

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Дубровская ул., д. 5, литера А, нежилые помещения 1НЧ, 3-Н, квартиры 1-С, 2-С (единым лотом)**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.06.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 25.06.2020.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения**

Карта местоположения Объекта оценки представлена на рис. 1

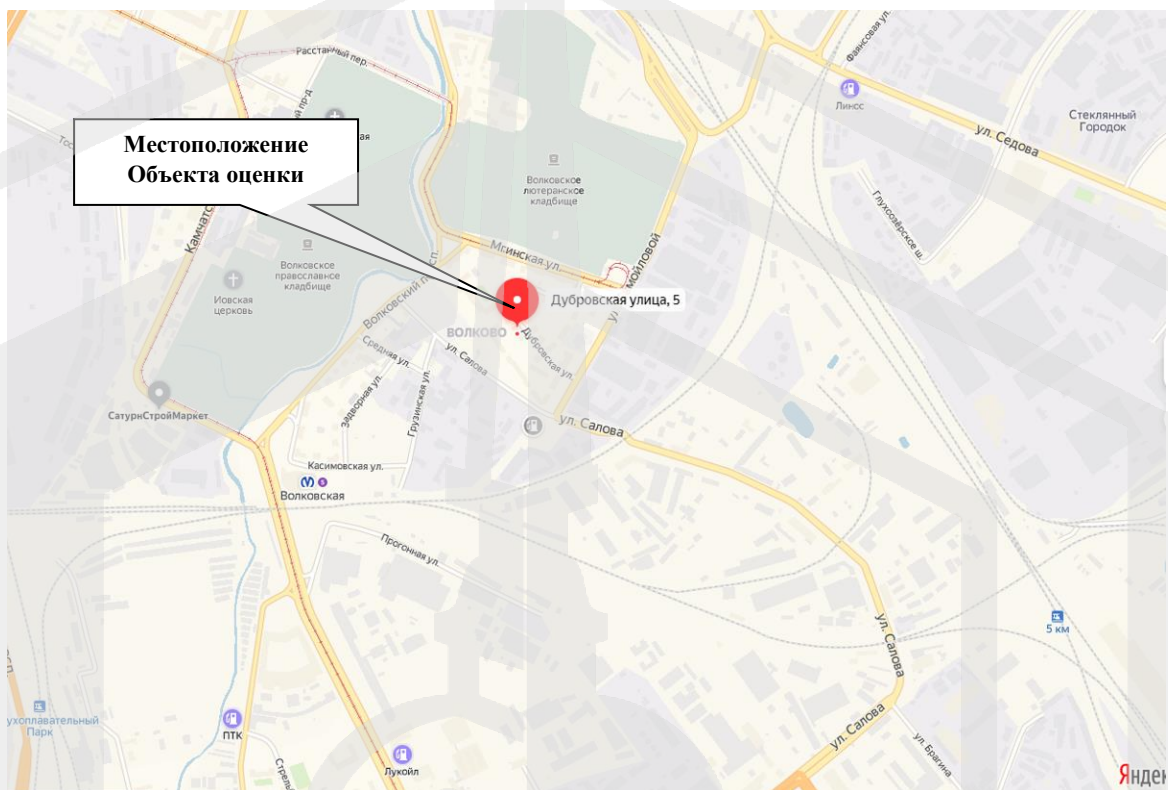


Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки

## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки

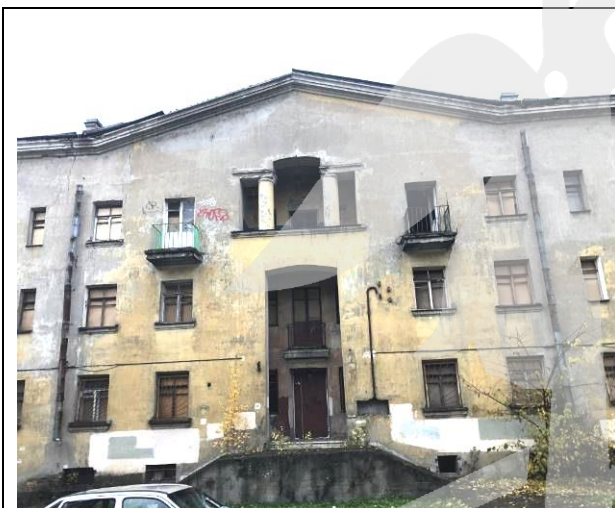


Фото 1. Вид на фасад здания расположения Объекта оценки со стороны Дубровской улицы



Фото 2. Номерной знак д. 5 по Дубровской улице



Фото 3. Вид на фасад здания расположения Объекта оценки со двора



Фото 4. Вид на фасад здания расположения Объекта оценки. Дворовая территория

### 2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки

Общая характеристика	Общежитие
Год постройки	1951
Этажность	3, кроме того: подвал
Группа капитальности	III
Общая площадь, кв. м	1 756,9
Площадь застройки, кв. м	708,0
Строительный объем, куб. м	7 799,0
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)»
Текущее использование	Не эксплуатируется, здание находится в аварийном, не пригодном для эксплуатации состоянии
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• электроосвещение</li> <li>• водоснабжение</li> <li>• отопление</li> <li>• канализация</li> <li>• горячее водоснабжение</li> <li>• естественная вентиляция</li> <li>• радио</li> <li>• телевидение</li> </ul> <p>По данным визуального осмотра, инженерные системы отключены (утрачены).</p>
Физический износ здания по данным технического паспорта, составленного по состоянию на 17.06.2005 г.	43%
Возможность подъезда к зданию	Со стороны Дубровской улицы
Система доступа	Свободная
Текущее использование	Не эксплуатируется, здание находится в аварийном, не пригодном для эксплуатации состоянии

## 2.4. Описание Объекта оценки.

### 2.4.1. Общие характеристики объектов недвижимости

<b>Нежилые помещения</b>		
Общая характеристика	Нежилое помещение 1НЧ	Нежилое помещение 3-Н
Кадастровый номер	78:13:0732102:1364	78:13:0732102:1366
Общая площадь	81,0	144,9
Кадастровая стоимость, руб.	358 687,44 (4 428,2 руб./кв. м)	641 651,98 (4 428,2 руб./кв. м)
Этаж расположения	цоколь (заглубление - 0,80 м)	цоколь (заглубление - 0,80 м)
Количество и типы входов	Общий со двора / общий с торца	Отдельный с торца
Ориентация окон по плану	Во двор	На улицу и во двор
Количество окон	1	10
Высота потолка, м	1,91	1,75 (46% площадей) / 3,38 (54% площадей)
Тип фактической планировки	Условно соответствует: общее состояние объекта недвижимости не позволяет находиться внутри ввиду возможного обрушений конструкций и потенциальной опасности для жизни	
Состояние внутренней отделки	Неудовлетворительное, непригодное к эксплуатации	
Текущее использование	Не используется	
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Отопление</li> <li>• Электроосвещение</li> <li>• Водоснабжение</li> <li>• Канализация</li> </ul> По данным визуального осмотра здание расселено, инженерные системы отключены (утрачены).	
Возможность подъезда к зданию	Со стороны Дубровской улицы	
Расположение в квартале	1-я («красная») линия застройки	
Система доступа	Свободный	Свободный
<b>Квартиры</b>		
Общая характеристика	Квартира 2-С	Квартира 1-С
Кадастровый номер	78:13:0732102:1365	78:13:0732102:1363
Общая площадь	76,3	1 535,7
Кадастровая стоимость, руб.	337 874,71 (4 428,2 руб./кв. м)	6 800 448,17 (4 428,2 руб./кв. м)
Этаж расположения	1	цоколь (заглубление - 0,80 м), 1, 2, 3
Количество и типы входов	Отдельный с торца	Общий со двора / общий с торца
Высота потолка, м	2,44	1,96 / 2,82 / 2,85 / 2,94/ 2,99
Тип фактической планировки	Двусторонняя	Трехсторонняя
Расположение окон	На улицу и во двор	На улицу и во двор
Состояние внутренней отделки	Неудовлетворительное, непригодное для эксплуатации	
Текущее использование	Не используется	

<p>Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Отопление</li> <li>• Электроосвещение</li> <li>• Водоснабжение</li> <li>• Канализация</li> </ul> <p>По данным визуального осмотра, инженерные системы отключены (утрачены).</p>
---	--

#### 2.4.2. Описание локального окружения

Характеристика	Описание / значение
<b>Описание локального местоположения</b>	
Административный район	Фрунзенский
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: Дубровской улицей, улицами Самойловой и Салова, Волковским проспектом.
Расположение в квартале	На первой («красной») линии застройки Дубровской улицы
Характеристика застройки квартала	Ближайшая застройка микрорайона расположения Объекта оценки представлена преимущественно зоной малоэтажной жилой застройки с вкраплением объектов общественно-делового назначения, граничащая с локальной промышленной зоной (квартал, ограниченный улицами Салова и Самойловой) и зоной специального назначения (территория Волковского кладбища).
Объекты окружения	В непосредственной близости расположения Объекта оценки находятся: профессиональный реабилитационный лицей (Волковский пр., д. 4), ветеринарная станция, Фрунзенского района (ул. Салова, д. 16), дом инвалидов и престарелых (ул. Дубровская, д. 13), наркологический диспансер (ул. Самойловой, д. 28/11), кафе (ул. Мгинская, д. 7), автосервис (ул. Салова, д. 17), продовольственный магазин (ул. Андреевская, д. 3), магазин продуктов и бытовой химии (ул. Салова, д. 24).
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Бухарестская улица
Значимость магистрали	Движение с активностью автомобильного и грузового наземного транспорта – высокая
Возможность подъезда к зданию	Со стороны Дубровской улицы
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошая»
<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>	
Уровень транспортных потоков по магистрали	Высокий
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Средняя
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Практически отсутствуют
Характер и состав пешеходных потоков	Работники близлежащих фирм и учебного заведения, жители микрорайона

<b>Доступность общественным транспортом</b>	
Расстояние до ближайшей станции метро	Высокий
Маршруты общественных видов транспорта	Средняя
Вывод	Практически отсутствуют
<b>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</b>	
Возможность подъезда грузового транспорта	Станция метрополитена «Волковская» удалена на радиальном расстоянии ~ порядка 1,0 км.
Подъездные пути, условия парковки	Ближайшая остановка общественного транспорта («Улица Самойловой») расположена на расстоянии ~ 220 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№59, 117, 141; маршрутное такси №401.

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:

Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия

2.4.4. Фотографии Объекта оценки

Все части помещений Объекта оценки находятся в непригодном для использования аварийном здании, требующем проведения работ по устранению аварийности, реконструкции. Осмотр не проводился ввиду 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 участка, относящегося к зданию, в котором расположены Объекты недвижимости (встроенные помещения и жилые квартиры). 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:

В соответствии с п. 17 ФСО№7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта оценки – встроенных помещений (квартир) проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта.

***Наиболее эффективным использованием встроенных нежилых помещений 1НЧ и 3-Н в составе оцениваемого Объекта является их использование в качестве помещений свободного назначения после проведения работ по реконструкции здания их расположения***

***Наиболее эффективным использованием квартир в составе Объекта оценки, является использование их под жилую функцию после устранения аварийности или реконструкции.***

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

## 2.6. Результаты проведения оценки

Суммарная рыночная стоимость Объекта оценки округленно, без учета НДС(округленно), в том числе:	20 580 000
Стоимость жилых помещений в составе Объекта оценки (округленно), НДС не облагается	18 770 000
Стоимость нежилых помещений 1НЧ, 3-Н в составе Объекта оценки, без учета НДС	1 810 000
<b>Суммарная рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом НДС в том числе:</b>	<b>20 942 000</b>
Рыночная стоимость жилых помещений в составе Объекта оценки, руб., НДС не облагается	18 770 000
Рыночная стоимость нежилых помещений 1НЧ, 3-Н в составе Объекта оценки, руб., с учетом НДС	2 172 000