

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости за объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., д.51, литера А нежилые помещения 1-Н, 2-Н, 3-Н, 7-Н, 8-Н, 10-Н, 11-Н, 12-Н, 13-Н, 14-Н и квартиры 3-20, 24-29, 31-39, 41, 42 (единым лотом)

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 04.02.2021.
- 1.2. Дата составления отчета: 08.02.2021.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



2.2 Фотографии здания оцениваемого объекта:



Фото 1. Общий вид здания с улицы

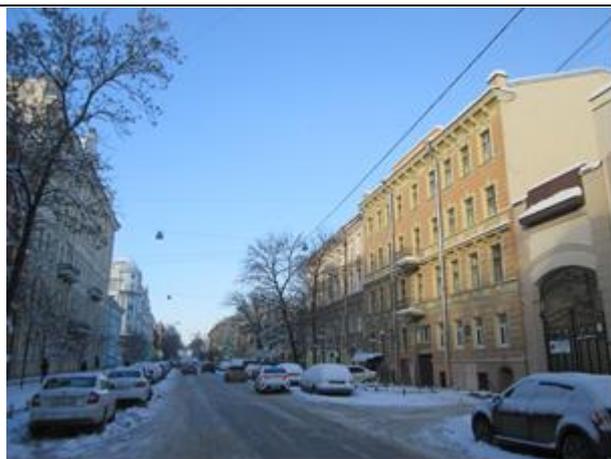


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(4 линия В.О. (в сторону Малого пр. В.О.))



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(4 линия В.О. (в сторону Среднего пр. В.О.))



Фото 4. Табличка с адресом здания Объекта оценки



Фото 5. Доступ во двор здания Объекта оценки



Фото 6. Отдельный вход с улицы в здание





Фото 7. Состояние уличного фасада здания Объекта оценки



Фото 8. Состояние уличного фасада здания Объекта оценки



Фото 9. Состояние уличного фасада здания Объекта оценки



Фото 10. Состояние уличного фасада здания Объекта оценки



2.1 Описание здания размещения Объекта оценки

Общая характеристика	Многоквартирный жилой дом, по состоянию на дату оценки не используется (неудовлетворительное (аварийное) состояние)
Год постройки/год последнего капитального ремонта	1854/1957
Этажность	5, в т.ч. цоколь, подвал
Площадь, кв.м	2 738
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено распоряжение о признании дома аварийным и подлежащим 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, Объект оценки расположен в кирпичном здании.
Система доступа	Неограниченная – с улицы, во двор доступ ограничен воротами
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).
Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	С 4-й линии В.О.
Расположение в квартале	На первой линии застройки

2.2.2 Сведения о нежилых помещениях 1-Н, 2-Н, 3-Н, 7-Н, 8-Н, 10-Н, 11-Н, 12-Н, 13-Н, 14-Н в составе Объекта оценки (единого лота)

Общая площадь, кв. м	449,30: от 15,6 до 166,7
Высота потолков, м	От 1,85 до 3,80
Количество и тип входов	Отдельный с улицы / отдельный со двора / общий со двора
Занимаемый этаж	Цокольный этаж – 1
Текущее использование	Не используется
Текущее состояние	Неудовлетворительное (аварийное)
Износ объекта недвижимости в соответствии с технической документацией, %	Нет данных
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены



2.2.3 Сведения о квартирах 3-20, 24-29, 31-39, 41, 42 в составе Объекта оценки (единого лота)

Назначение	Жилое помещение
Краткие характеристики	Квартиры, площадью от 29,8 до 134,30 кв. м, расположены на 1-4 этажах, доступ – общий вход со двора (1ЛК-6ЛК)
Общая площадь, кв. м	2 222,60
Высота потолков, м	От 2,2 до 3,25
Текущее использование объектов недвижимости	Не используются
Текущее состояние объектов недвижимости	Неудовлетворительное (аварийное)
Износ в соответствии с технической документацией, %	Нет данных
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены

2.2.4 Описание локального окружения

Административный район	Василеостровский
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: 4-й линией В.О., 2-й линией В.О., Малым пр. В.О. и Средним пр. В.О.
Расположение в квартале	На красной линии застройки 4-й линии В.О.
Характеристика застройки квартала	Застройка микрорайона смешанная, представлена объектами общественно-делового и жилого фонда старой постройки
Объекты окружения	Вокруг здания Объекта оценки расположены объекты торговли и сферы услуг, общественно-деловые объекты, жилые дома дореволюционных годов постройки
<i>Доступность автомобильным транспортом</i>	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Малый пр. В.О., движение высокой активности автомобильного наземного транспорта
Возможность подъезда к зданию	С 4-й линии В.О.
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную»
<i>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</i>	
Уровень транспортных потоков по магистрали	Высокий
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Высокий
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Средний
Характер и состав пешеходных потоков	Работники близлежащих фирм и предприятий, жители микрорайона
<i>Доступность общественным транспортом</i>	

Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Спортивная» расположена на расстоянии порядка 0,54 км
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Малом пр. В.О., на расстоянии порядка 170 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобус № 128; троллейбус №9
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую».
<i>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</i>	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	Возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта со стороны 4-й линии В.О. Передвижение грузового транспорта в центре города ограничено
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	Состояние покрытия подъездных путей можно охарактеризовать как хорошее, парковка возможна на 4-й линии В.О., подъездной путь во внутренней двор затруднен. В целом условия парковки можно оценить как достаточные.



2.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Здание по адресу: 4-я линия В.О., д.51, лит. А, формирует уличный фронт 4-й линии В.О., не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия и относится к числу исторических зданий (построено до 1917 года).

2.4. 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 оцениваемые объекты. Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

- доли земельного участка, относящиеся к оцениваемым объектам, не выделены «в натуре», данные о размерах долей земельного участка не предоставлены.

Анализ НЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями

При проведении анализа учитывалось типичное использование встроенных помещений в ближайшем окружении, а именно – жилое, офисное, торговое и производственно-складское. Опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта оценки, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования Объекта следующие виды использования: жилое; офисное; торговое; производственно-складское.

Вывод:

С учетом ограничений КГИОП, а также на основании анализа документов по объекту оценки, исследования на качественном уровне потенциала объекта установлено, что наиболее эффективным вариантом будет использование объекта оценки в качестве коммерческого (нежилого) помещения и жилых помещений (квартир) после проведения работ по устранению их непригодного к проживанию и использованию является финансово оправданным и максимально эффективным.

При этом учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, выполнение работ по устранению аварийности здания размещения оцениваемых помещений ложится на покупателя.



2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки – нежилых помещений 1-Н, 2-Н, 3-Н, 7-Н, 8-Н, 10-Н, 11-Н, 12-Н, 13-Н, 14-Н и квартир 3-20, 24-29, 31-39, 41, 42 (единым лотом), расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., д. 51, литера А,

по состоянию на 04 февраля 2021 года составляет, округленно:

119 840 000 (Сто девятнадцать миллионов восемьсот сорок тысяч) руб., без учета НДС,

в том числе:

рыночная стоимость нежилых помещений 1-Н, 2-Н, 3-Н, 7-Н, 8-Н, 10-Н, 11-Н, 12-Н, 13-Н, 14-Н

13 500 000 (Тринадцать миллионов пятьсот тысяч) руб.

рыночная стоимость квартир 3-20, 24-29, 31-39, 41, 42

106 340 000 (Сто шесть миллионов триста сорок тысяч) руб.

или

122 540 000 (Сто двадцать два миллиона пятьсот сорок тысяч) руб., с учетом НДС,

в том числе:

рыночная стоимость нежилых помещений 1-Н, 2-Н, 3-Н, 7-Н, 8-Н, 10-Н, 11-Н, 12-Н, 13-Н, 14-Н

16 200 000 (Шестнадцать миллионов двести тысяч) руб.

рыночная стоимость квартир 3-20, 24-29, 31-39, 41, 42

106 340 000 (Сто шесть миллионов триста сорок тысяч) руб.

