

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилых помещений 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н и квартир 1-52 (единым лотом)), расположенных по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Аммермана, д. 46, литера А

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 18.09.2020.

1.2. Дата составления отчета: 15.10.2020.

1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

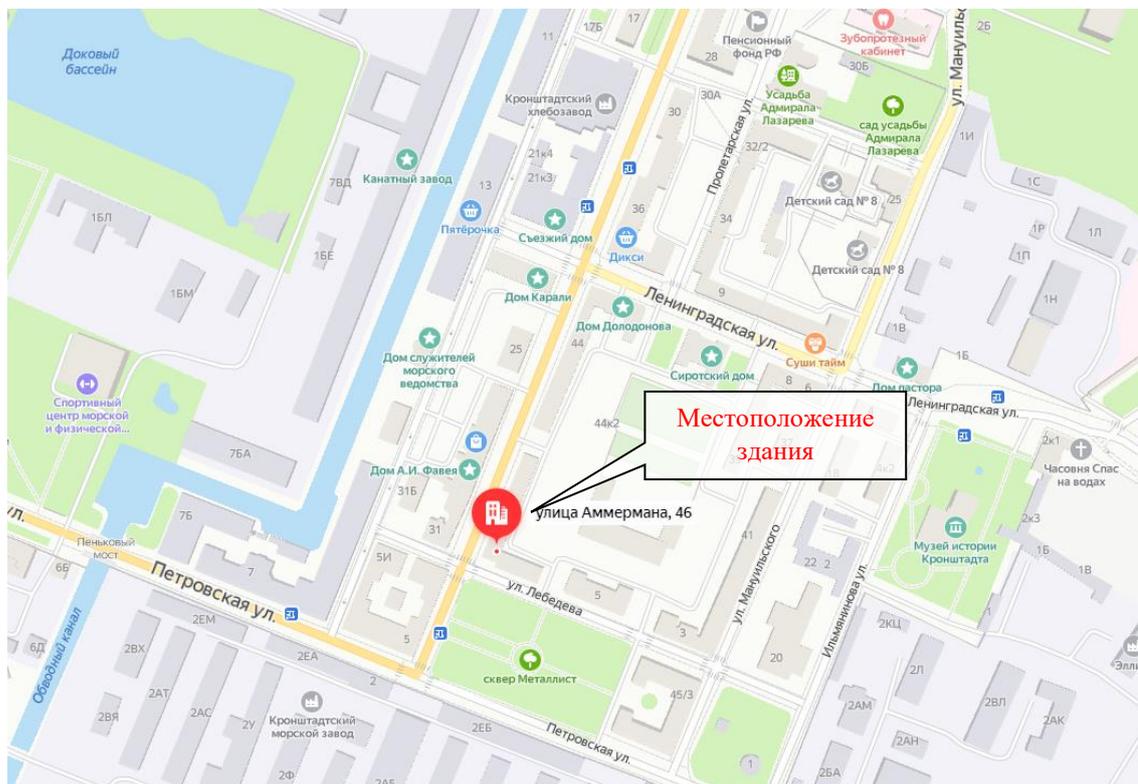


Рис. 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки.



Фото 1. Вид на здание Объекта оценки.



Фото 2. Адресная табличка на здании.





Фото 3. Вид на здание Объекта оценки.



Фото 4. Вид на здание Объекта оценки.



Фото 5. Вид на здание Объекта оценки.



Фото 6. Вид на здание Объекта оценки.



Фото 7. Вид на здание Объекта оценки.



Фото 8. Вид на здание Объекта оценки, ближайшее окружение.



Фото 9. Вид на здание Объекта оценки, ближайшее окружение.

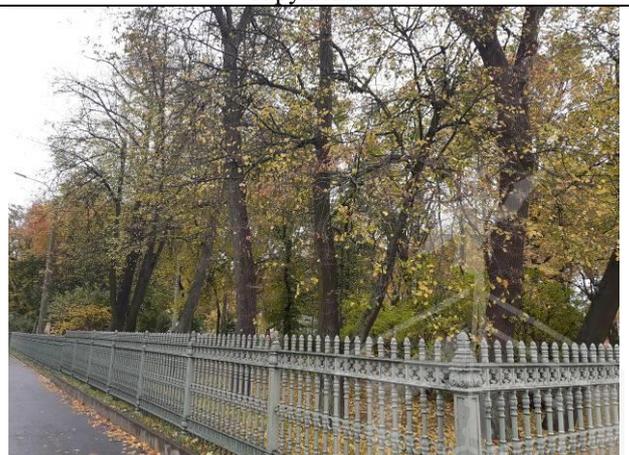


Фото 10. Ближайшее окружение.



Фото 11. Вид на здание Объекта оценки.



Фото 12. Вид на здание Объекта оценки.



Фото 13. Вид на здание Объекта оценки.



Фото 14. Вид на здание Объекта оценки.



Фото 15. Вид на здание Объекта оценки, ближайшее окружение.



Фото 16. Вид на здание Объекта оценки.



Фото 17. Вид на здание Объекта оценки.



Фото 18. Вид на здание Объекта оценки.



Фото 19. Ближайшее окружение.



Фото 20. Ближайшее окружение.



Фото 21. Ближайшее окружение.



Фото 22. Ближайшее окружение.



Фото 23. Ближайшее окружение.



Фото 24. Ближайшее окружение.

2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	1937
Год последнего капитального ремонта	н/д
Группа капитальности	III
Этажность	4, подвал
Общая площадь, кв. м	3 838,2
Объем, куб. м.	21 719
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Администрации Кронштадтского района Санкт-Петербурга «О признании многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кронштадт, ул. Аммермана, д. 46 аварийным и подлежащим реконструкции». По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Количественные и качественные	Стены: кирпичные

характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	Перегородки: деревянные Перекрытия: деревянные
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. Аммермана и ул. Лебедева
Расположение в квартале	Примыкает к «красной линии» ул. Аммермана и ул. Лебедева

2.4. Описание Объекта оценки.

2.4.1. Общие характеристики помещений (объекты недвижимости №№ 1-8).

Описание Объекта оценки (нежилые помещения 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н)				
НЭИ по оценке	Коммерческое использование (офисное, производственное)			
Права на объект	Собственность			
Общая площадь, кв. м	пом. 1-Н – 134 кв. м, пом. 2-Н – 74 кв. м, пом. 3-Н – 256,4 кв. м, пом. 4-Н – 16,2 кв. м			
Состояние	Неудовлетворительное (аварийное)			
Планировка	пом. 1-Н – двусторонняя, пом. 2-Н – двусторонняя, пом. 3-Н – двусторонняя, пом. 4-Н – односторонняя			
Вид из окон	пом. 1-Н – на улицу и во двор, пом. 2-Н – на улицу и во двор, пом. 3-Н – на улицу и во двор, пом. 4-Н – во двор			
Вход	пом. 1-Н – 2 отдельных со двора, пом. 2-Н – 1 отдельный со двора, пом. 3-Н – 2 отдельных со двора, пом. 4-Н – 1 отдельный со двора			
Этаж	пом. 1-Н – 1-й эт., пом. 2-Н – 1-й эт., пом. 3-Н – подвал, пом. 4-Н – подвал			
Высота потолков, м	пом. 1-Н – 3,01/3,72/2,95 м, пом. 2-Н – 2,97 м, пом. 3-Н – 2,0 м, пом. 4-Н – 2,0 м			
Текущее использование	Не используются			
Кадастровая стоимость на 01.01.2018	пом. 1-Н – 602 971,86 руб., пом. 2-Н – 332 984,46 руб., пом. 3-Н – 1 153 746,156 руб., пом. 4-Н – 72 896,598 руб., 4 499,79 руб./кв. м			
Описание Объекта оценки (квартиры 1-52)				
НЭИ по оценке	Жилье			
Права на объект	Собственность			
Общая площадь, кв. м	кв. 1 – 70,1 кв. м, кв. 2 – 75,1 кв. м, кв. 3 – 83,7 кв. м, кв. 4 – 73,6 кв. м, кв. 5 – 83 кв. м, кв. 6 – 74,1 кв. м, кв. 7 – 84,5 кв. м, кв. 8 – 73,7 кв. м, кв. 9 – 39,6 кв. м, кв. 10 – 66,6 кв. м, кв. 11 – 52,2 кв. м, кв. 12 – 79,8 кв. м, кв. 13 – 53,1 кв. м,	кв. 14 – 80,4 кв. м, кв. 15 – 53,1 кв. м, кв. 16 – 81,1 кв. м, кв. 17 – 47,8 кв. м, кв. 18 – 71,7 кв. м, кв. 19 – 48,5 кв. м, кв. 20 – 71,6 кв. м, кв. 21 – 47 кв. м, кв. 22 – 71,5 кв. м, кв. 23 – 44,8 кв. м, кв. 24 – 73,1 кв. м, кв. 25 – 52,2 кв. м, кв. 26 – 73,2 кв. м,	кв. 27 – 52,8 кв. м, кв. 28 – 73 кв. м, кв. 29 – 52,3 кв. м, кв. 30 – 74,3 кв. м, кв. 31 – 42,5 кв. м, кв. 32 – 72,7 кв. м, кв. 33 – 52 кв. м, кв. 34 – 73,7 кв. м, кв. 35 – 52,3 кв. м, кв. 36 – 73,8 кв. м, кв. 37 – 52,2 кв. м, кв. 38 – 73,6 кв. м, кв. 39 – 73 кв. м,	кв. 40 – 41,7 кв. м, кв. 41 – 72,8 кв. м, кв. 42 – 53,2 кв. м, кв. 43 – 73,3 кв. м, кв. 44 – 53,6 кв. м, кв. 45 – 73,2 кв. м, кв. 46 – 54,2 кв. м, кв. 47 – 67,4 кв. м, кв. 48 – 62,5 кв. м, кв. 49 – 67,5 кв. м, кв. 50 – 63,3 кв. м, кв. 51 – 69,1 кв. м, кв. 52 – 62,5 кв. м
Жилая площадь, кв. м	кв. 1 – 41,2 кв. м, кв. 2 – 52,5 кв. м, кв. 3 – 57,1 кв. м, кв. 4 – 51,9 кв. м, кв. 5 – 56,5 кв. м, кв. 6 – 52,2 кв. м, кв. 7 – 56,7 кв. м, кв. 8 – 51,7 кв. м, кв. 9 – 23,5 кв. м, кв. 10 – 45 кв. м, кв. 11 – 36,4 кв. м, кв. 12 – 58,2 кв. м, кв. 13 – 36,6 кв. м,	кв. 14 – 58,8 кв. м, кв. 15 – 36,5 кв. м, кв. 16 – 59,6 кв. м, кв. 17 – 30,2 кв. м, кв. 18 – 47,2 кв. м, кв. 19 – 31 кв. м, кв. 20 – 46,7 кв. м, кв. 21 – 30 кв. м, кв. 22 – 46,5 кв. м, кв. 23 – 27,4 кв. м, кв. 24 – 50,8 кв. м, кв. 25 – 36 кв. м, кв. 26 – 51,2 кв. м,	кв. 27 – 36,7 кв. м, кв. 28 – 50,7 кв. м, кв. 29 – 36,3 кв. м, кв. 30 – 51,5 кв. м, кв. 31 – 26 кв. м, кв. 32 – 48,6 кв. м, кв. 33 – 36 кв. м, кв. 34 – 48,9 кв. м, кв. 35 – 36 кв. м, кв. 36 – 46,6 кв. м, кв. 37 – 35,9 кв. м, кв. 38 – 46,7 кв. м, кв. 39 – 51 кв. м,	кв. 40 – 26,8 кв. м, кв. 41 – 50,2 кв. м, кв. 42 – 34,8 кв. м, кв. 43 – 50,6 кв. м, кв. 44 – 37,7 кв. м, кв. 45 – 50,8 кв. м, кв. 46 – 38,4 кв. м, кв. 47 – 44 кв. м, кв. 48 – 38,1 кв. м, кв. 49 – 45,9 кв. м, кв. 50 – 38,4 кв. м, кв. 51 – 45,7 кв. м, кв. 52 – 37,6 кв. м

Площадь кухни, кв. м	кв. 1 – 9,2 кв. м, кв. 2 – 7,9 кв. м, кв. 3 – 8,8 кв. м, кв. 4 – 8,1 кв. м, кв. 5 – 8,3 кв. м, кв. 6 – 8,1 кв. м, кв. 7 – 8,7 кв. м, кв. 8 – 8,2 кв. м, кв. 9 – 7,2 кв. м, кв. 10 – 8,1 кв. м, кв. 11 – 7,2 кв. м, кв. 12 – 8 кв. м, кв. 13 – 7,2 кв. м,	кв. 14 – 8 кв. м, кв. 15 – 7,4 кв. м, кв. 16 – 8 кв. м, кв. 17 – 7 кв. м, кв. 18 – 6,2 кв. м, кв. 19 – 5,9 кв. м, кв. 20 – 6,3 кв. м, кв. 21 – 6,6 кв. м, кв. 22 – 6,3 кв. м, кв. 23 – 7,2 кв. м, кв. 24 – 7,7 кв. м, кв. 25 – 7,1 кв. м, кв. 26 – 7,8 кв. м,	кв. 27 – 6,8 кв. м, кв. 28 – 7,8 кв. м, кв. 29 – 7,1 кв. м, кв. 30 – 8 кв. м, кв. 31 – 6,8 кв. м, кв. 32 – 7,5 кв. м, кв. 33 – 6,9 кв. м, кв. 34 – 8,1 кв. м, кв. 35 – 6,8 кв. м, кв. 36 – 8,1 кв. м, кв. 37 – 7,2 кв. м, кв. 38 – 7,9 кв. м, кв. 39 – 7,9 кв. м,	кв. 40 – 6,6 кв. м, кв. 41 – 8 кв. м, кв. 42 – 7,2 кв. м, кв. 43 – 8 кв. м, кв. 44 – 7,3 кв. м, кв. 45 – 8,3 кв. м, кв. 46 – 7 кв. м, кв. 47 – 8,2 кв. м, кв. 48 – 9,5 кв. м, кв. 49 – 7,9 кв. м, кв. 50 – 9,8 кв. м, кв. 51 – 8,2 кв. м, кв. 52 – 9,8 кв. м
Тип санузла¹	Раздельный: кв. 1, 2, 5, 7, 24; Совмещенный: кв. 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 40, 44, 46; 2 с/у: кв. 3, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 39, 41-43, 45, 47-52			
Состояние	Неудовлетворительное (аварийное)			
Планировка	Двусторонние: кв. 1-31, 33, 35, 37, 39-52; Угловые: кв. 32, 34, 36, 38			
Вид из окон	На улицу и во двор: кв. 1-31, 33, 35, 37, 39-52; На улицу: кв. 32, 34, 36, 38			
Вход	Общий с улицы и со двора: кв. 1-16, 23-38; Общий со двора: кв. 17-22, 39-52			
Этаж	1 эт.: кв. 1, 2, 9, 10, 23, 24, 31, 32, 39, 40, 2 эт.: кв. 3, 4, 11, 12, 17, 18, 25, 26, 33, 34, 41, 42, 47, 48, 3 эт.: кв. 5, 6, 13, 14, 19, 20, 27, 28, 35, 36, 43, 44, 49, 50, 4 эт.: кв. 7, 8, 15, 16, 21, 22, 29, 30, 37, 38, 45, 46, 51, 52			
Наличие лифта	Отсутствует			
Количество комнат	2 комн.: кв. 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52; 3 комн.: кв. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51; 4 комн.: кв. 1, 3, 5, 7			
Высота потолков	кв. 1 – 3,72 м, кв. 2 – 3,01 м, кв. 3 – 3,15 м, кв. 4 – 3,15 м, кв. 5 – 3,22 м, кв. 6 – 3,22 м, кв. 7 – 2,94 м, кв. 8 – 3,22 м, кв. 9 – 3,01 м, кв. 10 – 3,18 м, кв. 11 – 3,15 м, кв. 12 – 3,15 м, кв. 13 – 3,22 м,	кв. 14 – 3,22 м, кв. 15 – 3,22 м, кв. 16 – 3,22 м, кв. 17 – 3,15 м, кв. 18 – 3,15 м, кв. 19 – 3,22 м, кв. 20 – 3,22 м, кв. 21 – 3,22 м, кв. 22 – 3,22 м, кв. 23 – 3,18 м, кв. 24 – 2,97 м, кв. 25 – 3,15 м, кв. 26 – 3,15 м,	кв. 27 – 3,22 м, кв. 28 – 3,22 м, кв. 29 – 3,22 м, кв. 30 – 3,22 м, кв. 31 – 2,97 м, кв. 32 – 2,97 м, кв. 33 – 3,15 м, кв. 34 – 3,2 м, кв. 35 – 3,22 м, кв. 36 – 3,22 м, кв. 37 – 3,22 м, кв. 38 – 3,22 м, кв. 39 – 2,97 м,	кв. 40 – 2,97 м, кв. 41 – 3,15 м, кв. 42 – 3,15 м, кв. 43 – 3,22 м, кв. 44 – 3,22 м, кв. 45 – 3,22 м, кв. 46 – 3,22 м, кв. 47 – 3,15 м, кв. 48 – 3,15 м, кв. 49 – 3,22 м, кв. 50 – 3,22 м, кв. 51 – 3,22 м, кв. 52 – 3,22 м,
Наличие балкона / лоджии	Лоджия: кв. 1; Лоджия и балкон: кв. 3, 5, 7; Балкон: кв. 4, 6, 8, 11-16, 18-22, 25, 27, 29, 33, 35-38, 44, 46, 49-52; Отсутствует: кв. 2, 9, 10, 17, 23, 24, 26, 28, 30-32, 34, 39-43, 45, 47, 48.			
Текущее использование	Не используются			
Кадастровая стоимость на 01.01.2018	4 499,79 руб./кв. м			

2.4.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Кронштадтский
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: ул. Аммермана, Ленинградской ул., ул. Мануильского и ул. Лебедева города Кронштадт.
Расположение в квартале	Примыкает к «красной линии» ул. Аммермана и ул. Лебедева
Характеристика застройки квартала	Жилая и общественно-деловая застройка.
Объекты окружения	Жилые дома, школы, детские сады, медицинские учреждения, спортивные центры, магазины, кафе, гаражи, производственные объекты, музеи, скверы, сады и пр.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Кронштадтское шоссе
Значимость магистрали	Движение средней активности автомобильного и грузового наземного транспорта

¹ Согласно Ведомости помещений и их площадей от 18.06.2020.

Возможность подъезда к зданию	С ул. Аммермана и ул. Лебедева
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную»
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
Уровень транспортных потоков по магистрали	Средний
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Низкий
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 «Беговая» удалена на расстоянии порядка 39 км.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Аммермана» расположена на расстоянии порядка 300 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 1Кр, 2Кр, 3Кр; маршрутное такси № К-405. Ж/д станции «Бронка» и «Горская» расположены на расстоянии порядка 19 и 23 км соответственно.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительное».
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	Возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта с ул. Аммермана и ул. Лебедева
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 – свободная.

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 12.05.2020 № 01-25-7743/20-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Аммермана, д. 46, лит. А, не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия (далее – ОКН), к ОКН непосредственно не примыкает. Объект расположен в границах единой охранной зоны ОЗ-2(50)01. Здание 1937 года постройки, каменное, является историческим, формирует уличный фронт. Имеются ограничения согласно общим требованиям режима ОЗ-2(50)01.

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 Кронштадтского района от 14.11.2008 № 574-р «О признании многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Кронштадт, ул. Аммермана, д. 46 аварийным и подлежащим реконструкции», а также Заключения районной межведомственной комиссии от 30.07.2008 № 24, 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 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 №№ 1-4

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 №№ 1 и 2 – офисное. Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (отличную доступность автомобильным транспортом, свободная парковка и свободный доступ во двор расположения), объемно-пространственные характеристики Объектов №№ 1 и 2 (расположение на 1-м этаже здания, наличие окон и отдельного входа со двора, достаточная высота потолков), Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование Объектов №№ 1 и 2 в качестве объектов офисного назначения.

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 №№ 3 и 4 – производственное (с учетом требований СНиП 31-01-2003 от 04.07.2017).

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (отличную доступность автомобильным транспортом, свободная парковка и свободный доступ во двор расположения), объемно-пространственные характеристики Объектов №№ 3 и 4 (расположение в подвале здания, наличие отдельного входа со двора, зальную планировку), Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование Объектов №№ 3 и 4 в качестве производственных (с учетом требований СНиП 31-01-2003 от 04.07.2017).

Наиболее эффективным использованием Объектов №№ 1-4 является использование в качестве помещений коммерческого назначения после проведения капитального ремонта или реконструкции здания:

- Объекты №№ 1 и 2 – офисная функция;
- Объекты №№ 3 и 4 – производственное использование (с учетом требований СНиП 31-01-2003 от 04.07.2017).

Анализ наиболее эффективного использования Объектов оценки №№ 5-56

Согласно Распоряжения Администрации Кронштадтского района от 14.11.2008 № 574-р «О признании многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Аммермана, д. 46 аварийным и подлежащим реконструкции» эксплуатация Объектов №№ 5-56 в текущем состоянии не отвечает критерию физической осуществимости и возможна только после проведения реконструкции или капитального ремонта.

На основании проведенного анализа изменение текущего использования Объектов №№ 5-56 (квартир) представляется Оценщику юридически невозможным.

Учитывая текущее состояние Объектов №№ 5-56, физически осуществимым и правомочным вариантом использования оцениваемого объекта будет является жилое после проведения реконструкции или капитального ремонта.

Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием Объектов №№ 5-56 является их использование в качестве жилых квартир. Оценщик может с достоверностью предположить, что использование квартир по прямому назначению под жилье является их наиболее эффективным использованием.

Таким образом, учитывая вышеперечисленные факты, наиболее эффективной функцией использования Объектов №№ 5-56 является жилая после проведения реконструкции или капитального ремонта.

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
1	Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Аммермана, д. 46, лит. А, пом. 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н	480,60	6 567 000	7 880 400
2	Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Аммермана, д. 46, лит. А, кв. 1-52	3 357,60	73 233 000	73 233 000
ИТОГО		3 838,20	79 800 000	81 113 400
Итого, руб./кв. м (справочно)		-	20 791	21 133

Рыночная стоимость Объекта оценки при условии реализации единым лотом по состоянию на 18.09.2020 округленно составляет:

79 800 000 (Семьдесят девять миллионов восемьсот тысяч) рублей без учета НДС,
что соответствует сумме с учетом НДС (для встроенных помещений²):
81 113 400 (Восемьдесят один миллион сто тринадцать тысяч четыреста) рублей
в том числе НДС в части нежилых помещений – 1 313 400 руб.

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.

