

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости
(нежилых помещений 15-Н, 16-Н, 17-Н, 18-Н и квартир 51-58 (единым лотом)),
расположенных по адресу:
Санкт-Петербург, Рижский пр., дом 70, литера Р**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 16.06.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 24.06.2020.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

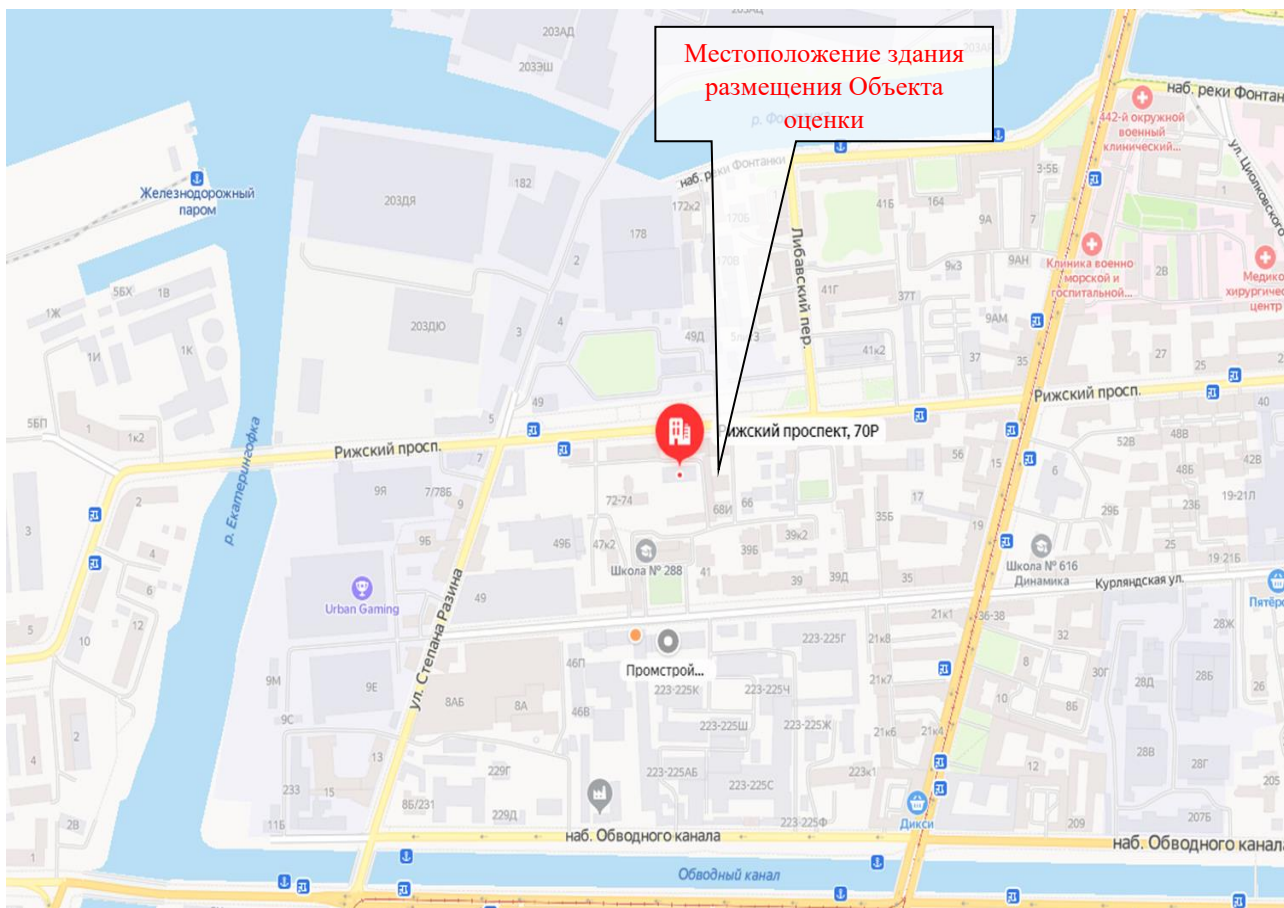


Рис. 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Фотографии здания, в котором расположен Объект оценки.



Фото 1. Вид на здание расположения Объекта оценки.



Фото 2. Вид на здание расположения Объекта оценки.



Фото 3. Вид на здание расположения Объекта оценки.



Фото 4. Вид на здание расположения Объекта оценки.



Фото 5. Дворовая территория, ближайшее окружение.



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.



Фото 11. Отдельный вход в пом. 15-Н с улицы



Фото 12. Отдельный вход в пом. 16-Н со двора



Фото 13. Отдельный вход в пом. 16-Н с улицы



Фото 14. Входы со двора

2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	1902
Год последнего капитального ремонта	1968
Группа капитальности	н/д
Этажность	4, в том числе подвал
Общая площадь, кв. м	1 516,10 ¹
Объем, куб. м.	н/д

¹ См. п. 2 раздела 4.2. Особые допущения и ограничительные условия.

Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга «О признании многоквартирного дома по адресу: Рижский пр., д. 70, литера Р аварийным и подлежащим реконструкции». По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	Стены: кирпичные.
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 Рижского проспекта
Расположение в квартале	В удалении от красной линии Рижского проспекта

2.4. Описание Объекта оценки.

2.4.1. Общие характеристики помещений (объекты недвижимости №№ 1-12).

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8
дрес объекта оценки	Рижский пр., д. 70, лит. Р, кв. 51	Рижский пр., д. 70, лит. Р, кв. 52	Рижский пр., д. 70, лит. Р, кв. 53	Рижский пр., д. 70, лит. Р, кв. 54	Рижский пр., д. 70, лит. Р, кв. 55	Рижский пр., д. 70, лит. Р, кв. 56	Рижский пр., д. 70, лит. Р, кв. 57	Рижский пр., д. 70, лит. Р, кв. 58
адатровый номер	78:32:0001658:1089	78:32:0001658:1090	78:32:0001658:1091	78:32:0001658:1092	78:32:0001658:1093	78:32:0001658:1088	78:32:0001658:1094	78:32:0001658:1095
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	93,90	79,90	100,20	80,10	114,80	99,20	114,70	99,80
Жилая площадь, кв. м	58,60	56,00	61,20	55,40	83,80	69,80	83,80	71,30
Площадь кухни, кв. м	12,80	8,20	13,60	8,30	12,10	12,10	12,00	11,90
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Планировка	Двусторонняя	Односторонняя	Двусторонняя	Односторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя
Вид из окон	На улицу и во двор	На улицу	На улицу и во двор	На улицу	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор
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
Этаж/Этажность	3/4	3/4	4/4	4/4	3/4	3/4	4/4	4/4
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	3	3	3	3	4	3	4	3
Высота потолков	2,8	2,78	2,65	2,76	2,85	2,85	2,68/2,76	2,63
Наличие балкона	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
Кадастровая стоимость, руб.	305 764,69	260 176,77	326 279,26	260 828,03	373 820,94	323 022,98	373 495,32	324 976,74
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	3 256,28	3 256,28	3 256,28	3 256,28	3 256,28	3 256,28	3 256,28	3 256,28



Характеристика	Объект № 9	Объект № 10	Объект № 11	Объект № 12
Адрес объекта оценки	Рижский пр., д. 70, лит. Р, пом. 15-Н	Рижский пр., д. 70, лит. Р, пом. 16-Н	Рижский пр., д. 70, лит. Р, пом. 17-Н	Рижский пр., д. 70, лит. Р, пом. 18-Н
Кадастровый номер	78:32:0001658:1382	78:32:0001658:1383	78:32:0001658:1384	78:32:0001658:1385
НЭИ по оценке	торговое	торговое	офисное	офисное
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	133,9	228,7	233,1	137,8
Жилая площадь, кв. м	-	-	-	-
Площадь кухни, кв. м	-	-	-	-
Тип санузла	-	-	-	-
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Планировка	Двустороннее	Двустороннее	Двустороннее	Двусторонняя
Вид из окон	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор
Вход	Отдельный с улицы и общий со двора	Отдельный с улицы, отдельный со двора и общий со двора	2 общих со двора	Общий со двора
Этаж/Этажность	1 этаж	1 этаж	2 этаж	2 этаж
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	-	-	-	-
Высота потолков	2,72	2,78	2,8	2,8
Наличие балкона	-	-	-	-
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	436 015,89	744 711,24	759 038,87	448 715,38
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	3 256,28	3 256,28	3 256,28	3 256,28

Поэтажные планы Объекта оценки представлены ниже.



Рис. 1. План подвала.

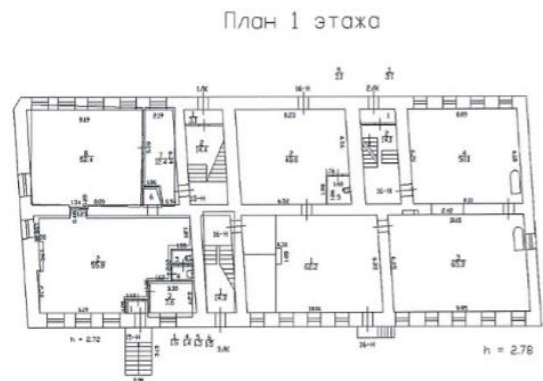


Рис. 2. План 1-го этажа.



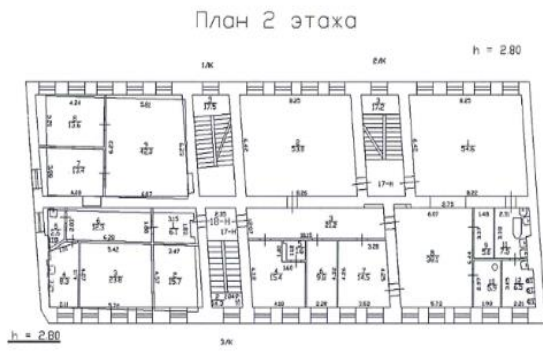


Рис. 3. План 2-го этажа.

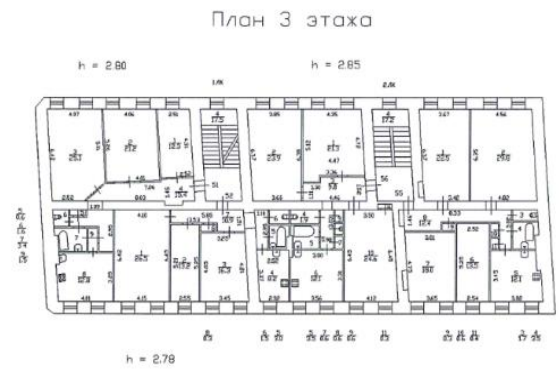


Рис. 4. План 3-го этажа.

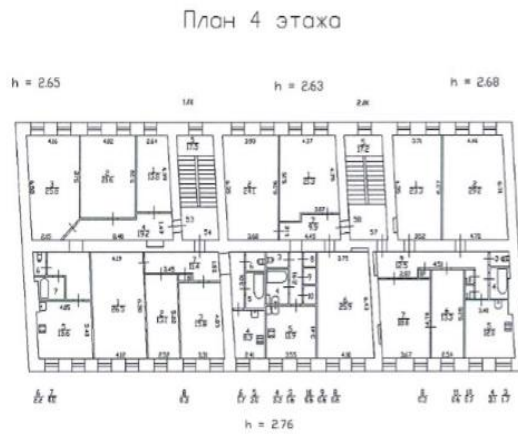


Рис. 5. План 4-го этажа.



2.4.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Адмиралтейский
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: Рижским пр., Старо-Петергофским пр., Курляндской ул. и ул. Степана Разина.
Расположение в квартале	Внутри квартала
Характеристика застройки квартала	Жилая и общественно-деловая застройка.
Объекты окружения	магазины, медицинские учреждения, школы, детские сады, ГП «Адмиралтейские верфи», Технопарк «Степан Разин», Рыбообрабатывающий комбинат №3 и пр.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Старо-Петергофский проспект
Значимость магистрали	Движение высокой активности автомобильного и грузового наземного транспорта
Возможность подъезда к зданию	С Рижского проспекта
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 близлежащих организаций.
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Нарвская» удалена на расстоянии порядка 1800 м (порядка 22 минут ходьбы).
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии 170 м (порядка 2 минут ходьбы). Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№22, 43 и маршрутные такси №№К-115 и К-90.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную».
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	Возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта с Рижского проспекта.
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 – достаточные.

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 24.04.2020 № 01-25-7850/20-0-1 здание по адресу: Санкт-Петербург, Рижский пр., д. 70, лит. Р, относится к числу исторических (согласно справочной информации Росреестра по объектам недвижимости в режиме online: год ввода в эксплуатацию по завершению строительства: 1902) и формирует уличный фронт по Рижскому пр.

Здание расположено в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (участок ОЗРЗ-2(32)) и на территории предварительных археологических разведок (ЗА2).

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

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

Принимая во внимание Распоряжение Администрации Адмиралтейского района от 16.02.2009 №102 «О признании многоквартирного дома по адресу: Рижский пр., д. 70, литера Р аварийным и подлежащим реконструкции», а также Заключение Межведомственной комиссии от 17.09.2008 №221, объекты недвижимости 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

– 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 №№ 1-8

Оценщик полагает, что единственно возможный вариант использования Объектов №№ 1-8 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 №№ 1-8, 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 №№ 9 и 10.

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 №№ 9 и 10 – торговое.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (отличную транспортную доступность и свободный доступ во двор расположения), объемно-пространственные характеристики Объектов №№ 9 и 10 (зальная планировка, достаточная высота потолков, расположение на 1 этаже здания, отдельный вход с улицы), а также учитывая тот факт, что средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование Объектов №№ 9 и 10 в качестве объектов торгового назначения.

Анализ наиболее эффективного использования Объектов оценки №№ 11 и 12.

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 и 12 – офисное.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (отличную транспортную доступность), объемно-пространственные характеристики Объектов №№ 11 и 12 (расположение на втором этаже здания, наличие общего входа со двора, зальную планировку), Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование Объектов №№ 11 и 12 в качестве офисных.

ВЫВОД: наиболее эффективным использованием Объектов №№ 9 и 10 является использование в качестве помещений торгового назначения, Объектов №№ 11 и 12 – офисное использование 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, Рижский пр., д. 70, литера Р, квартиры 51-58	782,60	21 150 000	21 150 000
2	Санкт-Петербург, Рижский пр., д. 70, литера Р, нежилые помещения 15-Н, 16-Н, 17-Н, 18-Н	733,50	23 210 000	27 852 000
ИТОГО, руб.		1516,10	44 360 000	49 002 000
Итого, руб./кв. м (справочно)		-	29 259	32 321
			<i>в т.ч. НДС, рублей</i>	4 642 000

Рыночная стоимость нежилых помещений 15-Н, 16-Н, 17-Н, 18-Н и квартир 51-58 при условии реализации единым лотом по состоянию на 16.06.2020 округленно составляет:

44 360 000 (Сорок четыре миллиона триста шестьдесят тысяч) рублей без учета НДС,

в том числе: стоимость нежилых помещений: 23 210 000 (Двадцать три миллиона двести десять тысяч) рублей, стоимость квартир: 21 150 000 (Двадцать один миллион сто пятьдесят тысяч) рублей, **что соответствует сумме с учетом НДС:**

49 002 000 (Сорок девять миллионов две тысячи) рублей,

в том числе: стоимость нежилых помещений: 27 852 000 (Тридцать пять миллионов сто тридцать шесть тысяч) рублей, стоимость квартир: 21 150 000 (Двадцать один миллион сто пятьдесят тысяч) рублей.

