

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. Калинина)



Фото 2. Вид на здание размещения Объекта оценки со двора



Фото 3. Вид на здание размещения Объекта оценки с торца



Фото 4. Вид на здание размещения Объекта оценки с торца



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (ул. Калинина вид в сторону Лифляндской ул.)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (ул. Калинина вид в сторону Промышленной ул.)





Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (вид на противоположную сторону ул. Калинина)



Фото 8. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 9. Состояние входов, окон, фасада здания

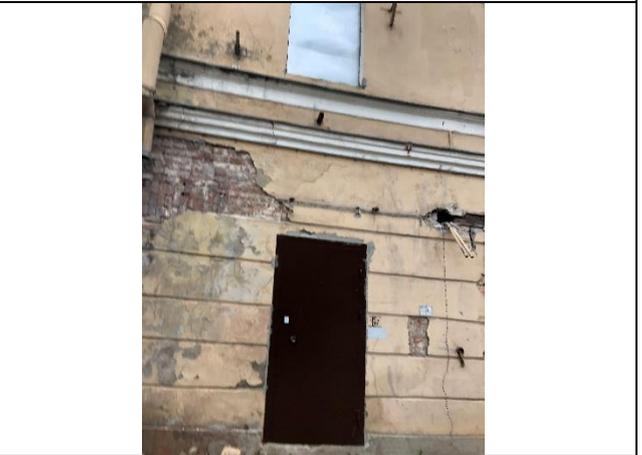


Фото 10. Состояние входов, окон, фасада здания



Фото 11. Состояние фасада здания

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 дом
Год постройки/год последнего капитального ремонта	1880/1957
Этажность	4
Объем, куб. м.	11 084
Площадь здания, кв. м	2 088,2
Число лестниц, шт.	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).
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	Фундамент - бутовый ленточный; Наружные и внутренние капитальные стены – кирпичные; Перегородки - деревянные оштукатуренные; Перекрытия - сборные железобетонные плиты; Крыша - металлическая стропильная.
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. Калинина
Расположение в квартале	вдоль красной линии ул. Калинина



2.4. Описание Объекта оценки:

2.4.1. Общие характеристики жилых помещений (квартиры 1-10, 12-24)

Характеристики жилых помещений (квартиры 1-10, 12, 13), являющиеся объектами оценки №№1-12 представлены в таблице 1.

Таблица 1

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8	Объект № 9	Объект № 10	Объект № 11	Объект № 12
Адрес объекта оценки	Калинина ул., д.10, лит. А, кв. 1	Калинина ул., д.10, лит. А, кв. 2	Калинина ул., д.10, лит. А, кв. 3	Калинина ул., д.10, лит. А, кв. 4	Калинина ул., д.10, лит. А, кв. 5	Калинина ул., д.10, лит. А, кв. 6	Калинина ул., д.10, лит. А, кв. 7	Калинина ул., д.10, лит. А, кв. 8	Калинина ул., д.10, лит. А, кв. 9	Калинина ул., д.10, лит. А, кв. 10	Калинина ул., д.10, лит. А, кв. 12	Калинина ул., д.10, лит. А, кв. 13
Кадастровый номер	78:15:0008014:1031	78:15:0008014:1027	78:15:0008014:1028	78:15:0008014:1032	78:15:0008014:1029	78:15:0008014:1034	78:15:0008014:1035	78:15:0008014:1036	78:15:0008014:1037	78:15:0008014:1033	78:15:0008014:1038	78:15:0008014:1030
НЭИ по оценке	жилье											
Права на объект	собственность											
Количество комнат	2	3	2	2	2	2	2	2	3	3	2	4
Общая площадь квартиры, кв. м	42,5	52,6	53,7	40,8	42,9	52,1	54,0	40,9	43,1	54,2	40,8	97,6
Жилая площадь, кв. м	27,1	37,4	37,9	25,9	27,9	37,4	37,8	26,6	28,7	37,5	26,2	62,2
Площадь кухни, кв. м	6,9	7,0	6,9	6,0	6,6	6,5	6,9	5,7	6,0	6,8	5,8	8,8
Этаж/Этажность	2/4	2/4	2/4	2/4	3/4	3/4	3/4	3/4	4/4	4/4	4/4	2/4
Высота потолков, м	3,25	3,25	3,25	3,3	3,25	3,25	3,25	3,25	3,30	3,30	3,25	3,3
Планировка	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Односторонняя	Односторонняя
Состояние	Неудовл. (аварийное)											
Вход	Общий со двора											
Наличие лифта	Нет											
Текущее использование	Не используется											
Тип здания	СФК (1880 г.п., кап. рем. 1957 г.)											
Наличие инженерных коммуникаций	все (утрачены)											
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	127 782,20	158 149,26	161 456,57	122 670,91	128 984,86	156 645,94	162 358,56	122 971,58	129 586,18	162 959,89	122 670,91	293 448,06
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	3 006,64	3 006,64	3 006,64	3 006,64	3 006,64	3 006,64	3 006,64	3 006,64	3 006,64	3 006,64	3 006,64	3 006,64



Характеристики жилых помещений (квартиры 14-24), являющиеся объектами оценки №№13-23 представлены в таблице 2.

Таблица 2

Характеристика	Объект № 13	Объект № 14	Объект № 15	Объект № 16	Объект № 17	Объект № 18	Объект № 19	Объект № 20	Объект № 21	Объект № 22	Объект № 23
Адрес объекта оценки	Калинина ул., д.10, лит. А, кв. 14	Калинина ул., д.10, лит. А, кв. 15	Калинина ул., д.10, лит. А, кв. 16	Калинина ул., д.10, лит. А, кв. 17	Калинина ул., д.10, лит. А, кв. 18	Калинина ул., д.10, лит. А, кв. 19	Калинина ул., д.10, лит. А, кв. 20	Калинина ул., д.10, лит. А, кв. 21	Калинина ул., д.10, лит. А, кв. 22	Калинина ул., д.10, лит. А, кв. 23	Калинина ул., д.10, лит. А, кв. 24
Кадастровый номер	78:15:0008014:1039	78:15:0008014:1040	78:15:0008014:1041	78:15:0008014:1042	78:15:0008014:1044	78:15:0008014:1045	78:15:0008014:1046	78:15:0008014:1047	78:15:0008014:1043	78:15:0008014:1048	78:15:0008014:1049
НЭИ по оценке	жилье										
Права на объект	собственность										
Количество комнат	3	3	3	4	4	3	3	4	4	3	3
Общая площадь квартиры, кв. м	86,9	68,7	69,9	101,5	89,5	73,7	69,9	104,2	91,9	71,3	70,3
Жилая площадь, кв. м	54,3	42,5	44,5	62,9	56,5	47,2	44,9	65,2	57,4	44,7	44,4
Площадь кухни, кв. м	8,0	8,5	9,1	8,7	8,0	8,8	8,7	9,5	9,0	8,8	8,7
Этаж/Этажность	2/4	2/4	2/4	3/4	3/4	3/4	3/4	4/4	4/4	4/4	4/4
Высота потолков, м	3,3	3,30	3,30	3,25	3,25	3,25	3,25	3,30	3,30	3,30	3,30
Планировка	Односторонняя	Односторонняя	Двухсторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Двухсторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Двухсторонняя
Состояние	Неудовл. (аварийное)										
Вход	Общий со двора										
Наличие лифта	Нет										
Текущее использование	Не используется										
Тип здания	СФК (1880 г.п., кап. рем. 1957 г.)										
Наличие инженерных коммуникаций	все (утрачены)										
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	261 277,02	206 556,17	210 164,14	305 173,96	269 094,28	221 589,37	210 164,14	313 291,89	276 310,22	214 373,43	211 366,79
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	3 006,64	3 006,64	3 006,64	3 006,64	3 006,64	3 006,64	3 006,64	3 006,64	3 006,64	3 006,64	3 006,64



2.4.2. Общие характеристики нежилых помещений (1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н)

Характеристики нежилых помещений (1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н), являющиеся объектами оценки №№24-29 представлены в таблице 3.

Таблица 3

Характеристика	Объект № 24	Объект № 25	Объект № 26	Объект № 27	Объект № 28	Объект № 29
Адрес объекта оценки	Калинина ул., д.10, лит. А, пом. 1-Н	Калинина ул., д.10, лит. А, пом. 2-Н	Калинина ул., д.10, лит. А, пом. 3-Н	Калинина ул., д.10, лит. А, пом. 4-Н	Калинина ул., д.10, лит. А, пом. 5-Н	Калинина ул., д.10, лит. А, пом. 6-Н
Кадастровый номер	78:15:0008014:1174	78:15:0008014:1176	78:15:0008014:1178	78:15:0008014:1179	78:15:0008014:1180	78:15:0008014:1181
НЭИ по оценке	торгово-сервисное	торгово-сервисное	торгово-сервисное	торгово-сервисное	торгово-сервисное	офисное
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь помещения, кв. м	97,1	151,1	256,6	6,1	8,6	55,7
Высота потолков, м	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	3,30
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Вход	1 отдельный с улицы	1 отдельный с улицы и 1 отдельный со двора	1 отдельный с улицы и 1 отдельный со двора	1 отдельный вход с торца здания	1 отдельный со двора	1 общий со двора
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	4 этаж
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Тип здания	СФК (1880 г.п., кап. рем. 1957 г.)	СФК (1880 г.п., кап. рем. 1957 г.)	СФК (1880 г.п., кап. рем. 1957 г.)	СФК (1880 г.п., кап. рем. 1957 г.)	СФК (1880 г.п., кап. рем. 1957 г.)	СФК (1880 г.п., кап. рем. 1957 г.)
Наличие инженерных коммуникаций	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)	все (утрачены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	291 944,74	454 303,30	771 503,82	18 340,50	25 857,10	167 469,85
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	3 006,64	3 006,64	3 006,64	3 006,64	3 006,64	3 006,64

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	Кировский (МО № 29 «Нарвский»)
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: ул. Калинина, Промышленной ул. и Молвинским садом
Расположение в квартале	вдоль красной линии ул. Калинина
Характеристика застройки квартала	Застройка микрорайона смешанная, представлена объектами промышленного, общественно-делового и жилого назначения.
Объекты окружения	промышленные предприятия, Молвинский сад, парк Екатерингоф, стадионы Красный треугольник и Адмиралтеец, конно-спортивный клуб «Екатерингофский», медицинские учреждения, школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки, отделения банков и т.д.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Западный скоростной диаметр
Значимость магистрали	внутригородская скоростная платная магистраль, активное движение автомобильного транспорта
Возможность подъезда к зданию	с улицы Калинина
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	Пешеходные потоки отсутствуют
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 расстоянии порядка 1,4 км.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на улице Калинина в непосредственной близости от Объекта оценки. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: трамвай № 41, маршрутное такси № К-169.
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 Калинина
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 Калинина 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: нет данных.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты: не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(15)04).

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 участка, относящегося к зданию, в котором расположены Объекты недвижимости (встроенные жилые и нежилые 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:

Анализ НЭИ объектов недвижимости - квартир 1-10, 12-24 (объекты оценки №№ 1-23).

В соответствии с представленными правоподтверждающими и техническими документами, назначение квартир в составе Объекта оценки – жилое (квартиры 1-10,12-24). Таким образом, юридически обоснованным будет использование оцениваемых квартир только лишь под жилую функцию – квартиры.

Поскольку в рамках настоящей оценки целью и назначением оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия решения о продаже объектов 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 объектов 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.

С учетом ограничений КГИОП, а также текущего состояния жилого дома, правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования Объектов оценки, является использование их под жилую функцию после устранения аварийности путем разборки с последующим восстановлением внешнего облика дома или реконструкции.

Вывод: наиболее эффективным использованием объектов недвижимости №№1-23 (квартиры 1-10, 12-24) является жилое назначение после устранения аварийности путем разборки с последующим восстановлением внешнего облика дома или реконструкции.

Анализ НЭИ объектов недвижимости - нежилых помещений (1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н) (объекты оценки №№ 24-29).

Учитывая местоположение, хорошую обеспеченность общественным транспортом, объемно-пространственные характеристики объектов оценки №№24-29, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объектов №№24-28, расположенных на первом этаже и имеющих отдельные входы, в качестве помещений торгово-сервисного назначения, а объекта оценки № 29, расположенного на четвертом этаже и имеющего общий вход со двора, в качестве помещения офисного назначения. Для обоих вариантов использования, эксплуатация помещений возможна только после устранения аварийности

путем разборки с последующим восстановлением внешнего облика дома или реконструкции.

Вывод: наиболее эффективным использованием для объектов оценки №№24-28 (нежилых помещений 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н и 5-Н) является торгово-сервисная функция, а для объекта оценки №29 (нежилого помещения 6-Н) является офисная функция после устранения аварийности путем разборки с последующим восстановлением внешнего облика дома или реконструкции.



2.7. Результаты проведения оценки

Итоговая величина стоимости Объекта оценки¹ (единым лотом)	
Суммарная рыночная стоимость Объекта оценки округленно, без учета НДС	34 730 000 (Тридцать четыре миллиона семьсот тридцать тысяч) рублей
<i>рыночная стоимость квартир 1-10, 12-24, НДС не облагается</i>	<i>22 260 000 (Двадцать два миллиона двести шестьдесят тысяч) рублей</i>
<i>рыночная стоимость нежилых помещений 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н без учета НДС</i>	<i>12 470 000 (Двенадцать миллионов четыреста семьдесят тысяч) рублей</i>
Суммарная рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом НДС	37 224 000 (Тридцать семь миллионов двести двадцать четыре тысячи) рублей
<i>рыночная стоимость квартир 1-10, 12-24, НДС не облагается</i>	<i>22 260 000 (Двадцать два миллиона двести шестьдесят тысяч) рублей</i>
<i>рыночная стоимость нежилых помещений 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н с учетом НДС</i>	<i>14 964 000 (Четырнадцать миллионов девятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей</i>
<i>в том числе НДС в части нежилых помещений</i>	<i>2 494 000 (Два миллиона четыреста девяносто четыре тысячи) 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.

