

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости
(квартир 2-22 (единым лотом)), расположенных по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Большая Разночинная, д. 9, литера Б**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.06.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 23.06.2020.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

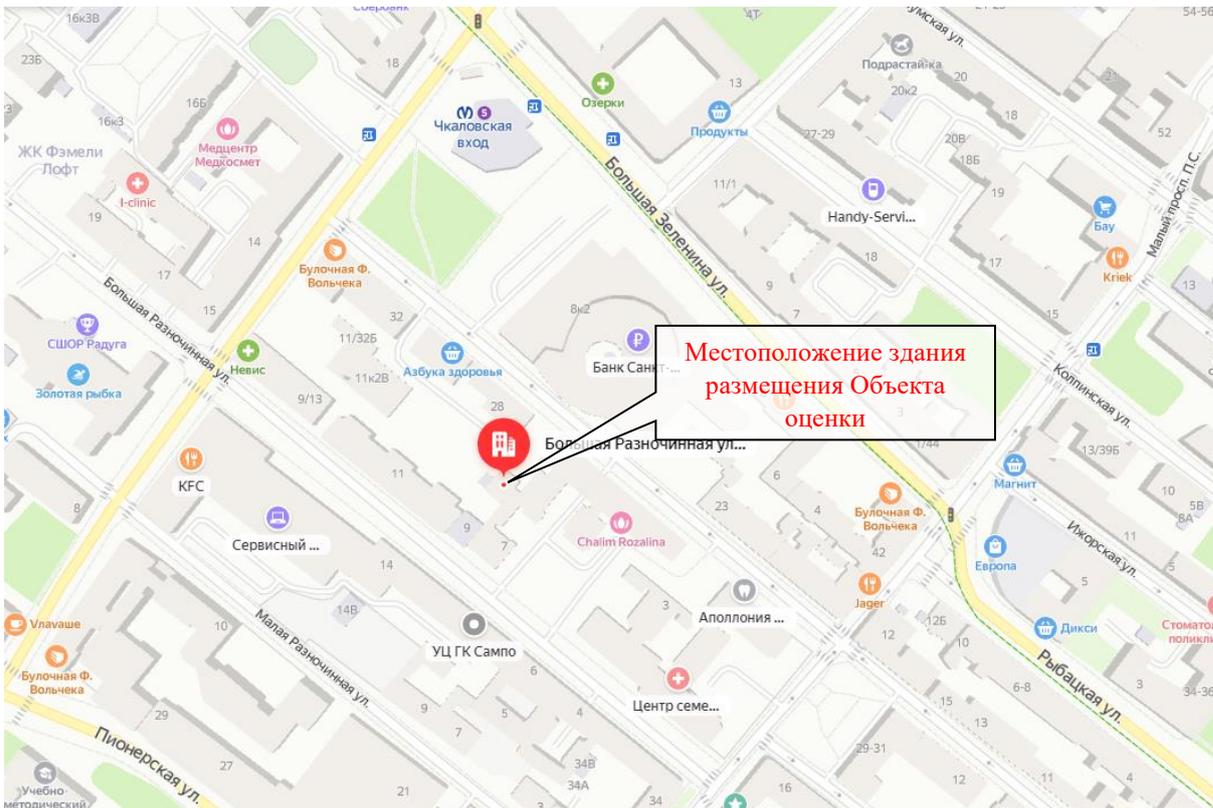


Рис. 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки.





Фото 3. Дворовая территория.

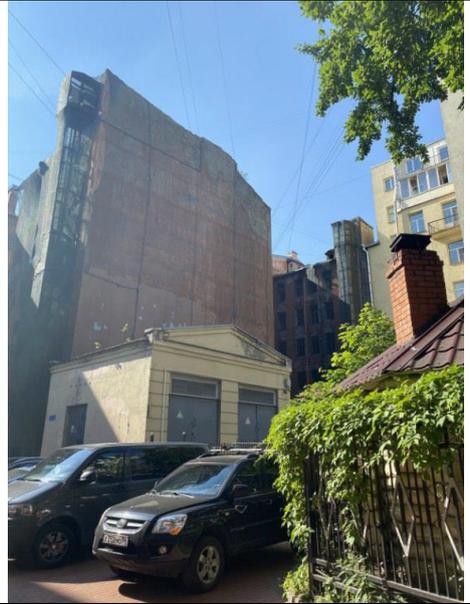


Фото 4. Вид на здание расположения Объекта оценки со двора (слева).

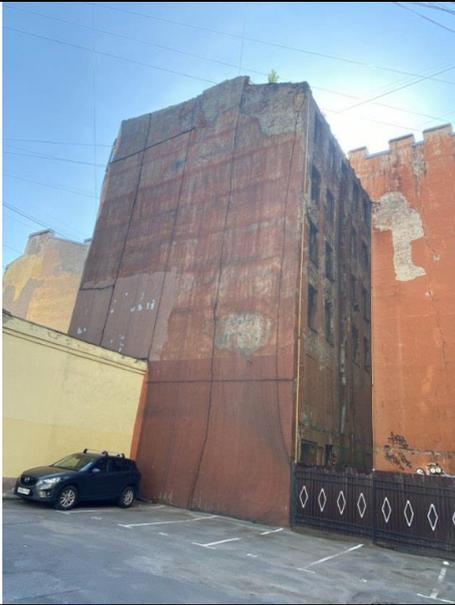


Фото 5. Вид на здание расположения Объекта оценки.



Фото 6. Вид на здание расположения Объекта оценки.



Фото 7. Дворовая территория.



Фото 8. Дворовая территория.



Фото 9. Состояние здания расположения Объекта оценки.

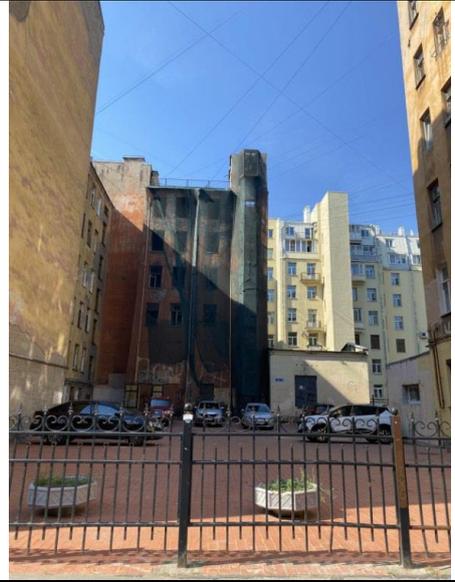


Фото 10. Вид на здание расположения Объекта оценки с Ропшинской ул.



Фото 11. Ближайшее окружение (Ропшинская ул.).



Фото 12. Ближайшее окружение (Ропшинская ул.).



Фото 13. Проезд к зданию расположения Объекта оценки с Ропшинской ул.

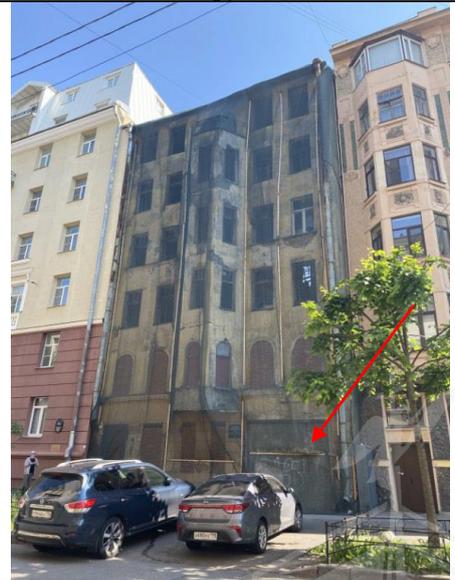


Фото 14. Арка дома по адресу: ул. Большая Разночинная, д. 9, лит. А (проезд к зданию расположения Объекта оценки с ул. Большая Разночинная).

2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	1910
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	II
Этажность	6, подвал
Общая площадь, кв. м	562,40
Объем, куб. м.	3 312
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Администрации Петроградского района Санкт-Петербурга «О признании аварийным и подлежащим сносу многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, улица Большая Разночинная, дом 9, литера Б». По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	Наружные стены: кирпичные. Перекрытия: чердачные и подвальные – бетонное заполнение по металлическим балкам; междуэтажные – деревянное заполнение по металлическим балкам.
Система доступа	Неограниченная
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • центральное отопление от групповой котельной • водопровод • электроосвещение • газоснабжение • горячее водоснабжение: частично отсутствует, частично от газовых колонок • канализация По данным визуального осмотра инженерные системы отключены.
Лифт	Имеется
Возможность подъезда к зданию	С Ропшинской ул. Подъезд с ул. Большая Разночинная заложен (сквозной проезд через арку дома по адресу: ул. Большая Разночинная, д. 9, лит. А, см. фото 14).
Расположение в квартале	Внутри квартала

2.4. Описание Объекта оценки.

2.4.1. Общие характеристики помещений (объекты недвижимости №№ 1-11).

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Адрес объекта оценки	ул. Большая Разночинная, д. 9, литера Б, кв. 12	ул. Большая Разночинная, д. 9, литера Б, кв. 13	ул. Большая Разночинная, д. 9, литера Б, кв. 14	ул. Большая Разночинная, д. 9, литера Б, кв. 15
Кадастровый номер	78:07:0003142:2547	78:07:0003142:2548	78:07:0003142:2549	78:07:0003142:2550
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	75,6	57,4	39,3	57,4
Жилая площадь, кв. м	32,3	34,6	20,9	34,2
Площадь кухни, кв. м	9,5	11,7	8,3	11,4
Тип санузла	Совмещенный	Без ванной	Раздельный	Без ванной
Горячее водоснабжение	От газовой колонки	Нет	От газовой колонки	Нет
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Планировка	Двусторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя
Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Вход	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора
Этаж/Этажность	1/6	2/6	2/6	3/6
Количество комнат	2	3	2	3
Высота потолков	2,82	2,85	2,81	2,76
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб. ¹	313 445,16	237 986,14	162 941,73	237 986,14
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	4 146,10	4 146,10	4 146,10	4 146,10
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020, руб.	6 450 000,00	97 593,66	3 546 000,00	136 710,15

¹ Здесь и далее источник информации о кадастровой стоимости: https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request

Характеристика	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8
Адрес объекта оценки	ул. Большая Разночинная, д. 9, литера Б, кв. 16	ул. Большая Разночинная, д. 9, литера Б, кв. 17	ул. Большая Разночинная, д. 9, литера Б, кв. 18	ул. Большая Разночинная, д. 9, литера Б, кв. 19
Кадастровый номер	78:07:0003142:2551	78:07:0003142:2553	78:07:0003142:2552	78:07:0003142:2544
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	39,7	59,1	39,5	56,8
Жилая площадь, кв. м	21,2	36,8	21,1	32,0
Площадь кухни, кв. м	10,2	12,0	10,5	8,2
Тип санузла	Без ванной	Без ванной	Без ванной	Раздельный
Горячее водоснабжение	Нет	Нет	Нет	От газовой колонки
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Планировка	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя
Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Вход	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора
Этаж/Этажность	3/6	4/6	4/6	5/6
Количество комнат	2	3	2	3
Высота потолков	2,79	2,91	2,96	2,80
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	164 600,17	245 034,51	163 770,95	235 498,48
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	4 146,10	4 146,10	4 146,10	4 146,10
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020, руб.	94 553,89	1 560 000,00	94 077,55	4 620 000,00
Характеристика	Объект № 9	Объект № 10	Объект № 11	
Адрес объекта оценки	ул. Большая Разночинная, д. 9, литера Б, кв. 20	ул. Большая Разночинная, д. 9, литера Б, кв. 21	ул. Большая Разночинная, д. 9, литера Б, кв. 22	
Кадастровый номер	78:07:0003142:2554	78:07:0003142:2545	78:07:0003142:2546	
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	
Права на объект	собственность	собственность	собственность	
Общая площадь, кв. м	39,4	58,5	39,7	
Жилая площадь, кв. м	20,5	35,9	21,2	
Площадь кухни, кв. м	8,0	11,8	10,3	
Тип санузла	Раздельный	Ванная на кухне	Ванная на кухне	
Горячее водоснабжение	Нет	От газовой колонки	Нет	
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	
Планировка	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя	
Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	
Вход	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	
Этаж/Этажность	5/6	6/6	6/6	
Количество комнат	2	3	2	
Высота потолков	2,77	2,84	2,85	
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	163 356,34	242 546,85	164 600,17	
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	4 146,10	4 146,10	4 146,10	
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020, руб.	94 077,55	н/д	3 902 153,00	

Поэтажные планы представлены на рисунках 2-8.



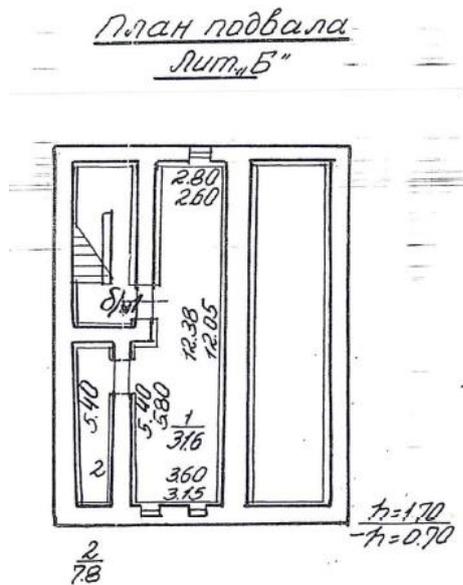


Рис. 8. План подвала.

2.4.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Петроградский
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: Чкаловским пр., Ропшинской ул., Малым пр. П.С. и Большой Разночинной ул.
Расположение в квартале	Внутри квартала
Характеристика застройки квартала	Жилая и общественно-деловая застройка.
Объекты окружения	Магазины, медицинские учреждения, аптеки, школы, ВУЗы, бизнес-центры, банки, отдел полиции, рестораны, кафе, театры, спортивные комплексы и пр.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Чкаловский проспект
Значимость магистрали	Движение высокой активности автомобильного и грузового наземного транспорта
Возможность подъезда к зданию	С Ропшинской ул. Подъезд с ул. Большая Разночинная заложен (сквозной проезд через арку дома по адресу: ул. Большая Разночинная, д. 9, лит. А).
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	Жители микрорайона, работники организаций.
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Чкаловская» удалена на расстоянии порядка 290 м.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшие остановки общественного транспорта: «Мончегорская улица» расположена на расстоянии порядка 280 м (общественный наземный транспорт представлен маршрутами: маршрутное такси № К-690); «Станция метро Чкаловская» на расстоянии порядка 260 м (общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 1, 191, маршрутное такси № К-120). Железнодорожная станция «Финляндский вокзал» расположена на расстоянии порядка 4,4 км.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «отличную».

Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	Возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта с Ропшинской улицы.
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 – ограниченные.

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:

Здание по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Разночинная, д. 9, литера Б, не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относится к числу исторических зданий (построены до 1917 года). Объект расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(07)01 объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, и на территории предварительных археологических разведок (участок ЗА 2). Здание по адресу: Большая Разночинная улица, дом 9, литера Б, не формирует уличный фронт Большой Разночинной улицы, но просматривается с открытых городских пространств (с ул. Ропшинской). Снос здания без восстановления внешнего облика невозможен.

Требования по сохранению исторических зданий² и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлены Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в действующей редакции) «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».

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

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 Распоряжения Администрации Петроградского района Санкт-Петербурга от 09.07.2007 № 614-р «О признании аварийным и подлежащим сносу многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, улица Большая Разночинная, дом 9, литера Б», а также Заключение Межведомственной комиссии о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу от 08.06.2007 № 10, объекты недвижимости, входящие в состав оцениваемого Объекта, расположены в аварийном здании, таким образом, было принято решение определить состояние Объекта оценки как «неудовлетворительное» (аварийное).

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного

– земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенные нежилые и жилые помещения). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

² В соответствии с Приложением № 9 к Постановлению Правительства от 28.06.2018 № 526, историческое здание – здание, строение, сооружение, не являющееся объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относящееся к следующим историческим периодам: в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, а также в Невском районе Санкт-Петербурга, – построенное до 1917 года (здесь и далее год постройки включительно); в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-Петербурга), – построенное до 1957 года, деревянное 1-2-этажное здание, строение, сооружение, – построенное до 1917 года (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

– доли земельного участка, относящиеся к Объекту оценки, не выделены «в натуре», данные о размерах долей земельного участка не предоставлены.

Принимая во внимание тот факт, что рассматриваемые объекты оценки представляют собой жилые помещения (квартиры), расположенные с 1 по 6-й этажи жилого здания (кроме подвала), анализ использования участка земли как условно свободного Оценщиком не проводился.

Таким образом, далее проводится НЭИ оцениваемых помещений (квартир).

В соответствии с п. 17 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, производится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

Оценщик полагает, что единственно возможный вариант использования объектов под жилую функцию только после выполнения работ по устранению непригодного для проживания состояния жилых помещений является финансово оправданным и максимально эффективным.

Поскольку в рамках данной работы предполагаемое использование результата оценки является определением рыночной стоимости для принятия решения продажи объектов недвижимости на торгах единым лотом, основным фактором, который следует принять во внимание, при определении рыночной стоимости, является текущее использование объектов оценки (как есть).

С учетом ограничений КГИОП, а также текущего состояния жилого дома, правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования Объекта оценки, является **использование его под жилую функцию после устранения аварийности дома или реконструкции.**

2.6. Результаты проведения оценки.

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. (округленно), НДС не облагается
1	Санкт-Петербург, ул. Большая Разночинная, д. 9, литера Б, квартиры 12-22	562,40	31 730 000
Итого, руб./кв. м		-	56 419

Рыночная стоимость Объекта оценки (квартир 12-22 (единым лотом)), расположенного по адресу: ул. Большая Разночинная, д. 9, литера Б, по состоянию на 18.06.2020 составляет округленно:

31 730 000 (Тридцать один миллион семьсот тридцать тысяч) рублей

НДС не облагается³

³ 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.

