

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости
(квартир 31-45 (единым лотом)), расположенных по адресу:
Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 117, литера Г**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 06.07.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 08.07.2020.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

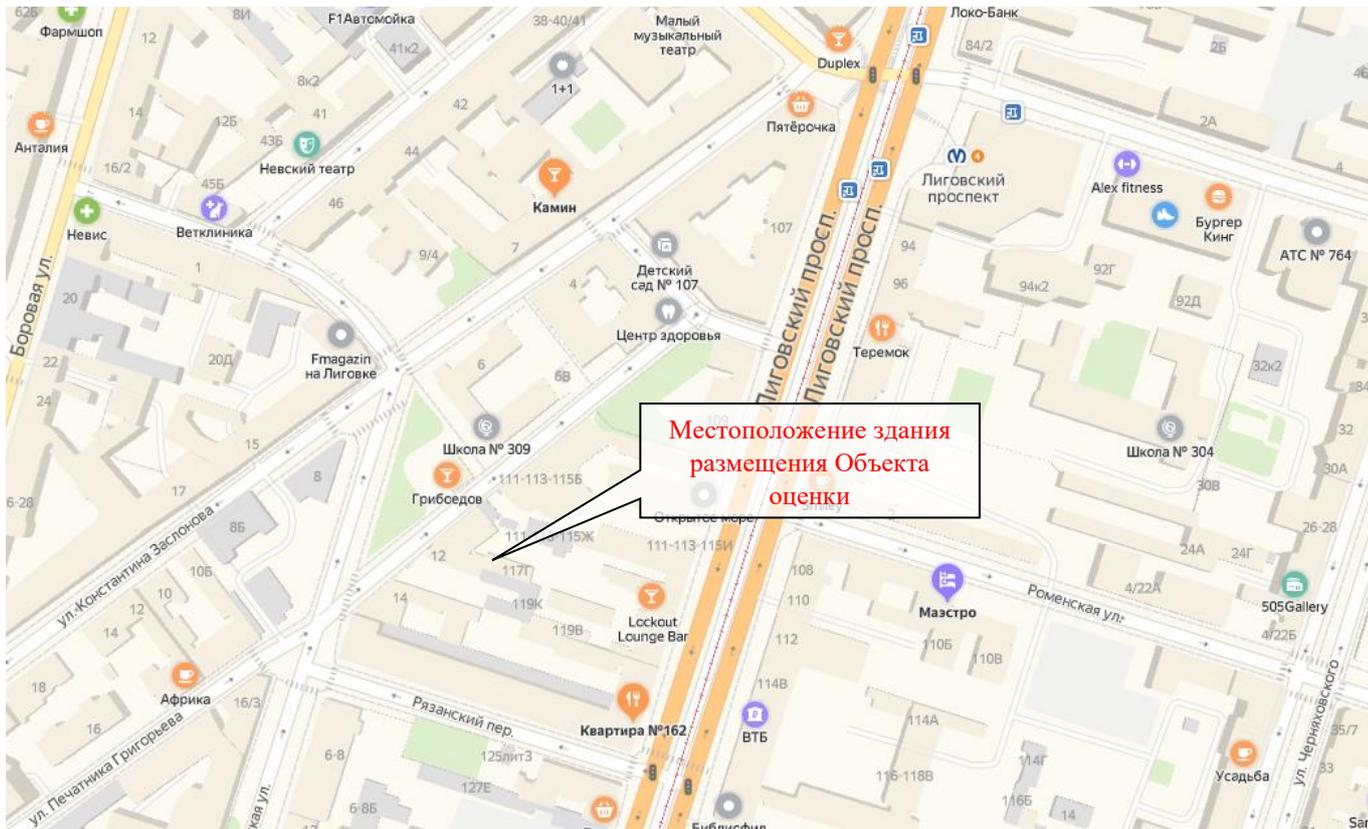


Рис. 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки.



Фото 1. Вид на здание размещения Объекта оценки с ул. Печатника Григорьева.



Фото 2. Вид на фасад здания размещения Объекта оценки с ул. Печатника Григорьева.





Фото 3. Вид на фасад здания размещения Объекта оценки с ул. Печатника Григорьева.



Фото 4. Ближайшее окружение и вид на часть здания размещения Объекта оценки.



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 6. Вид на здание размещения Объекта оценки со двора.



Фото 7. Вид на здание размещения Объекта оценки со двора.



Фото 8. Вид на здание размещения Объекта оценки и дворовая территория.



Фото 9. Вид на здание размещения Объекта оценки и дворовая территория.



Фото 10. Состояние помещений Объекта оценки.

2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	1882
Год последнего капитального ремонта	1957
Группа капитальности	II
Этажность	4, подвал
Общая площадь здания, кв. м	1 433,4
Объем, куб. м.	8 368,0
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Администрации Центрального района Санкт-Петербурга «О признании многоквартирного дома 117 литеры А, Г по Лиговскому пр. 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. Перекрытия: металлические балки с деревянным заполнением.
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 ул. Печатника Григорьева
Расположение в квартале	На первой линии застройки ул. Печатника Григорьева.

2.4. Описание Объекта оценки.

2.4.1. Общие характеристики помещений (объекты №№ 1-15).

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 117, лит. Г, кв. 31	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 117, лит. Г, кв. 32	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 117, лит. Г, кв. 33	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 117, лит. Г, кв. 34
Кадастровый номер	78:31:0001702:3037	78:31:0001702:3040	78:31:0001702:3044	78:31:0001702:3038
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	98,0	99,6	99,3	87,0
Жилая площадь, кв. м	29,5	63,8	64,5	37,0
Площадь кухни, кв. м	13,6	13,4	13,0	7,6
Тип санузла	Ванная на кухне	Без ванной	Ванная на кухне*	Раздельный
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Планировка	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Двусторонняя
Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	На улицу и во двор
Вход	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора
Этаж/Этажность	1/4	2/4	3/4	1/4
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	2	5	5	2
Высота потолков	3,3	2,95	3,25	3,7
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб. ¹	279 813,52	284 381,90	283 525,33	248 405,88
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	2 855,24	2 855,24	2 855,24	2 855,24
Примечание			*кухня-ванная	

¹ Здесь и далее источник информации о кадастровой стоимости: https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request



Характеристика	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 117, лит. Г, кв. 35	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 117, лит. Г, кв. 36	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 117, лит. Г, кв. 37	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 117, лит. Г, кв. 38
Кадастровый номер	78:31:0001702:3048	78:31:0001702:3039	78:31:0001702:3041	78:31:0001702:3042
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	98,3	104,7	97,1	70,7
Жилая площадь, кв. м	63,1	49,7	65,2	45,4
Площадь кухни, кв. м	12,3	8,6	9,2	9,4
Тип санузла	Без ванной	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Планировка	Односторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя
Вид из окон	Во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор
Вход	Общий со двора	Общий со двора (из арки)	Общий со двора (из арки)	Общий со двора (из арки)
Этаж/Этажность	4/4	1/4	2/4	2/4
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	5	3	4	3
Высота потолков	2,85	3,7	2,95	3,46
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	280 670,09	298 943,63	277 243,80	201 865,47
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	2 855,24	2 855,24	2 855,24	2 855,24

Характеристика	Объект № 9	Объект № 10	Объект № 11	Объект № 12
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 117, лит. Г, кв. 39	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 117, лит. Г, кв. 40	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 117, лит. Г, кв. 41	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 117, лит. Г, кв. 42
Кадастровый номер	78:31:0001702:3045	78:31:0001702:3046	78:31:0001702:3049	78:31:0001702:3051
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	98,8	69,1	98,7	68,1
Жилая площадь, кв. м	66,1	44,7	67,0	41,5
Площадь кухни, кв. м	9,4	8,8	9,0	8,8
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Планировка	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя
Вид из окон	На улицу и во двор			
Вход	Общий со двора (из арки)			
Этаж/Этажность	3/4	3/4	4/4	4/4
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	4	3	4	4
Высота потолков	2,95	2,95	2,81	3,18
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	282 097,71	197 297,08	281 812,19	194 441,84
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	2 855,24	2 855,24	2 855,24	2 855,24

Характеристика	Объект № 13	Объект № 14	Объект № 15	Объект № 16
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 117, лит. Г, кв. 43	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 117, лит. Г, кв. 44	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 117, лит. Г, кв. 45	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 117, лит. Г, пом. 1-Н
Кадастровый номер	78:31:0001702:3043	78:31:0001702:3047	78:31:0001702:3050	78:31:0001702:3185
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	складское
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	79,2	78,9	78,5	107,4
Жилая площадь, кв. м	50,3	50,3	50,0	-
Площадь кухни, кв. м	8,4	8,0	8,2	-
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	-
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Планировка	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	-
Вид из окон	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор	Без окон
Вход	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Отдельный со двора
Этаж/Этажность	2/4	3/4	4/4	Подвал -1,1 м
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	3	3	3	-
Высота потолков	3,45	2,90	2,81	2,0
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	-
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	226 135,01	225 278,44	224 136,34	306 652,78
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	2 855,24	2 855,24	2 855,24	2 855,24

Общая площадь Объекта оценки составляет 1 326 кв. м.

Поэтажные планы Объекта оценки представлены на рисунках 2-5.

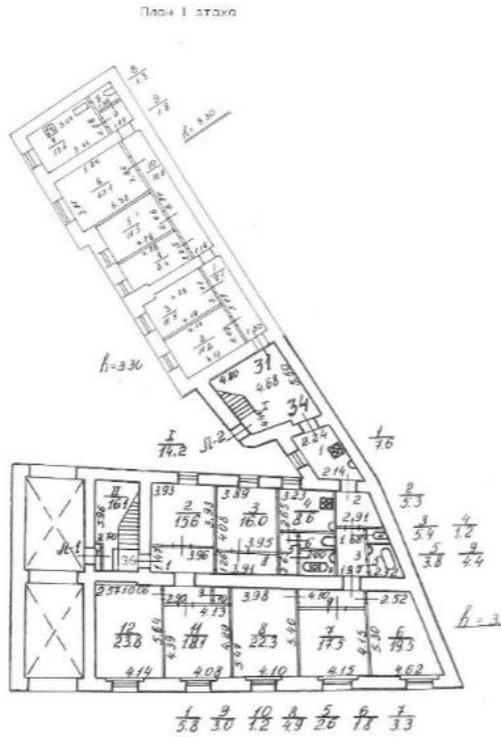


Рис. 2. План 1-го этажа.

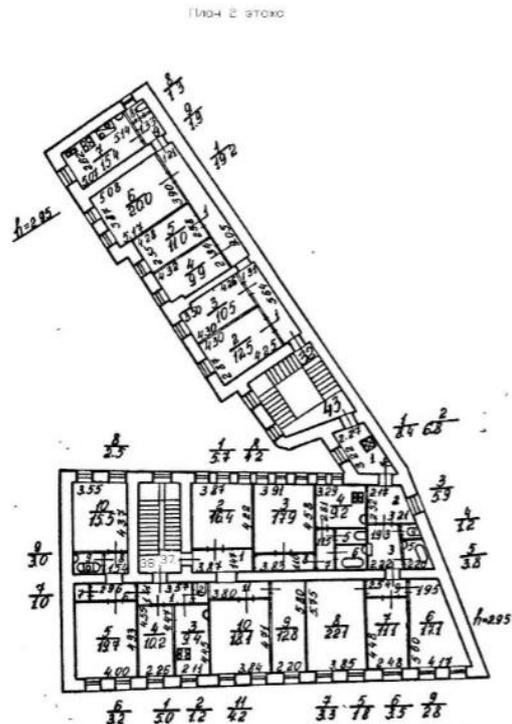


Рис. 3. План 2-го этажа.

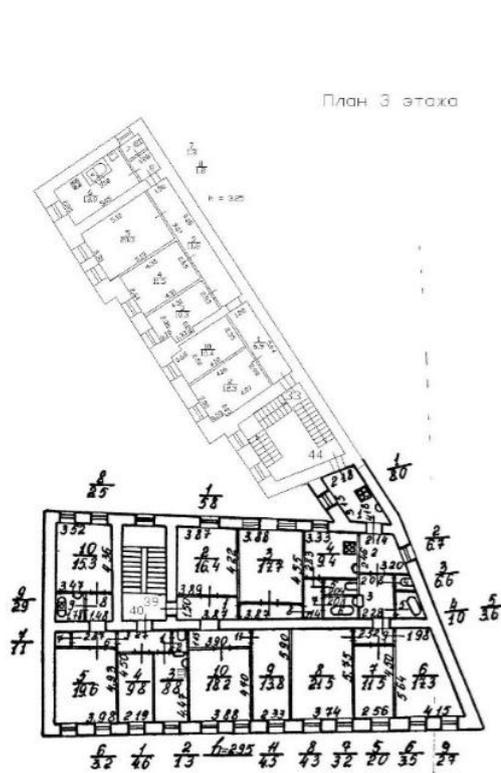


Рис. 4. План 3-го этажа.

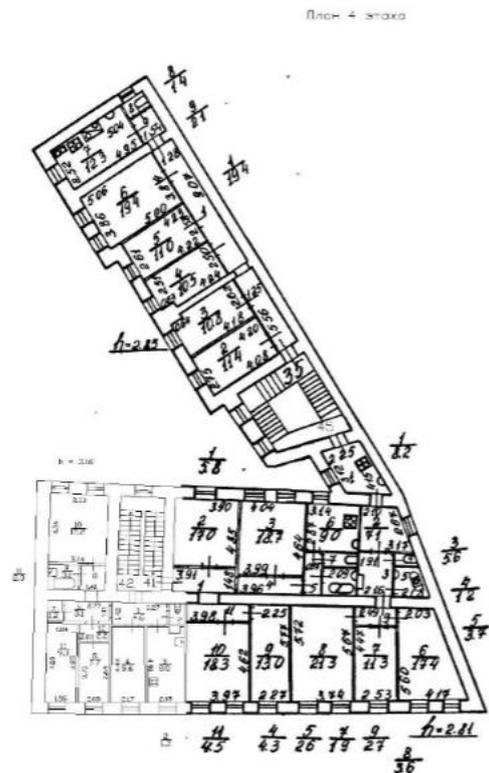


Рис. 5. План 4-го этажа.

2.4.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Центральный
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: Рязанским пер., ул. Печатника Григорьева, Остропольским пер. и Лиговским пр.
Расположение в квартале	На первой линии улицы Печатника Григорьева.
Характеристика застройки квартала	Жилая и общественно-деловая застройка.

Объекты окружения	Медицинские учреждения, школы, детские сады, автосервисы, гаражи, бизнес-центры, рестораны, кафе, магазины, гостиницы, баня 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 улицы Печатника Григорьева.
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 «Лиговский проспект» удалена на расстоянии порядка 390 м
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Лиговский проспект» расположена на расстоянии порядка 380 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 4М, 4МБ, 5М, 5МБ, 3, 26, 54, 65, 74, 76, 91, 141; трамваи №№ 16, 25, 49. Железнодорожная станция «Московский вокзал» расположена на расстоянии порядка 1,5 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 с улицы Печатника Григорьева.
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)) и является историческим (построено до 1917 года).

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

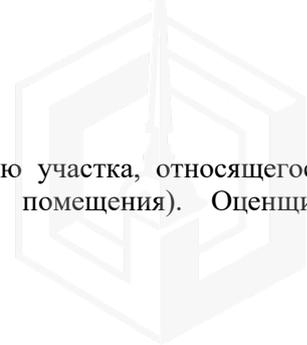
Все части помещений Объекта оценки находятся в непригодном для использования состоянии (аварийном).

Принимая во внимание Распоряжение Администрации Центрального района Санкт-Петербурга от 23.12.2008 № 2002-р «О признании многоквартирного дома 117 литеры А, Г по Лиговскому пр. аварийным и подлежащим реконструкции», а также Заключение Межведомственной комиссии от 22.09.2008 № 12, 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

– 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 с 1 по 4-й этажи жилого здания (кроме подвала), 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

Объект оценки представляет собой встроенные жилые помещения (квартиры 31-45) общей площадью от 68,1 до 104,7 кв. м, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 117, литера Г.

Оценщик полагает, что единственно возможным вариантом использования объектов под жилую функцию только 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 о продаже жилых помещений на торгах единым лотом, основным фактором, который следует принять во внимание, при определении рыночной стоимости, является текущее использование объектов оценки (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 жилого дома, правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования Объекта 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.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки проводился с использованием одного подхода – сравнительного.

Применяемый подход	Расчетное значение рыночной стоимости, руб.
Затратный	не применялся
Сравнительный	47 100 000 (35 520 руб./кв. м)
Доходный	не применялся

Таким образом:

Рыночная стоимость Объекта оценки (квартир 31-45 (единым лотом)), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 117, литера Г, по состоянию на 06.07.2020 составляет округленно: 47 100 000 (Сорок семь миллионов сто тысяч) руб. НДС не облагается²

² 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.