



Фото 3. Вид на здание расположения Объекта оценки со двора.



Фото 4. Дворовая территория.



Фото 5. Дворовая территория, ближайшее окружение.



Фото 6. Дворовая территория.



Фото 7. Вид на вход и окна пом. 1-Н с пр. Обуховской Обороны.



Фото 8. Вход в пом. 1-Н с пр. Обуховской Обороны.





Фото 9. Вход в пом. 1-Н со двора.



Фото 10. Окна пом. 1-Н, выходящие во двор.



Фото 11. Общий вход в жилые помещения (1ЛК).



Фото 12. Состояние здания расположения Объекта оценки.



Фото 13. Арка (проезд с пр. Обуховской Оборонь).



Фото 14. Ближайшее окружение.





Фото 15. Ближайшее окружение.



Фото 16. Ближайшее окружение.



Фото 17. Ближайшее окружение.



Фото 18. Ближайшее окружение.



Фото 19. Ближайшее окружение.



Фото 20. Ближайшее окружение.

2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	До 1917
Год последнего капитального ремонта	1939
Группа капитальности	I
Этажность	4
Общая площадь, кв. м	834,6
Объем, куб. м.	4 471
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Администрации Невского района Санкт-Петербурга от 12.05.2011 «О признании многоквартирного дома № 113 литер А по проспекту Обуховской Обороне 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 Перегородки: деревянные Перекрытия: чердачное и междуэтажные – деревянные, надподвальное – железобетонные монолитные

Система доступа	Не ограниченная
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация По данным визуального осмотра и письма Администрации Невского района Санкт-Петербурга от 20.01.2021 № 01-011-959/20-0-1 инженерные системы отключены.
Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	С пр. Обуховской Обороны
Расположение в квартале	Примыкает к «красной линии» пр. Обуховской Обороны

2.4. Описание Объекта оценки.

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

<i>Описание Объекта оценки (нежилое помещение 1-Н)</i>	
НЭИ по оценке	Коммерческое использование (торговое)
Права на объект	Собственность
Общая площадь, кв. м	108,5
Состояние	Неудовлетворительное (аварийное)
Планировка	двусторонняя
Вид из окон	на улицу и во двор
Вход	1 отдельный с улицы, 1 отдельный со двора
Этаж	1-й этаж
Высота потолков, м	2,6
Текущее использование	Не используется
Кадастровая стоимость на 01.01.2018	600 050,57 руб., 5 530,42 руб./кв. м



<i>Описание Объекта оценки (квартиры 1-9)</i>									
	кв. 1	кв. 2	кв. 3	кв. 4	кв. 5	кв. 6	кв. 7	кв. 8	кв. 9
НЭИ по оценке	жилье								
Права на объект	собственность								
Общая площадь, кв. м	48,5	63,7	108,3	47,3	63,8	108,5	47,9	64,4	107,7
Жилая площадь, кв. м	28,4	38,1	79,4	27,1	38,0	80,2	28,6	38,0	80,1
Площадь кухни, кв. м	7,4	9,3	11,9	7,1	10,2	11,0	7,1	10,8	11,4
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Душ на кухне	Раздельный	Без ванной	Душ на кухне	Раздельный	Без ванной	Без ванной
Состояние	Неудовл. (аварийное)								
Планировка	Односторонняя	Односторонняя	Двусторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Двусторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Двусторонняя
Вид из окон	Во двор	На улицу	На улицу и во двор	Во двор	На улицу	На улицу и во двор	Во двор	На улицу	На улицу и во двор
Вход	Общий со двора								
Этаж/Этажность	2/4	2/4	2/4	3/4	3/4	3/4	4/4	4/4	4/4
Наличие лифта	Нет								
Количество комнат	2	3	5	2	3	5	2	3	5
Высота потолков	3,05	3,05	3,05	2,7	2,7	2,7	2,95	2,95	2,95
Наличие балкона/лоджии	Нет								
Текущее использование	Не используется								
Кадастровая стоимость, руб.	268 225,37	352 287,75	598 944,49	261 588,87	352 840,80	600 050,57	264 907,12	356 159,05	595 626,23
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	5 530,42	5 530,42	5 530,42	5 530,42	5 530,42	5 530,42	5 530,42	5 530,42	5 530,42



2.4.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Невский
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: пр. Обуховской Обороны, ул. Крупской, ул. Бабушкина, ул. Ткачей.
Расположение в квартале	Примыкает к «красной линии» пр. Обуховской Обороны.
Характеристика застройки квартала	Жилая, общественно-деловая и промышленная застройка.
Объекты окружения	Жилые дома, школы, детские сады, магазины, кафе, медицинские учреждения, бизнес-центр, НИИ, завод, стадион, ДК, сады и пр.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	пр. Обуховской Обороны
Значимость магистрали	Движение средней активности автомобильного и грузового наземного транспорта
Возможность подъезда к зданию	С пр. Обуховской Обороны
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 «Елизаровская» удалена на расстоянии порядка 1,1 км.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Крупской» расположена на расстоянии порядка 190 м, общественный наземный транспорт представлен маршрутами: трамваи №№ 7, 24. Остановка общественного транспорта «Улица Ткачей» расположена на расстоянии порядка 720 м, общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 95, 116, маршрутные такси №№ К-264, К-365, К-53а/16. Ж/д станция «Фарфоровская» расположена на расстоянии порядка 3,1 км.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошая».
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	Возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта с пр. Обуховской Обороны.
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 во дворе и пр. Обуховской Обороны.

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:

Сервитуты и обременения	Земельный участок расположен в границе: <ul style="list-style-type: none"> • водоохранной зоны водного объекта, • охранной зоны канализационных сетей, право прохода и проезда, • охранной зоны сетей связи и сооружения связи, • охранной зоны канализационных тоннельных коллекторов, • охранной зоны газораспределительной сети; • в подвальном помещении дома проходит тепловая сеть, эксплуатируемая ГУП «ТЭК СПб» на праве хозяйственного ведения.
Ограничения КГИОП	Объект по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, дом 113, литера А, формирует уличный фронт проспекта Обуховской Обороны, не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия

	<p>(далее – ОКН), и расположено вне границ территорий ОКН. Земельный участок под зданием размещен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(12)02, расположенной за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга.</p> <p>Здание введено в эксплуатацию в 1917 году и является историческим зданием в силу положений Закона от 19.01.2009 № 820-7.</p> <p>Снос (демонтаж) здания возможен, если по результатам технического обследования будет доказана аварийность конструкций. Представляемые материалы должны соответствовать требованиям постановления правительства Санкт-Петербурга от 29.12.2014 № 1264.</p>
--	--

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 Невского района Санкт-Петербурга от 12.05.2011 «О признании многоквартирного дома № 113 литер А по проспекту Обуховской Обороны аварийным и подлежащим реконструкции», а также заключения Межведомственной комиссии Невского района от 01.09.2010 № 429, 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

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 расположен Объект оценки (встроенные нежилое 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 нежилое 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.

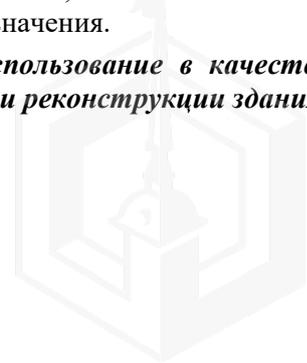
В соответствии с п. 17 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, производится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта № 1 (пом. 1-Н)

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 Объекта № 1 – торговое.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (отличную доступность автомобильным транспортом, свободная парковка и свободный доступ во двор расположения), объемно-пространственные характеристики Объекта № 1 (расположение на 1-м этаже здания, наличие окон и отдельного входа с улицы, достаточная высота потолков), Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование Объекта № 1 в качестве объекта торгового назначения.

Наиболее эффективным использованием Объекта № 1 является использование в качестве помещения торгового назначения после проведения капитального ремонта или реконструкции здания.



Анализ наиболее эффективного использования Объектов оценки №№ 2-10

Объект оценки представляет собой многоквартирный (жилой) дом.

Согласно Распоряжения Администрации Невского района Санкт-Петербурга от 12.05.2011 «О признании многоквартирного дома № 113 литер А по проспекту Обуховской Обороне аварийным и подлежащим реконструкции» эксплуатация Объектов №№ 2-10 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 №№ 2-10 (квартир 1-9) представляется Оценщику юридически невозможным.

Учитывая аварийное состояние здания и охранные ограничения, физически осуществимым и правомочным вариантом использования оцениваемого Объекта будет являться жилое после устранения аварийности дома или реконструкции.

Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием Объектов №№ 2-10 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, с учетом ограничений КГИОП, а также текущего состояния жилого дома, правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования Объектов №№ 2-10, является использование их под жилую функцию после устранения аварийности дома 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
1	Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороне, д. 113, литера А, пом. 1-Н	108,50	3 053 000	3 663 600
2	Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороне, д. 113, литера А, кв. 1-9	660,10	15 657 000	15 657 000
ИТОГО		768,60	18 710 000	19 320 600
Итого, руб./кв. м (справочно)		-	24 343	25 137

Рыночная стоимость Объекта оценки при условии реализации единым лотом по состоянию на 14.05.2021 округленно составляет:

<p>18 710 000 (Восемнадцать миллионов семьсот десять тысяч) рублей без учета НДС, что соответствует сумме с учетом НДС (для встроенного помещения¹): 19 320 600 (Девятнадцать миллионов триста двадцать тысяч шестьсот) рублей,</p>
<p><i>в том числе:</i> <i>рыночная стоимость нежилого помещения 1-Н составляет: 3 053 000 руб. без учета НДС</i> <i>или 3 663 600 руб. с учетом НДС по ставке 20% в размере 610 600 руб.;</i> <i>рыночная стоимость жилых помещений (квартир 1-9) – 15 657 000 руб., НДС не облагается.</i></p>

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.

