

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости
(квартиры 1-5 (единым лотом)), расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, д. 12, литера Л.**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 17.01.2023.
- 1.2. Дата составления отчета: 07.02.2023.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

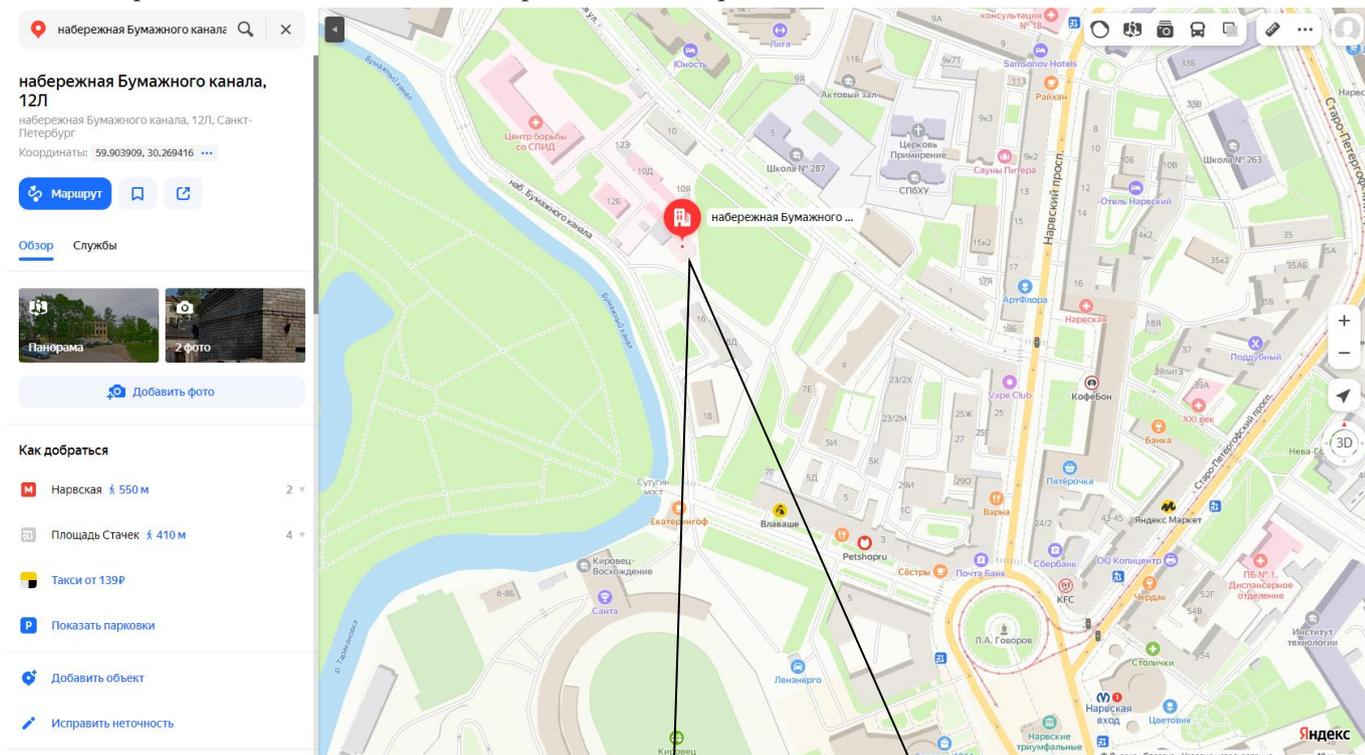
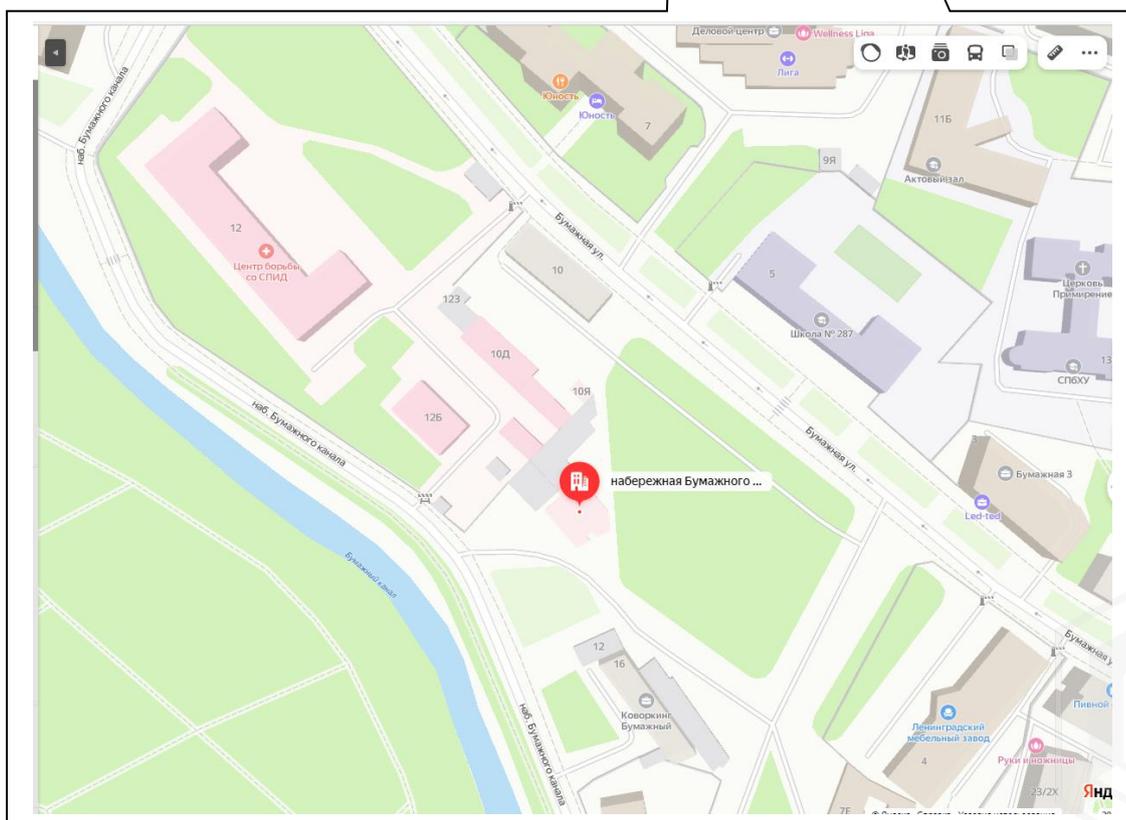


Рисунок 1. Местоположение здания размещения объекта оценки. Источник: Яндекс Карта



2.1. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Описание здания размещения Объекта оценки (квартиры 1-5)		
Общая характеристика	Многоквартирный дом	
Год постройки	1917 ¹	согласно предоставленной документации
Год последнего капитального ремонта	1985 ²	
Этажность	3, подвал	
Общая площадь дома, кв. м	562,4	
Общая площадь жилых помещений, кв. м	471,4	
Данные об износе и устареваниях	Согласно Распоряжениям Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга от 20.07.2007 № 631 и от 16.06.2010 № 440 многоквартирный дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, наб. Бумажного канала, д. 12, лит. Л, признан аварийным и подлежащим сносу. По результатам визуального осмотра, состояние многоквартирного дома можно охарактеризовать как ветхое.	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	Стены: кирпичные Перекрытия: по металлическим балкам; сборные железобетонные плиты	
Система доступа	Доступ свободный	
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение (по данным СПб ГКУ «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга» от 16.10.2020 № 01-07-255/20-0-1 Объект оценки отключен от всех видов коммуникаций)	
Лифт	Отсутствует	
Возможность подъезда к зданию	С набережной Бумажного канала	
Расположение в квартале	На красной линии улицы (на некотором отдалении)	
Ограничения ЦИООКН	Не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)) и относится к историческим зданиям.	

2.3. Описание Объекта оценки.

2.3.1. Общие характеристики жилых помещений (объекты недвижимости №№ 1-5).

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Адрес	Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, д. 12, литера Л, квартира 1	Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, д. 12, литера Л, квартира 2	Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, д. 12, литера Л, квартира 3	Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, д. 12, литера Л, квартира 4	Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, д. 12, литера Л, квартира 5
Кадастровый номер	78:32:0008006:3735	78:32:0008006:3734	78:32:0008006:3731	78:32:0008006:3732	78:32:0008006:3733
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Имущественные права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	123,0	89,8	85,0	90,7	82,9
Жилая площадь, кв. м	86,5	60,5	46,3	60,3	56,4

¹ По данным справок о характеристике жилого помещения (форма №7).

² По данным справок о характеристике жилого помещения (форма №7).

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Площадь кухни, кв. м	12,8	12,1	7,5	12,1	8,0
Санузел	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Состояние квартиры	Неудовл. (аварийное)				
Состояние здания	Ветхое (аварийное), подлежит сносу				
Вид из окон	На улицу и во двор	На улицу	Во двор	На улицу	Во двор
Вход	Общий со двора				
Этаж/Этажность	1/3	2/3	2/3	3/3	3/3
Наличие лифта	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Количество комнат	5	3	3	3	3
Высота потолков	2,88	3,00	3,00	2,93	2,93
Наличие балкона	Отсутствует	Есть	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Текущее использование	Не используется				
Коммуникации	Все (отключены)				
Кадастровая стоимость, руб.	392 390,91	286 477,27	271 164,45	289 348,42	264 465,09
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	3 190,17	3 190,17	3 190,17	3 190,17	3 190,17

Поэтажные планы представлены на рис. 2-4.

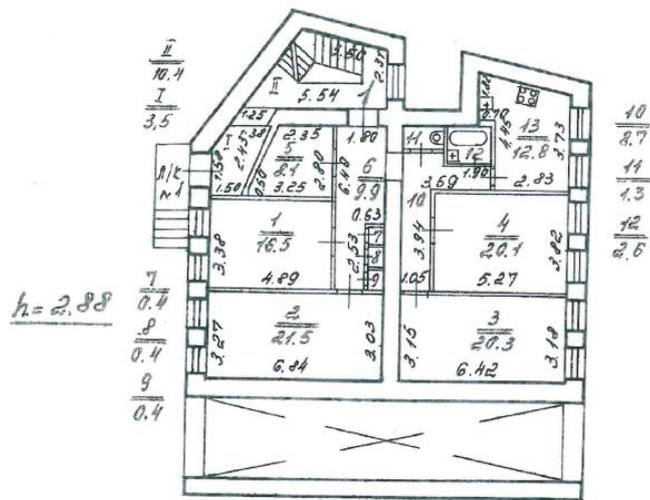


Рисунок 2. План 1-го этажа.

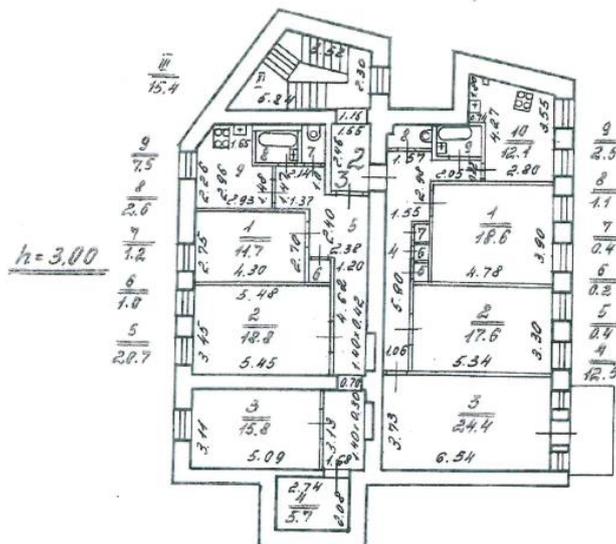


Рисунок 3. План 2-го этажа.



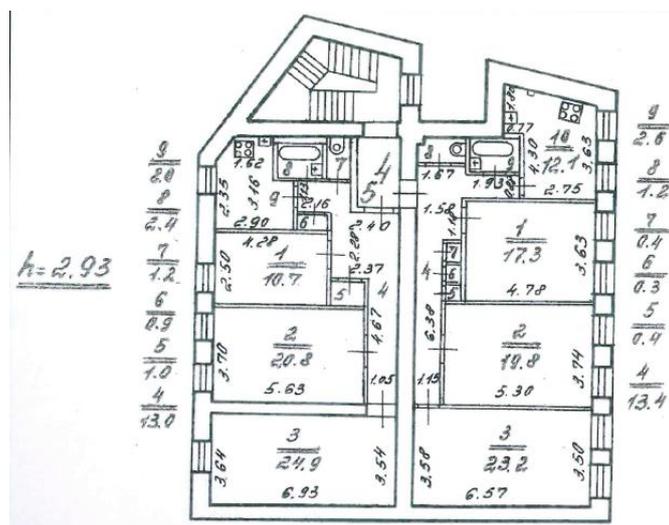


Рисунок 4. План 3-го этажа.

2.3.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение	Примечание
Административный район	Адмиралтейский	
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: Перекопской ул., наб. Бумажного канала, Бумажной ул. и Нарвским пр.	
Расположение в квартале	На красной линии улицы (на некотором отдалении)	
Характеристика застройки квартала	Жилая и общественно-деловая застройка, с включением объектов социальной инфраструктуры	
Объекты окружения	В ближайшем окружении Объекта оценки расположены: жилые дома, образовательные, спортивные и медицинские учреждения, магазины, кафе, бизнес-центры, торговые центры, гостиницы и т.д.	
Доступность автомобильным транспортом		
Ближайшая к объекту оценки магистраль	проспект Стачек	
Возможность подъезда к зданию размещения Объекта оценки	С набережной Бумажного канала	по данным визуального осмотра
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную»	
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков		
Уровень транспортных потоков по магистрали	Высокий	по данным визуального осмотра
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Средний	
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Низкий	
Характер и состав пешеходных потоков	Транзитный, жители микрорайона	
Обеспеченность общественным транспортом		
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Нарвская» удалена на расстоянии порядка 550 м.	по данным программного продукта Яндекс карты
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Площадь Стачек» расположена на расстоянии порядка 410 м. Общественный наземный транспорт представлен автобусами №№ 6,35.	
Вывод	Обеспеченность общественным транспортом можно охарактеризовать как «отличную».	

Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ		
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	С набережной Бумажного канала	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 – асфальтированная дорога, условия парковки – достаточные.	

2.3.3. Обременения объекта (Обременения ЦИОООКН, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Ограничения ЦИОООКН – здание не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)) и относится к историческим зданиям.

В) Обременения ГОЧС, другие обременения и сервитуты – согласно выписке из ЕГРН от 22.09.2022 № КУВИ-001/2022-166131276 в состав многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, дом 12, литера Л, входят жилые (квартиры 1-5) и нежилые помещения (1ЛК и пом. 4-Н). В соответствии с письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу от 27.10.2022 №ИВ-130-11574 пом. 4-Н числится как защитное сооружение гражданской обороны (см. рис. 5).

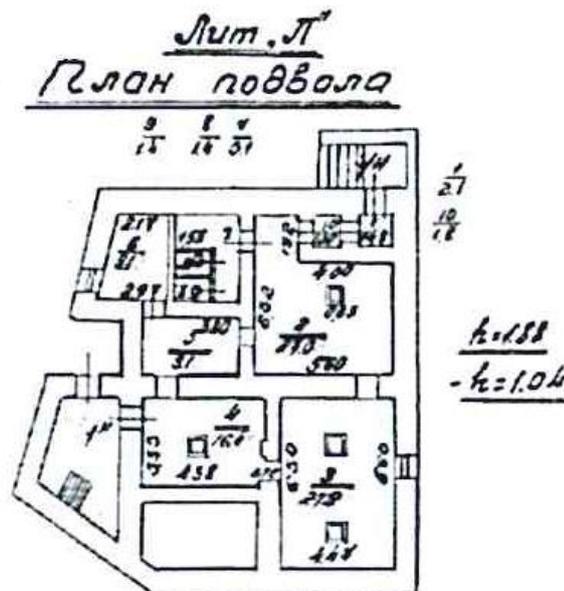


Рисунок 5. План подвала.

2.3.4. Фотографии Объекта оценки.

Далее приведены фотографии, выполненные при проведении осмотра Объекта оценки 17.01.2023.





Фото 1. Вид на здание размещения Объекта оценки с набережной Бумажного канала.



Фото 2. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 3. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 4. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 5. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 6. Ближайшее окружение. Вид на набережную Бумажного канала в сторону Лифляндской улицы.



Фото 7. Ближайшее окружение. Вид на набережную Бумажного канала в сторону Перекопской улицы.



Фото 8. Ближайшее окружение. Вид от здания размещения Объекта оценки в сторону парка Екатерингоф.

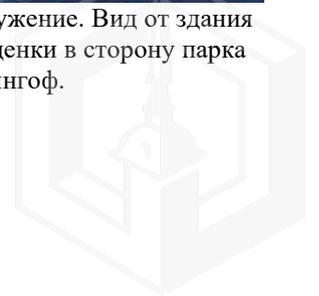




Фото 9. Ближайшее окружение.



Фото 10. Ближайшее окружение.



Фото 11. Ближайшее окружение.



Фото 12. Ближайшее окружение.



Фото 13. Ближайшее окружение.



Фото 14. Ближайшее окружение.

Описание состояния Объекта оценки составлено в соответствии с документами, предоставленными Заказчиком, и по данным 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).

Учитывая качество и состояние выполненной отделки, было принято решение определить состояние Объекта оценки как *«неудовлетворительное» (аварийное)*.

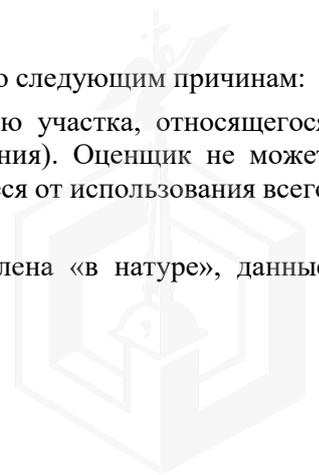
2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

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 жилые помещения). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

- доля земельного участка, относящаяся к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размерах доли земельного участка не предоставлены.



Принимая во внимание тот факт, что рассматриваемый Объект оценки представляет собой жилые помещения (квартиры), расположенные на всех этажах жилого здания, анализ использования участка земли как условно свободного Оценщиком не проводился.

Таким образом, далее проводится НЭИ оцениваемого жилых помещений (квартир).

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

Юридическая правомочность

В соответствии с Заданием на оценку и предоставленными документами (выписки из ЕГРН) оцениваемые объекты представляют собой жилые помещения (квартиры 1-5 единым лотом), расположенные по адресу: Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, д. 12, литера Л.

В распоряжении Оценщика отсутствуют документы, разрешающие перевод объектов в нежилой фонд.

В соответствии с копией письма СПб ГКУ ЦИЦЦЦКН от 29.09.2022 №01-43-25505/22-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, дом 12, литера Л не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)) и относится к историческим зданиям (построено до 1917 года, год постройки включительно).

Требования по сохранению исторических зданий и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

В соответствии с п. 1 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ защитными зонами объектов культурного наследия являются территории. Которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Также, согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу от 27.10.2022 №ИВ-130-11574 по адресу: Санкт-Петербург, наб. Бумажного канала, д. 12, лит. Л, пом. 4-Н, числится защитное сооружение гражданской обороны.

В соответствии с Распоряжениями Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга от 20.07.2007 № 631 и от 16.06.2010 № 440 многоквартирный дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, наб. Бумажного канала, д. 12, лит. Л, признан аварийным и подлежащим сносу.

С учетом вышеизложенного, а также поскольку в рамках настоящей оценки целью и назначением оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для принятия решения о продаже объекта на торгах в порядке реализации 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.

Таким образом, с учетом вышеизложенного, юридически допустимо использование объекта оценки в качестве жилых помещений (квартир), после проведения ремонтно-восстановительных работ (реконструкции) по устранению их непригодного к проживанию состояния.

Согласно предоставленным документам, ограничений или запретов для использования Объектов оценки под данное назначение не выявлено.

Физическая возможность

Физическая возможность подразумевает рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Как уже отмечалось выше, в соответствии с Распоряжениями Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга от 20.07.2007 № 631 и от 16.06.2010 № 440 многоквартирный дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, наб. Бумажного канала, д. 12, лит. Л, признан аварийным и подлежащим сносу.

Таким образом, эксплуатация Объекта оценки в текущем состоянии не отвечает критерию физической осуществимости.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

На данном этапе анализа НЭИ объекта недвижимости Оценщик учел следующие обстоятельства:

Объект оценки представляет собой жилые помещения (квартиры 1-5 единым лотом), расположенные в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, дом 12, литера Л.

Техническое состояние оцениваемых помещений признано не пригодным для эксплуатации в текущем состоянии. Помещения возможно использовать после проведения капитального ремонта (реконструкции) здания, в котором они расположены.

Поскольку в рамках настоящей оценки целью и назначением оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для принятия решения о продаже объекта на торгах в порядке реализации 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.

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

2.5. Результаты проведения оценки.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.³	25 400 000 (Двадцать пять миллионов четыреста тысяч)
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м	53 882

³ Согласно данным пп. 22, п. 3, гл. 21, ст. 149, ч. 2 НК РФ с 01.01.2005 освобождаются от налогообложения операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них.



