

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Урюпин пер., д. 2/6, литера А, жилые помещения №№1-20 (единым лотом)

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 14.10.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 29.10.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения Объекта оценки представлена на рис. 1



Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 1. Вид на фасад здания расположения Объекта оценки со стороны Урюпина переулка

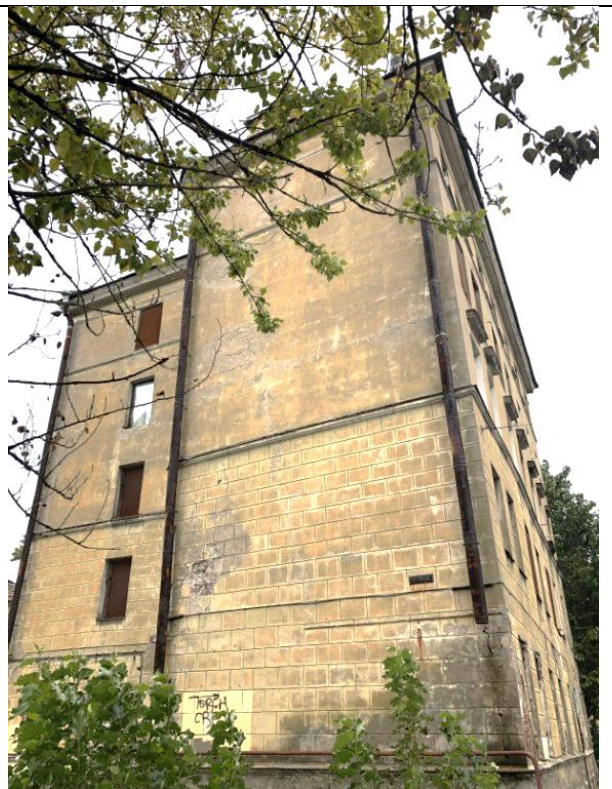


Фото 2. Вид на фасад здания расположения Объекта оценки со двора

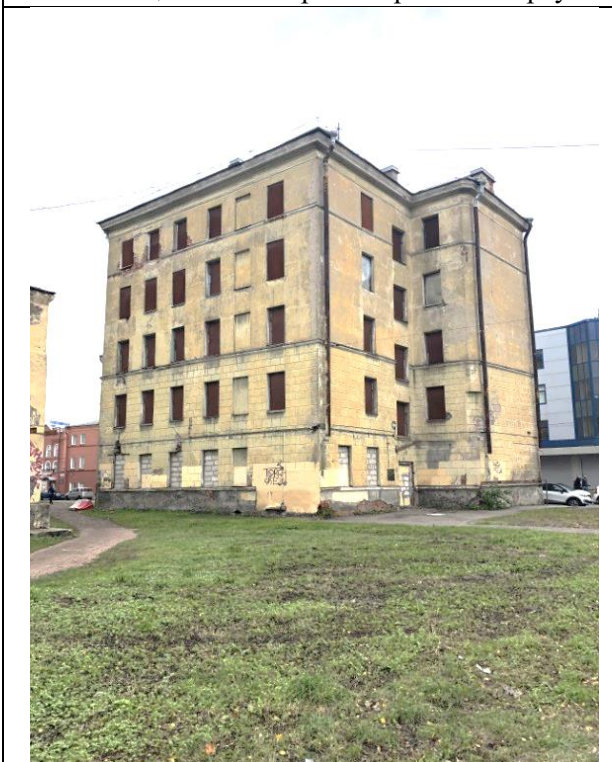
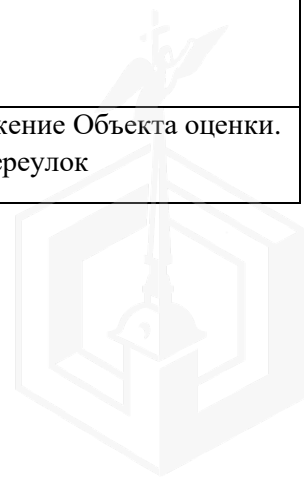


Фото 3. Вид на фасад здания расположения Объекта оценки. Дворовая территория

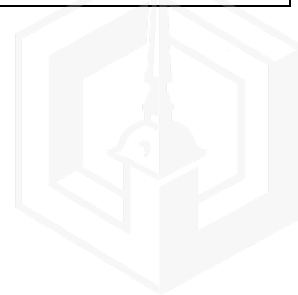


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки. Майков переулок



2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки

Общая характеристика	Многоквартирный жилой дом
Год постройки	1900
Год последнего капитального ремонта	1949
Этажность	5, кроме того: подвал
Площадь, кв. м.	869,8
Строительный объем, куб. м	4 159,0
Площадь застройки, кв. м	263,2
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено заключение о признании дома аварийным и подлежащим сносу. По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как «неудовлетворительное (аварийное)»
Физический износ здания по данным технического паспорта, составленного по состоянию на 21.02.2008 г.	51%
Конструктивные системы	Фундаменты - бутовый, ленточный; стены – кирпичные, перегородки - деревянные оштукатуренные; перекрытия чердачное - сборные железобетонные плиты, междуэтажные и надподвальные - сборные железобетонные плиты по металлическим балкам; крыша - металлическая стропильная; полы - дощатые, окрашены; паркетные; из керамической плитки; проемы оконные - двойные, створные, дверные - филенчатые, окрашены; внутренняя отделка - мокрая штукатурка стен и потолков; оклейка простыми обоями; окраска масляная; наружная отделка - штукатурка простая, окраска стен фасада; прочие работы - отмостка, лестницы железобетонные по стальным косоурам
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация • горячее водоснабжение • газоснабжение • естественная вентиляция • радио • телевидение <p>По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).</p>
Возможность подъезда к зданию	Со стороны Урюпина переулка
Расположение в квартале	Первая («красная») линия застройки Урюпина переулка
Система доступа	Неограниченная
Текущее использование	Не эксплуатируется, здание находится в аварийном, не пригодном для эксплуатации состоянии



2.4. Описание Объекта оценки.

2.4.1. Общие характеристики жилых помещений №№1-20

Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6	Объект №7
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, пер. Урюпин, д. 2/6, лит. А, кв. 1	Санкт-Петербург, пер. Урюпин, д. 2/6, лит. А, кв. 2	Санкт-Петербург, пер. Урюпин, д. 2/6, лит. А, кв. 3	Санкт-Петербург, пер. Урюпин, д. 2/6, лит. А, кв. 4 ¹	Санкт-Петербург, пер. Урюпин, д. 2/6, лит. А, кв. 5	Санкт-Петербург, пер. Урюпин, д. 2/6, лит. А, кв. 6	Санкт-Петербург, пер. Урюпин, д. 2/6, лит. А, кв. 7
Кадастровый номер	78:15:0008058:59	78:15:0008058:67	78:15:0008058:60	78:15:0008058:68	78:15:0008058:61	78:15:0008058:62	78:15:0008058:69
НЭИ по оценке	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь квартиры, кв. м	46,0	51,6	43,5	27,8	49,7	52,6	44,0
Жилая площадь, кв. м	20,0	36,4	25,8	17,0	33,6	35,8	30,6
Площадь кухни, кв. м	12,4	6,2	7,9	6,3	6,7	6,2	6,2
Наличие ванной/душевой по плану	Есть	Нет	Есть	Нет	Нет	Есть	Нет
Наличие ванной в расчет	Есть	Нет	Есть	Нет	Нет	Есть	Нет
Тип санузла	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный
Состояние	Аварийное, непригодное для эксплуатации	Аварийное, непригодное для эксплуатации	Аварийное, непригодное для эксплуатации	Аварийное, непригодное для эксплуатации	Аварийное, непригодное для эксплуатации	Аварийное, непригодное для эксплуатации	Аварийное, непригодное для эксплуатации
Планировка	Односторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя
Вид из окон	На улицу и во двор	На улицу и во двор	Во двор	Во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор	Во двор
Вход	Общий с торца	Общий с торца	Общий с торца	Общий с торца	Общий с торца	Общий с торца	Общий с торца
Этаж/Этажность	1/5, подвал	1/5, подвал	1/5, подвал	1/5, подвал	2/5, подвал	2/5, подвал	2/5, подвал
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	2	3	2	2	3	3	3
Высота потолков	3,05	3,05	3,05	3,05	2,75	2,75	2,75
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	3 698 992,43	3 921 164,92	3 522 156,38	2 352 681,95	4 068 363,51	4 274 316,00	3 657 435,40
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	80 412,88	75 991,57	80 969,11	84 628,85	81 858,42	81 260,76	83 123,53
Инвентаризационная стоимость по состоянию на 01.01.2018 г., руб.	212 187,00	238 018,00	200 655,00	128 235,00	252 169,00	266 884,00	223 249,00
Инвентаризационная стоимость по состоянию на 01.01.2018 г., руб./кв. м	4 612,76	4 612,75	4 612,76	4 612,77	5 073,82	5 073,84	5 073,84

¹ Согласно ведомости помещений и их площадей от 21.02.2008 г. (Приложение к поэтажному плану), в квартире №4 (квартира с кад. №78:15:0008058:68, общей площадью 27,8 кв. м), отражены две кухни (ч. п. №2 и №4) и одна жилая комната (ч. п. №3), однако, согласно Техническому паспорту на квартиру №4, составленному 06.11.2012 г., техническое оборудование установлено только в ч. п. №4, площадью 6,3 кв. м. Оценка проводилась в предположении, что в ведомости помещений указанной квартиры допущена техническая ошибка. Таким образом, количество комнат было принято по данным Технического паспорта, составленного более поздней датой; оценке подлежала 2-комнатная квартира №4, в которой ч. п. №2 и №3 – жилые комнаты

Характеристика	Объект №8	Объект №9	Объект №10	Объект №11	Объект №12	Объект №13	Объект №14
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, пер. Урюпин, д. 2/6, лит. А, кв. 8	Санкт-Петербург, пер. Урюпин, д. 2/6, лит. А, кв. 9	Санкт-Петербург, пер. Урюпин, д. 2/6, лит. А, кв. 10	Санкт-Петербург, пер. Урюпин, д. 2/6, лит. А, кв. 11	Санкт-Петербург, пер. Урюпин, д. 2/6, лит. А, кв. 12	Санкт-Петербург, пер. Урюпин, д. 2/6, лит. А, кв. 13	Санкт-Петербург, пер. Урюпин, д. 2/6, лит. А, кв. 14 ²
Кадастровый номер	78:15:0008058:63	78:15:0008058:70	78:15:0008058:64	78:15:0008058:54	78:15:0008058:71	78:15:0008058:55	78:15:0008058:72
НЭИ по оценке	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь квартиры, кв. м	28,3	50,0	50,8	44,4	28,6	48,9	51,3
Жилая площадь, кв. м	18,1	34,7	35,9	31,0	17,7	33,5	36,7
Площадь кухни, кв. м	5,1	5,9	6,4	6,2	5,7	5,9	6,2
Наличие ванной/душевой по плану	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть
Наличие ванной в расчет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Состояние	Аварийное, непригодное для эксплуатации	Аварийное, непригодное для эксплуатации	Аварийное, непригодное для эксплуатации	Аварийное, непригодное для эксплуатации	Аварийное, непригодное для эксплуатации	Аварийное, непригодное для эксплуатации	Аварийное, непригодное для эксплуатации
Планировка	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя
Вид из окон	Во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор	Во двор	Во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор
Вход	Общий с торца	Общий с торца	Общий с торца	Общий с торца	Общий с торца	Общий с торца	Общий с торца
Этаж/Этажность	2/5, подвал	3/5, подвал	3/5, подвал	3/5, подвал	3/5, подвал	4/5, подвал	4/5, подвал
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	2	3	3	3	2	3	3
Высота потолков	2,75	2,85	2,85	2,85	2,85	2,75	2,75
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	2 564 000,19	4 089 751,22	4 146 687,25	3 686 593,88	2 589 086,63	4 011 226,31	4 361 047,57
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	90 600,71	81 795,02	81 627,70	83 031,39	90 527,50	82 029,17	85 010,67
Инвентаризационная стоимость по состоянию на 01.01.2018 г., руб.	143 589,00	253 692,00	257 751,00	225 278,00	145 112,00	248 110,00	260 288,00
Инвентаризационная стоимость по состоянию на 01.01.2018 г., руб./кв. м	5 073,82	5 073,84	5 073,84	5 073,83	5 073,85	5 073,82	5 073,84

² Согласно ведомости помещений и их площадей от 21.02.2008 г. (Приложение к поэтажному плану), в квартире №14 (квартира с кад. №78:15:0008058:72, общей площадью 51,3 кв. м), отражены две кухни (ч. п. №3 и №4) и две жилые комнаты (ч. п. №5 и №6), однако, согласно Техническому паспорту на квартиру №14, составленному 13.11.2010 г., техническое оборудование установлено только в ч. п. №3, площадью 6,2 кв. м. Оценка проводилась в предположении, что в экспликации помещений указанной квартиры допущена техническая ошибка. Таким образом, количество комнат было принято по данным Технического паспорта, составленного более поздней датой; оценке подлежала 3-комнатная квартира, где ч. п. №4-6 – жилые комнаты

Характеристика	Объект №15	Объект №16	Объект №17	Объект №18	Объект №19	Объект №20
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, пер. Урюпин, д. 2/6, лит. А, кв. 15	Санкт-Петербург, пер. Урюпин, д. 2/6, лит. А, кв. 16	Санкт-Петербург, пер. Урюпин, д. 2/6, лит. А, кв. 17	Санкт-Петербург, пер. Урюпин, д. 2/6, лит. А, кв. 18	Санкт-Петербург, пер. Урюпин, д. 2/6, лит. А, кв. 19	Санкт-Петербург, пер. Урюпин, д. 2/6, лит. А, кв. 20
Кадастровый номер	78:15:0008058:56	78:15:0008058:73	78:15:0008058:57	78:15:0008058:58	78:15:0008058:65	78:15:0008058:66
НЭИ по оценке	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)	жилое (квартира)
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь квартиры, кв. м	43,9	28,5	50,9	53,0	45,4	30,6
Жилая площадь, кв. м	30,7	18,2	37,1	27,5	29,9	19,1
Площадь кухни, кв. м	6,1	5,3	4,6	10,5	6,4	6,0
Наличие ванной/душевой по плану	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет	Нет
Наличие ванной в расчет	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет	Нет
Тип санузла	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный
Состояние	Аварийное, непригодное для эксплуатации	Аварийное, непригодное для эксплуатации	Аварийное, непригодное для эксплуатации	Аварийное, непригодное для эксплуатации	Аварийное, непригодное для эксплуатации	Аварийное, непригодное для эксплуатации
Планировка	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя	Двусторонняя
Вид из окон	Во двор	Во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор	Во двор	Во двор
Вход	Общий с торца	Общий с торца	Общий с торца	Общий с торца	Общий с торца	Общий с торца
Этаж/Этажность	4/5, подвал	4/5, подвал	5/5, подвал	5/5, подвал	5/5, подвал	5/5, подвал
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	3	2	4	2	3	2
Высота потолков	2,75	2,75	2,80	2,80	2,80	2,80
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	3 650 137,27	2 580 730,20	3 972 094,98	4 411 255,58	369 613,45	91 758,38
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	83 146,63	90 551,94	78 037,23	83 231,24	8 141,27	2 998,64
Инвентаризационная стоимость по состоянию на 01.01.2018 г., руб.	222 741,00	144 604,00	246 537,00	256 708,00	219 897,00	148 213,00
Инвентаризационная стоимость по состоянию на 01.01.2018 г., руб./кв. м	5 073,83	5 073,82	4 843,56	4 843,55	4 843,55	4 843,56



Общая характеристика	Жилые помещения (квартиры) №№1-20 (единым лотом)
Тип входа	Общий с торца жилого дома
Ориентация окон	На улицу и во двор
Общая площадь, кв. м	869,8
Занимаемые этажи	1-5
Внутренняя высота пол-потолок, м	2,75 / 2,0 / 2,85 / 3,05
Состояние внутренней отделки	Отсутствует в виду текущего состояния здания
Наличие лифта / мусоропровода	Нет / нет
Текущее использование	Не используется (дом находится в аварийном состоянии, подлежащим сносу)
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • Электроосвещение • Отопление • Водоснабжение • Канализация <p>По данным визуального осмотра здания размещения объектов недвижимости инженерные системы отключены (утрачены).</p>
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	Здание находится в неудовлетворительном (аварийном) состоянии, непригодном для использования. Осмотр квартир не проводился в виду опасности для жизни

2.4.2. Описание локального окружения

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Кировский
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: Балтийской улицей, Охотничьим и Урюпиным переулками и переулком Майкова
Расположение в квартале	На первой («красной») линии застройки Урюпина переулка
Характеристика застройки квартала	Ближайшая застройка микрорайона расположения Объекта оценки представлена преимущественно жилым фондом дореволюционной постройки (т.н. «старый фонд»), а также объектами общественно-делового назначения, размещенными в первых этажах домов, граничащая с локальной промышленной зоной (четная сторона улицы Маршала Говорова) и специального назначения (территория Балтийского вокзала); современная жилая застройка представлена многоэтажным жилым комплексом «Панорама 360», реконструируемым домом по адресу: ул. Шкапина, д. 22-24
Объекты окружения	В непосредственной близости расположения Объекта оценки находятся: корпуса Петровского колледжа (ул. Балтийская, д. 26, д. 35, Охотничий пер., д. 7), апартаменты «PeterRoom» (ул. Балтийская, д. 36), студия маникюра «Яблочная» (ул. Балтийская, д. 20), детский сад №36 (пр. Стачек, д. 16), универсамы «Удобный» (ул. Швецова, д. 10) и «Семишагофф» (ул. Балтийская, д. 2/14), участковый пункт (ул. Балтийская, д. 17, корп. 2) и другие коммерческие

	и общественные организации.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Проспект Стачек
Значимость магистрали	Движение с активностью автомобильного и грузового наземного транспорта – высокая
Возможность подъезда к зданию	Со стороны Урюпина переулка
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошая»
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 «Нарвская» удалена на радиальном расстоянии ~ порядка 1,0 км.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии ~ 860 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№2, 66, 73; троллейбус №№3, 8; маршрутные такси №№20, 20, 66, К-195, К-306, К-404; троллейбусный маршрут №20.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую».
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда грузового транспорта	Со стороны Урюпина переулка возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта
Подъездные пути, условия парковки	Состояние покрытия подъездных путей можно охарактеризовать как «хорошее», парковка возможна на придворовой территории. В целом, условия парковки можно оценить «как достаточные».

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:

Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия



2.4.4. Фотографии Объекта оценки

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

2.5. 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 (встроенные помещения). 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:

В соответствии с п. 17 ФСО№7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта оценки – встроенных помещений (квартир) проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта.

Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование в качестве жилых квартир. С учетом ограничений КГИОП, а также текущего состояния жилого дома размещения Объекта оценки, правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования Объекта оценки, является его использование под жилую функцию после устранения аварийности путем разборки с последующим восстановлением внешнего облика дома или реконструкции.

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

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта (жилых квартир №№1-20) является жилое назначение.

2.6. Результаты проведения оценки

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки (округленно), руб., НДС не облагается ³	15 700 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м, НДС не облагается	18 050

³ 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, а также долей в них

