

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости
(нежилое помещение 1-Н и квартиры 2-6 (единым лотом)), расположенных по адресу:
Санкт-Петербург, г. Петергоф, Прудовая ул., д. 3, литера А.**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 21.10.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 03.11.2020.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

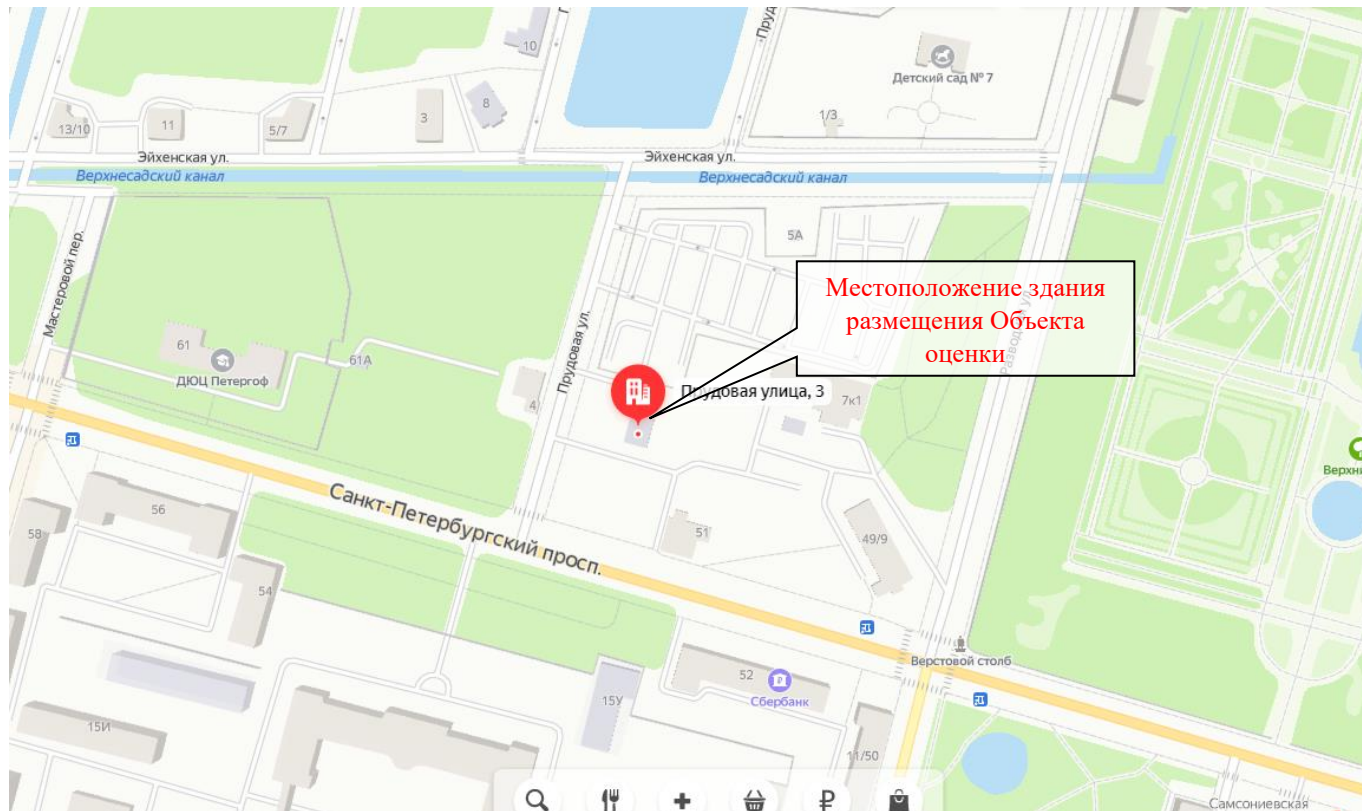


Рис. 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Фотографии здания, в котором расположен Объект оценки.





Фото 3. Вид здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 4. Вид здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 5. Вид здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 6. Вид здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 7. Вид здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки.





Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки.

2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки / год последнего капитального ремонта	1917
Этажность	2
Общая площадь здания	320 кв. м
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу», а также Распоряжение о внесении изменений в распоряжение от 15.04.2009 № 546 о замене слова «сносу» на «реконструкции». По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	В предоставленных Заказчиком документах данные о конструктивных элементах не предоставлены. По результатам визуального осмотра и данным программного продукта MapInfo Объект оценки расположен в деревянном здании.
Система доступа	свободная
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация отключено от коммуникаций
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	с Прудовой улицы
Расположение в квартале	Внутри квартала

2.4. Описание Объекта оценки.

2.4.1. Общие характеристики помещений.

Описание Объекта оценки (нежилое помещение 1-Н)	
НЭИ по оценке	Коммерческое использование
Права на объект	Собственность
Общая характеристика	нежилое помещение
Количество и типы входов	общий вход со двора
Витринное остекление	нет
Общая площадь	57,2 кв. м
Занимаемые этажи	1 этаж
Высота потолков, м	2,77
Текущее использование	не используются
Описание Объекта оценки (квартиры 2-6)	
НЭИ по оценке	Жилье
Права на объект	Собственность

Количество и типы входов	Общие входы со двора	
Общая (жилая) площадь, кв. м	Кв. 2 – 36,6 (18,7); Кв. 3 – 69,5 (56,8); Кв. 4 – 59,8 (49,7);	Кв. 5 – 59,0 (43,6); Кв. 6 – 37,9 (26,2);
Площадь кухни, кв. м	Кв. 2 – 8,2; Кв. 3 – 7,4; Кв. 4 – 5,9;	Кв. 5 – 6,7; Кв. 6 – 7,8;
Тип санузла	Кв. 2 – раздельный; Кв. 3 – без ванной; Кв. 4 – без ванной;	Кв. 5 – ванна на кухне; Кв. 6 – ванна на кухне;
Ориентация окон	Во двор (внутриквартальная территория)	
Занимаемые этажи	Кв. 2 – 1/2; Кв. 3 – 1/2; Кв. 4 – 2/2;	Кв. 5 – 2/2; Кв. 6 – 2/2;
Наличие лифта	Отсутствует	
Количество комнат	Кв. 2 – 1; Кв. 3 – 4; Кв. 4 – 3;	Кв. 5 – 3; Кв. 6 – 2;
Высота потолков, м	2,77	
Текущее использование	Не используются	

2.4.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение	Примечание
<i>Описание локального местоположения</i>		
Административный район	Петродворцовый	
Квартал местоположения объекта	Квартал, в котором располагается Объект, ограничивают Прудовая ул., Разводная ул., Санкт-Петербургский пр. и Верхнесадский канал	см. рис. 7.2
Расположение в квартале	Внутри квартала	см. рис. 7.2
Характеристика застройки квартала	В квартале расположения Объектов оценки располагается территория парковки и объекты социального и делового назначения	
Объекты окружения	Ресторан Funny Family, магазины, школа Демина, особняк Редичкина, Сторожка усадьбы А.Я. Красовского, Дом герцога Г.Г. Мекленбург-Стрелицкого	
<i>Доступность автомобильным транспортом</i>		
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Санкт-Петербургский проспект	
Значимость магистрали	Активное автомобильное движение	
Возможность подъезда к зданию	с Прудовой улицы	рис. 7.2
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую»	
<i>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</i>		
Уровень транспортных потоков по магистрали	средний	по данным визуального осмотра
Уровень пешеходных потоков по магистрали	средний	
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	низкий	
Характер и состав пешеходных потоков	жители и работники организаций, расположенных в локальном окружении	
<i>Доступность общественным транспортом</i>		
Расстояние до ближайшей станции метро	23 км до ст. м «Проспект Ветеранов»	по данным https://yandex.ru/maps
Маршруты общественных видов транспорта	автобусы №№ 200, 210, 348, 351А, 351Б, 352, 356 и др. и маршрутные такси №№ 401А, 639Б, К-103 и др.	
Вывод	обеспеченность общественным транспортом можно	

	охарактеризовать как «удовлетворительную»	
<i>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</i>		
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта с Прудовой улицы	по данным визуального осмотра
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки	
Условия парковки	парковка свободная у здания и на прилегающей территории	по данным визуального осмотра

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 28.08.2020 № 01-25-14614/20-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Прудовая ул., д.3, литера А, не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия (далее – ОКН), к ОКН непосредственно не примыкает. Объект расположен в границах единой охранной зоны ОЗ-2(21)02 (Петродворцовый район Санкт-Петербурга). Здание 1917 года постройки, деревянное, является историческим, формирует уличный фронт. Имеются ограничения согласно общим требованиям режима ОЗ-2(21)02.

– В соответствии с копией письма ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу от 12.12.2019 № 17030-5-1-2 объект по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Прудовая ул., д.3, литера А, не числится объектом гражданской обороны.

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 Петродворцового района Санкт-Петербурга «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу», а также Распоряжение о внесении изменений в распоряжение от 15.04.2009 № 546 о замене слова «сносу» на «реконструкции», а также заключению от 01.09.2008 №288/1290 и акту обследования жилого дома от 01.09.2008 № 58/08, 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.

На основании анализа документов по объекту оценки, исследования на качественном уровне потенциала объекта установлено, что наиболее эффективным вариантом будет использование объекта оценки в качестве коммерческих (нежилых) помещений и жилых помещений (квартир) 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, г. Петергоф, Прудовая ул., д.3, литера А, пом. 1-Н	57,20	658 000	789 600
2	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Прудовая ул., д.3, литера А, кв. 2-6	262,80	5 000 000	5 000 000
ИТОГО		320,00	5 658 000	5 789 600



Рыночная стоимость Объекта оценки при условии реализации единым лотом по состоянию на 21.10.2020 округленно составляет:

5 658 000 (Пять миллионов шестьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей без учета НДС,
или

5 789 600 (Пять миллионов семьсот восемьдесят девять тысяч шестьсот) рублей с учетом НДС,

в том числе, рыночная стоимость нежилого помещения 1-Н составляет:

658 000 руб. без учета НДС или 789 600 руб. с учетом НДС;

рыночная стоимость квартир 2-6 – 5 000 000 руб., НДС не облагается¹.

¹ 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.

