

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилые помещения 1-Н, 2-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, б/н 1 и квартиры 4, 6, 7, 9, 11-18 (единым лотом)), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Лабутина, дом 3, литера Г.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 14.10.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 30.10.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения Объект оценки представлена на рис.1.



Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки и его ближайшего окружения



Фото 1. Вид на фасадную часть здания размещения Объекта оценки (с ул. Лабутина)



Фото 2. Вид на фасадную часть здания размещения Объекта оценки (с ул. Лабутина)

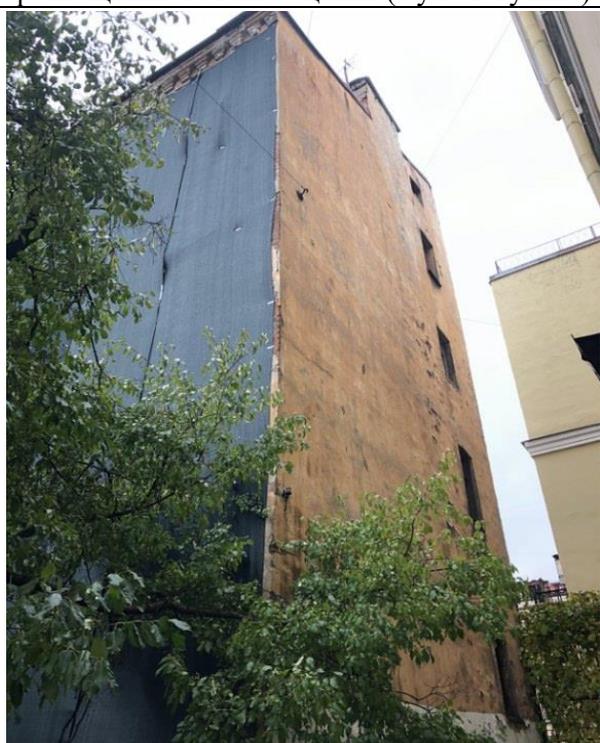


Фото 3. Вид на здание размещения Объекта оценки с торца



Фото 4. Вид на здание размещения Объекта оценки с торца



Фото 5. Вид на здание размещения Объекта оценки с дворовой территории



Фото 6. Дворовая территория Объекта оценки





Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (ул. Лабутина вид в сторону Климова пер.)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (ул. Лабутина вид на Лермонтовский пр.)

Все части помещений Объекта оценки находятся в непригодном для использования аварийном здании, требующем проведения реконструкции. Осмотр внутреннего состояния помещений не проводился в виду опасности для жизни.

2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки

Общая характеристика	Многоквартирный жилой дом
Год постройки	1899
Этажность	5 (4-5), подвал
Объем, куб. м.	4884
Площадь здания, кв. м	815,5
Число лестниц, шт.	2
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено заключение 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
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация инженерные системы отключены (утрачены)
Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	с ул. Лабутина
Расположение в квартале	на расстоянии 40 м от красной линии



2.4.2. Общая характеристика нежилых помещений (1-Н, 2-Н, 4-Н, б/н 1, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н)

Характеристика нежилых помещений (объекты №№13-21), входящих в состав Объекта оценки представлена в таблице 2.

Таблица 2

Характеристика	Объект № 13	Объект № 14	Объект № 15	Объект № 16	Объект № 17	Объект № 18	Объект № 19	Объект № 20	Объект № 21
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Лабутина ул., д.3, лит. Г, 1-Н	Санкт-Петербург, Лабутина ул., д.3, лит. Г, 2-Н	Санкт-Петербург, Лабутина ул., д.3, лит. Г, 4-Н	Санкт-Петербург, Лабутина ул., д.3, лит. Г, б/н 1	Санкт-Петербург, Лабутина ул., д.3, лит. Г, 5-Н	Санкт-Петербург, Лабутина ул., д.3, лит. Г, 6-Н	Санкт-Петербург, Лабутина ул., д.3, лит. Г, 7-Н	Санкт-Петербург, Лабутина ул., д.3, лит. Г, 8-Н	Санкт-Петербург, Лабутина ул., д.3, лит. Г, 9-Н
Кадастровый номер	78:32:0001155:2436	78:32:0001155:2438	78:32:0001155:2441	78:32:0001155:2566	78:32:0001155:2442	78:32:0001155:2443	78:32:0001155:2444	78:32:0001155:2445	78:32:0001155:2446
НЭИ по оценке	производственное (с учетом требований СНиП 31-01-2003)	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное			
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь помещения, кв. м	40,3	8,6	8,9	126,0	11,7	12,3	12,2	11,7	10,8
Высота потолков, м	2,94 м	2,94 м	1,71 м	1,71 м	2,88 м	3,16 м	3 м	3,08 м	2,2 м
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Вход	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы
Этаж расположения	подвал	подвал	подвал	подвал	1 этаж	2 этаж	3 этаж	4 этаж	5 этаж
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Тип здания	СФ (1899 г.п.)	СФ (1899 г.п.)	СФ (1899 г.п.)	СФ (1899 г.п.)	СФ (1899 г.п.)	СФ (1899 г.п.)	СФ (1899 г.п.)	СФ (1899 г.п.)	СФ (1899 г.п.)
Наличие инженерных коммуникаций	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	230 952,05	49 285,05	51 004,30	722 083,32	67 050,59	70 489,09	69 916,00	67 050,59	61 892,86
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	5 730,82	5 730,82	5 730,82	5 730,82	5 730,82	5 730,82	5 730,82	5 730,82	5 730,82

Поскольку здание аварийное и осмотр помещений не проводился, подтвердить соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации не представляется возможным.



2.4.3. Описание локального окружения

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Адмиралтейский (МО «Коломна»)
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: Садовой ул., Лермонтовским пр., ул. Лабутина и Английским пр.
Расположение в квартале	на расстоянии 40 м от красной линии
Характеристика застройки квартала	Застройка микрорайона смешанная, представлена объектами общественно-делового и жилого назначения.
Объекты окружения	Никольский ряды, Николо-Богоявленский собор, Консульство КНР, отели, медицинские учреждения, школы, детские сады, универсамы, магазины, кафе, рестораны, аптеки, отделения банков и т.д.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Садовая улица
Значимость магистрали	Активное движение автомобильного и общественного транспорта
Возможность подъезда к зданию	с улицы Лабутина
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную».
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
Уровень транспортных потоков по магистрали	Высокий
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Высокий
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Низкий
Характер и состав пешеходных потоков	Работники близлежащих фирм и предприятий, жители микрорайона
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Балтийская» удалена на расстоянии порядка 1,5 км.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на пересечение Лермонтовского пр. и Садовой ул. на расстоянии порядка 200 м от Объекта оценки. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобус №№ 49, 50, 181; трамвай №№3, 16, музейный маршрут; маршрутное такси №№ 7, 62, 195, 212.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую».
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда грузового транспорта	Возможен подъезд грузового транспорта со стороны улицы Лабутина
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	Состояние покрытия подъездных путей можно охарактеризовать как хорошее, парковка возможна на улице Лабутина и на внутривортовой территории. В целом условия парковки можно оценить как достаточные.

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

А) Обременение договором аренды: не зарегистрировано.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты: Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект оценки расположен в границах Единой охранной зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

2.4.5. Фотографии Объекта оценки

Все части помещений Объекта оценки находятся в непригодном для использования аварийном здании, требующем проведения реконструкции. Осмотр внутреннего состояния помещений не проводился в виду опасности для жизни.



2.6. 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 большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;
- доли земельного участка, относящиеся к Объектам недвижимости, не выделены «в натуре», данные о размерах долей земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

Анализ НЭИ квартир №№4, 6, 7, 9, 11-18, входящих в состав Объекта оценки

Вывод: с учетом текущего состояния жилого дома, правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования квартир №№ 4, 6, 7, 9, 11-18 в составе Объекта оценки, является использование их под жилую функцию после устранения аварийности или реконструкции.

При этом учитывая цель оценки, выполнение работ по устранению непригодного для проживания состояния жилых помещений ложится на покупателя.

Анализ НЭИ встроенных нежилых помещений 1-Н, 2-Н, 4-Н, б/н 1, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, входящих в состав Объекта оценки

Учитывая местоположение, хорошую обеспеченность общественным транспортом, объемно-пространственные характеристики объектов недвижимости (нежилых помещений 1-Н, 2-Н, 4-Н, б/н 1, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н), в том числе наличие у всех помещений общего входа с улицы. Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование помещений 1-Н, 2-Н, 4-Н, б/н 1, расположенных в подвале, в качестве помещений производственного назначения (с учетом требований СНиП 31-01-2003), а помещений 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, расположенных с первого по пятый этаж, в качестве офисного назначения. Для обоих вариантов использования, эксплуатация помещений возможна только после проведения ремонтных работ.

Вывод: наиболее эффективным использованием после проведения работ по реконструкции здания для нежилых помещений 1-Н, 2-Н, 4-Н и б/н 1 является производственная функция (с учетом требований СНиП 31-01-2003), а для нежилых помещений 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н и 9-Н офисная функция.



2.7. Результаты проведения оценки

Итоговая величина стоимости Объекта оценки¹ (с учетом продажи единым лотом)	
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, без учета НДС	19 370 000 (Девятнадцать миллионов триста семьдесят тысяч) рублей
<i>рыночная стоимость жилых помещений №№4, 6, 7, 9, 11-18, НДС не облагается (округленно)</i>	<i>15 240 000 (Пятнадцать миллионов двести сорок тысяч) рублей</i>
<i>рыночная стоимость нежилых помещений 1-Н, 2-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, б/н 1 без учета НДС (округленно)</i>	<i>4 130 000 (Четыре миллиона сто тридцать тысяч) рублей</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом НДС	20 196 000 (Двадцать миллионов сто девяносто шесть тысяч) рублей
<i>рыночная стоимость жилых помещений №№4, 6, 7, 9, 11-18, НДС не облагается</i>	<i>15 240 000 (Пятнадцать миллионов двести сорок тысяч) рублей</i>
<i>рыночная стоимость нежилых помещений 1-Н, 2-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, б/н 1 с учетом НДС</i>	<i>4 956 000 (Четыре миллиона девятьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей</i>
<i>в том числе НДС в части помещений</i>	<i>826 000 (Восемьсот двадцать шесть тысяч) рублей</i>

¹ Согласно данным пп. 22, п. 3, гл. 21, ст. 149, ч. 2 НК РФ с 1 января 2005 года освобождаются от налогообложения операции по реализации жилых домов, жилых помещений.

