

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости  
(квартир 28-38 (единым лотом)), расположенных по адресу:  
Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, литера Л**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 11.10.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 29.10.2019.
- 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 с Воронежской ул.



**Фото 2.** Вид на здание размещения Объекта оценки со двора.



## 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	4
Общая площадь, кв. м	568,2
Объем, куб. м.	3 568
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Администрации Центрального района Санкт-Петербурга «О признании многоквартирного дома 141 литер «Л» по Лиговского пр. аварийным и подлежащим сносу». По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	Стены: кирпичные. 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"> <li>• центральное отопление;</li> <li>• водопровод;</li> <li>• электроосвещение;</li> <li>• газоснабжение;</li> <li>• канализация.</li> </ul>
Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	С Воронежской ул.
Расположение в квартале	На первой линии застройки.

## 2.4. Описание Объекта оценки.

## 2.4.1. Общие характеристики жилых помещений (объекты недвижимости №№ 1-11).

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, лит. Л, кв. 35	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, лит. Л, кв. 30	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, лит. Л, кв. 29	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, лит. Л, кв. 34	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, лит. Л, кв. 37
Кадастровый номер	78:31:0001707:2351	78:31:0001707:2347	78:31:0001707:2355	78:31:0001707:2354	78:31:0001707:2356
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь квартиры, кв. м	70,9	39,3	36,1	52,8	53,2
Жилая площадь, кв. м	30,0	18,9	13,8	20,6	27,8
Площадь кухни, кв. м	8,6	9,1*	9,4*	9,2	11,2*
Тип санузла	Душ на кухне	Без ванной	Раздельный	Без ванной	Без ванной
Состояние	Неудовл. (аварийное)				
Планировка	Двусторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя
Вид из окон	Во двор и в световой колодец	На улицу	Во двор	На улицу и в световой колодец	На улицу и в световой колодец
Вход	Общий из арки				
Этаж/Этажность	3/4	2/4	1/4	3/4	4/4
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	3	1	1	2	3
Высота потолков	2,7	2,8	2,66	2,73	2,60
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется				
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	254 814,60	141 244,20	129 743,40	189 763,20	191 200,80
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	3 594,00	3 594,00	3 594,00	3 594,00	3 594,00
Примечание		*кухня-коридор	*кухня-коридор 9,4 кв. м + кухня 7,6 кв. м		*кухня 11,2 кв. м + кухня-коридор 8,2 кв. м

Характеристика	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8	Объект № 9	Объект № 10	Объект № 11
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, лит. Л, кв. 38	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, лит. Л, кв. 31	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, лит. Л, кв. 33	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, лит. Л, кв. 28	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, лит. Л, кв. 32	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 141, лит. Л, кв. 36
Кадастровый номер	78:31:0001707:235 3	78:31:0001707:234 8	78:31:0001707:235 0	78:31:0001707:234 6	78:31:0001707:234 9	78:31:0001707:235 2
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь квартиры, кв. м	71,5	52,0	39,8	43,4	69,5	39,7
Жилая площадь, кв. м	41,7	20,3	18,5	27,1	43,3	18,9
Площадь кухни, кв. м	16,5	19,0	10,2*	11,8	13,5	9,4*
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Без ванной	Раздельный	Раздельный	Без ванной
Состояние	Неудовл. (аварийное)					
Планировка	Двусторонняя	Двусторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Двусторонняя	Односторонняя
Вид из окон	Во двор и в световой колодец	На улицу и в световой колодец	На улицу	На улицу и в арку	Во двор и в световой колодец	На улицу
Вход	Общий из арки					
Этаж/Этажность	4/4	2/4	3/4	1/4	2/4	4/4
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	3	2	1	2	3	1
Высота потолков	2,65	2,82	2,72	2,57	2,80	2,61
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется					
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	256 971,00	186 888,00	143 041,20	155 979,60	249 783,00	142 681,80
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	3 594,00	3 594,00	3 594,00	3 594,00	3 594,00	3 594,00
Примечание			*кухня-прихожая			*кухня-прихожая

Поэтажные планы представлены на рис. 2-5.



План 1 этажа

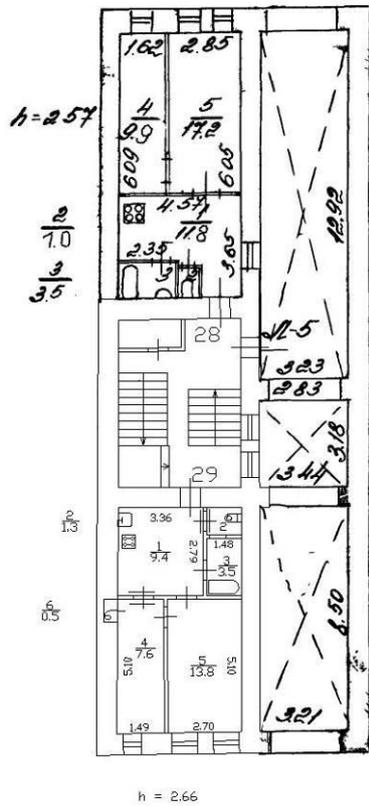


Рис. 2. План 1-го этажа.

План 2 этажа

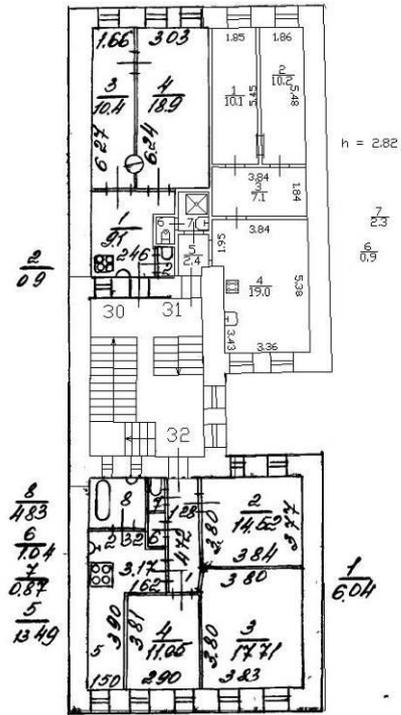


Рис. 3. План 2-го этажа.

План 3 этажа

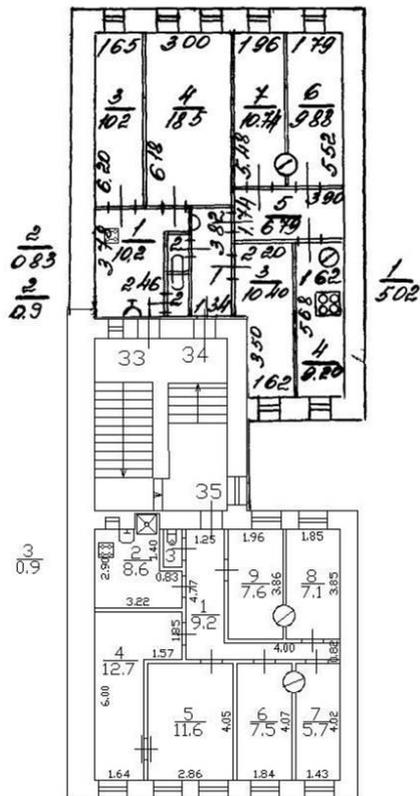


Рис. 4. План 3-го этажа.

План 4 этажа

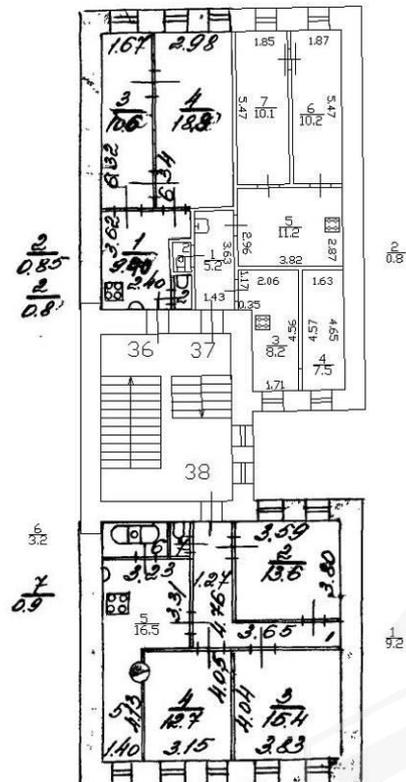


Рис. 5. План 4-го этажа.

## 2.4.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение
<b>Описание локального местоположения</b>	
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	На первой линии Воронежской улицы
Характеристика застройки квартала	Жилая и общественно-деловая застройка.
Объекты окружения	Бизнес-центры, магазины, автосервисы, гостиницы, медицинские учреждения, гаражи, баня, школы, детские сады и пр.
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>	
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»
<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>	
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.
<b>Доступность общественным транспортом</b>	
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Обводный канал» удалена на расстоянии порядка 420 м.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Обводный канал» расположена на расстоянии порядка 460 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».
<b>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</b>	
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)).

## 2.4.4. Фотографии Объекта оценки.



**Фото 3.** Вид на здание размещения Объекта оценки и ближайшее окружение.



**Фото 4.** Ближайшее окружение Объекта оценки.



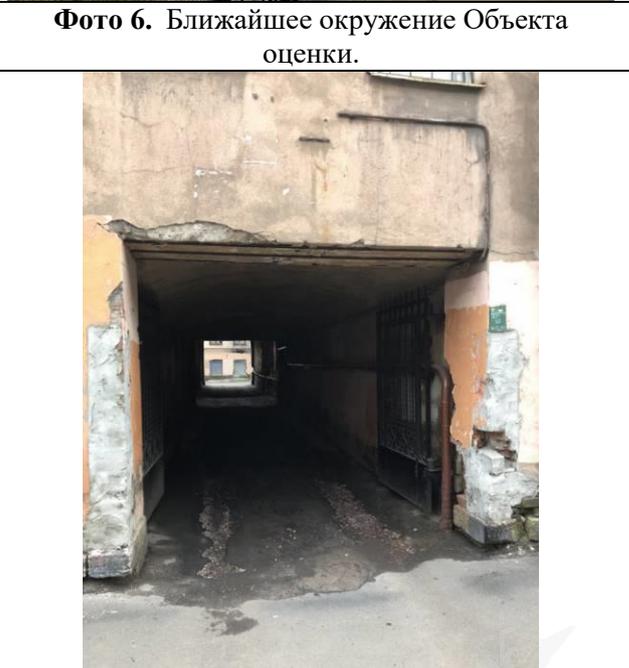
**Фото 5.** Ближайшее окружение Объекта оценки.



**Фото 6.** Ближайшее окружение Объекта оценки.



**Фото 7.** Ближайшее окружение Объекта оценки.



**Фото 8.** Проезд во двор здания размещения Объекта оценки.



			
<p><b>Фото 9.</b> Вход в подъезд (из арки).</p>		<p><b>Фото 10.</b> Вид на окна соседнего здания по адресу: Воронежская ул., д. 18 (световой колодец).</p>	
			
<p><b>Фото 11.</b> Вид на окна здания размещения Объекта оценки (световой колодец).</p>		<p><b>Фото 12.</b> Дворовая территория.</p>	

Описание состояния Объекта оценки составлено исключительно по результатам визуального осмотра. Инженерного обследования строительных конструкций и внутренних инженерных сетей здания не проводилось. Осмотр внутреннего состояния помещений не проводился в виду опасности для жизни.

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

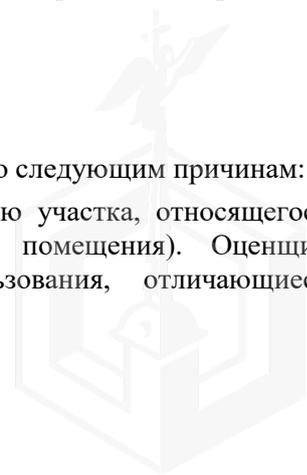
Учитывая качество и состояние выполненной отделки, было принято решение определить состояние Объекта оценки как «неудовлетворительное» (аварийное).

### *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 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 жилые помещения (квартиры), расположенные на с 1 по 4-й этажи жилого здания, анализ использования участка земли как условно свободного Оценщиком не проводился.

Таким образом, далее проводится НЭИ оцениваемых жилых помещений (квартир).

**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 Объекта оценки

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.

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

#### *2.6. Результаты проведения оценки.*

<b>Итоговая величина стоимости Объекта оценки без учета НДС</b>	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб.<sup>1</sup></b>	<b>23 274 000 (Двадцать три миллиона двести семьдесят четыре тысячи)</b>
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м общей площади	40 961

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

