в качестве помещений офисного назначения, Объекта № 14 – производственное использование (с учетом требований СНиП 31-01-2003 от 04.07.2017) после проведения капитального ремонта или реконструкции здания.

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 (округленно)
1	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, литера Б, квартиры 10-19	479,20	19 540 000	19 540 000
2	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, литера Б, нежилые помещения 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н	121,50	3 590 000	4 308 000
ИТОГО, руб.		600,70	23 130 000	23 848 000
Итого, руб./кв. м (справочно)		-	38 505	39 700

Рыночная стоимость нежилых помещений 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н и квартир 10-19 при условии реализации единым лотом по состоянию на 23.03.2020 округленно составляет:

23 130 000 (Двадцать три миллиона сто тридцать тысяч) рублей без учета НДС,

в том числе:

стоимость квартир: 19 540 000 (Девятнадцать миллионов пятьсот сорок тысяч) рублей,
стоимость нежилых помещений: 3 590 000 (Три миллиона пятьсот девяносто тысяч) рублей,

что соответствует сумме с учетом НДС¹:

23 848 000 (Двадцать три миллиона восемьсот сорок восемь тысяч) рублей,

в том числе:

стоимость квартир: 19 540 000 (Девятнадцать миллионов пятьсот сорок тысяч) рублей,
стоимость нежилых помещений: 4 308 000 (Четыре миллиона триста 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.

