

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилого помещения 1-Н и квартир 2-7 (единым лотом)), расположенных по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 10, литера А

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 25.06.2021.
- 1.2. Дата составления отчета: 30.06.2021.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

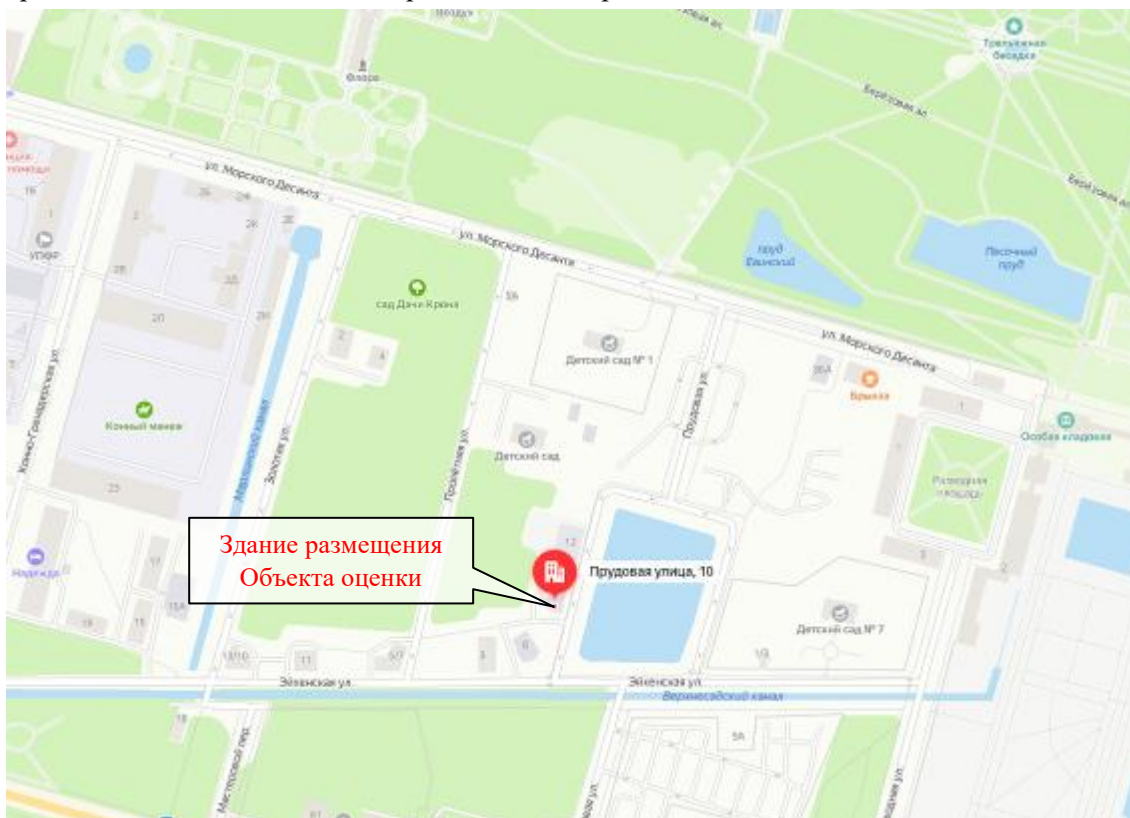


Рис. 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом	
Год постройки	До 1917	
Год последнего капитального ремонта	1957	
Этажность	2 этажа	
Общая площадь, кв. м	407,8	
Тип дома	Бревенчатый (стены рубленые из бревен)	
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу». По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).	
Система доступа	Неограниченная	
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	отопление центральное	имеется
	водопровод	имеется
	электроосвещение	имеется
	газоснабжение	имеется
	канализация	имеется
	Инженерные системы отключены. ¹	
Лифт	Отсутствует	
Возможность подъезда к зданию	С Прудовой ул.	
Расположение в квартале	Примыкает к «красной линии» Прудовой ул.	

¹ По данным визуального осмотра и письма ГКУ «Жилищное агентство Петродворцового района СПб» от 26.05.2021 (см. Приложение 5).

2.3. Описание Объекта оценки.

Общие характеристики помещений (объекты недвижимости №№ 1-7).

Описание Объекта оценки (нежилое помещение 1-Н)						
НЭИ по оценке	Коммерческое использование (офисное) ²					
Права на объект	Собственность					
Общая площадь, кв. м	34,9					
Состояние	Неудовлетворительное (аварийное)					
Вид из окон	Во двор					
Вход	Общий со двора					
Этаж	1/2					
Высота потолков, м	3,17					
Заглубление, м	-					
Текущее использование	Не используется					
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	54 787,77					
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	1 569,85					
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2018, руб.	14 761,59					
Описание Объекта оценки (квартиры 2-7)						
НЭИ по оценке	Жилье					
Права на объект	Собственность					
Общая площадь, кв. м	28,4	84,3	84,2	54,9	61,2	59,9
Жилая площадь, кв. м	17,2	59,5	60,7	38,2	48,8	48,0
Площадь кухни, кв. м	5,3	9,8	9,8	6,1	6,6	6,5
Тип санузла	Без ванной					
Состояние	Неудовлетворительное (аварийное)					
Вид из окон	Во двор	На набережную и во двор	На набережную и во двор	Во двор	На набережную и во двор	На набережную и во двор
Вход	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий с торца	Общий с торца
Этаж	1/2	1/2	2/2	2/2	1/2	2/2
Наличие лифта	Отсутствует					
Количество комнат	1	3	3	3	3	3
Высота потолков	3,17	3,17	3,05	3,05	3,17	3,05
Наличие балкона / лоджии	Отсутствует					
Текущее использование	Не используются					
Кадастровая стоимость на 01.01.2018	1 569,85 руб./кв. м					
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2018, руб.	2 045 845,80	4 921 711,05	5 181 759,44	3 536 793,30	3 689 510,50	3 816 297,27

2.4. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение	Примечание
Описание локального местоположения		
Административный район	Петродворцовый	
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: Пролётной ул., ул. Морского Десанта, Прудовой ул. и Эйхенской ул.	см. рис. 7.3.1
Расположение в квартале	Примыкает к «красной линии» Прудовой ул.	см. рис. 7.3.1
Характеристика застройки квартала	Жилая и общественно-деловая застройка.	
Объекты окружения	Жилые дома, школы, детские сады, кафе, парки, скверы и пр.	см. рис. 7.3.1, 7.3.2

² Подробнее: см. «Выводы по анализу наилучшего использования объекта»/

Доступность автомобильным транспортом		
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Санкт-Петербургский пр.	см. рис. 7.3.2
Значимость магистрали	Активное автомобильное движение	по данным визуального осмотра
Возможность подъезда к зданию	С Прудовой ул.	см. рис. 7.3.2
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную»	
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков		
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 микрорайона, работники организаций, туристы.	
Доступность общественным транспортом		
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Перспект Ветеранов» удалена на расстоянии порядка 22 км.	по данным программных продуктов 2GIS и Яндекс.Карты
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Мастеровой пер.» расположена на расстоянии порядка 400 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 200, 210, 348, 351А, 351Б, 352, 353, 354, 356, 359, 401 (Шепелево), 463, 463А, 489, 636, 653А, 653Б, маршрутные такси №№ 401А (Коваши), 639Б, К-300, К-343, К-404, К-420, К-424, К-424А. Ж/д станция «Старый Петергоф» расположена на расстоянии порядка 2,4 км (порядка 29 мин. ходьбы).	
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 Прудовой ул.	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.	
Подъездные пути, условия парковки	Подъездные пути – асфальт, условия парковки – свободная у здания и на прилегающей территории.	

2.5. 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 09.02.2021 № 01-25-1801/21-0-1 здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 10, литера А, расположено в границах единой охранной зоны объектов культурного наследия, расположенных в границах единой охранной зоны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ОЗ-2(21)02). Здание является историческим (год ввода в эксплуатацию: 1917).

– Объект не является объектом гражданской обороны.

– В соответствии с копией письма КГА от 20.05.2021 № 01-21-5-15393/21 Объект частично расположен: в охранной зоне газораспределительной сети, в охранной зоне водопроводных сетей, в охранной зоне канализационных сетей, в береговой полосе водного объекта.

– Сервитуты и обременения: не зарегистрировано.

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 Заключение от 01.09.2008 № 286/1288, объекты недвижимости, входящие в состав оцениваемого Объекта, расположены в аварийном здании, таким образом, было принято решение определить состояние Объекта оценки как «неудовлетворительное» (аварийное).

2.6. Фотографии Объекта оценки.

Далее приведены фотографии, выполненные при проведении осмотра Объекта оценки 25.06.2021. Фактическое состояние Объекта оценки определялось путем визуального осмотра сотрудником ГУП «ГУИОН» при дневном (естественном) освещении.



Фото 1. Вид на здание расположения Объекта оценки.



Фото 2. Вид на здание расположения Объекта оценки.



Фото 3. Вид на здание расположения Объекта оценки.



Фото 4. Вид на здание расположения Объекта оценки.



Фото 5. Вид на здание расположения Объекта оценки.



Фото 6. Вид на здание расположения Объекта оценки.

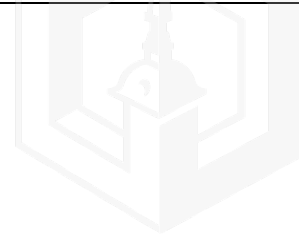




Фото 7. Вид на здание расположения Объекта оценки.



Фото 8. Вид на здание расположения Объекта оценки.



Фото 9. Состояние прилегающей территории.



Фото 10. Состояние прилегающей территории.



Фото 11. Вид на здание расположения Объекта оценки.



Фото 12. Вид на здание расположения Объекта оценки.



Фото 13. Вид на здание расположения Объекта оценки.



Фото 14. Вид на здание расположения Объекта оценки.





Фото 15. Вид на здание расположения Объекта оценки.



Фото 16. Вид на здание расположения Объекта оценки.



Фото 17. Ближайшее окружение.



Фото 18. Ближайшее окружение.



Фото 19. Ближайшее окружение.



Фото 20. Ближайшее окружение.

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

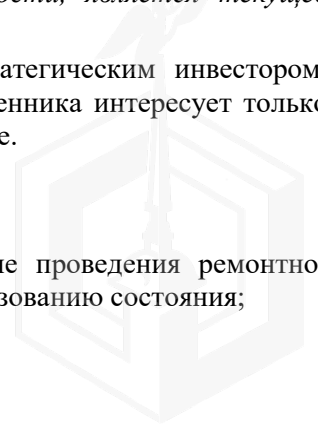
Поскольку в рамках настоящей оценки целью и назначением оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для принятия решения о продаже объекта (нежилое помещение 1-Н и квартиры 2-7 (единым лотом)) на торгах в порядке реализации Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ и постановления Правительства Санкт-Петербурга от 20.01.2009 № 12, *основным фактором, который следует принять во внимание, при определении рыночной стоимости, является текущее использование Объекта 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.

Юридическая правомочность

Юридически допустимо использование объектов оценки в качестве:

- встроенного нежилого помещения коммерческого назначения, после проведения ремонтно-восстановительных работ (реконструкции) по устранению непригодного к использованию состояния;



- в качестве жилых помещений (квартир), после проведения ремонтно-восстановительных работ (реконструкции) по устранению их непригодного к проживанию состояния, с учетом ограничений КГИОП.

Физическая возможность

Эксплуатация Объекта оценки в текущем состоянии не отвечает критерию физической осуществимости.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Проведенный анализ потенциала месторасположения Объекта оценки и состояния рынка по предложениям жилых и нежилых (коммерческих) помещений в микрорайоне, где расположен оцениваемый объект, позволил сделать вывод о том, что использование Объекта оценки в качестве коммерческого (нежилого) помещения и жилых помещений (квартир) после проведения работ по устранению их непригодного к проживанию и использованию состояния является финансово оправданным и максимально эффективным.

ВЫВОД:

С учетом ограничений КГИОП, на основании анализа документов по Объекту оценки, а также исследования на качественном уровне потенциала объекта установлено, что наиболее эффективным вариантом будет использование Объекта оценки в качестве коммерческого (нежилого) помещения³ и жилых помещений (квартир) после проведения работ по устранению их непригодного к проживанию и использованию состояния.

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

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. Петергоф, ул. Прудовая, д. 10, литера А, нежилое помещение 1-Н	34,90	500 000	600 000
2	Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 10, литера А, квартиры 2-7	372,90	7 130 000	7 130 000
ИТОГО		407,80	7 630 000	7 730 000
Итого, руб./кв. м (справочно)		-	18 710	18 955

* в том числе НДС в части нежилых помещений – 100 000 руб.

<p>Рыночная стоимость Объекта оценки (нежилого помещения 1-Н и квартир 2-7 (единым лотом)), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 10, литера А, по состоянию на 25.06.2021 составляет округленно: 7 630 000 (Семь миллионов шестьсот тридцать тысяч) рублей без учета НДС, что соответствует сумме с учетом НДС (для встроенных нежилых помещений⁴): 7 730 000 (Семь миллионов семьсот тридцать тысяч) рублей, в том числе: рыночная стоимость нежилого помещения 1-Н составляет: 500 000 руб. без учета НДС или 600 000 руб. с учетом НДС по ставке 20% в размере 100 000 руб.; рыночная стоимость жилых помещений (квартир 2-7) – 7 130 000 руб., НДС не облагается.</p>

³ 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, общий вход со двора, коридорная планировка, достаточный уровень естественной инсоляции, достаточно высокие потолки помещения и др.), Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование Объекта № 1 в качестве офисного).

⁴ 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.