

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (жилого помещения),  
расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, ул. Блохина, д. 6/3, литера А, кв. 2**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.09.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 13.10.2020.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения.**

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

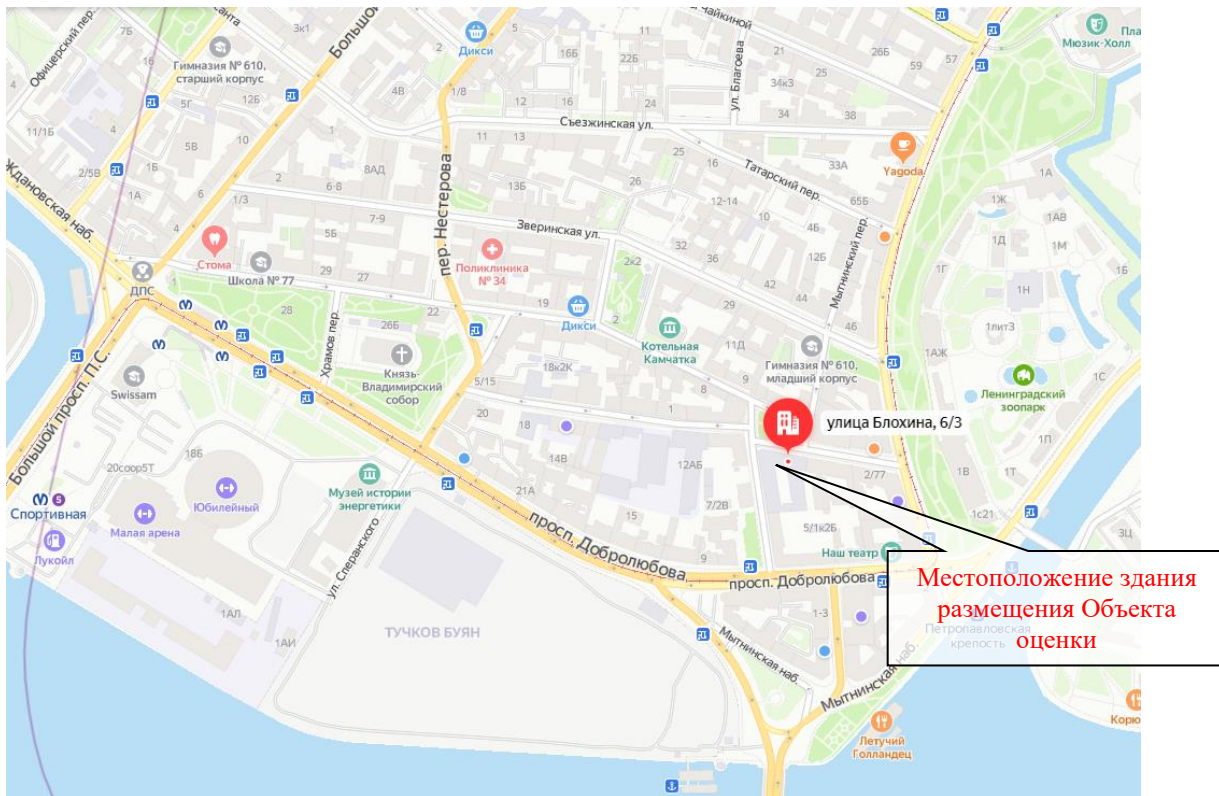


Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

**2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки.**



Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки.



Фото 2. Табличка с номером дома, в котором расположен Объект оценки.



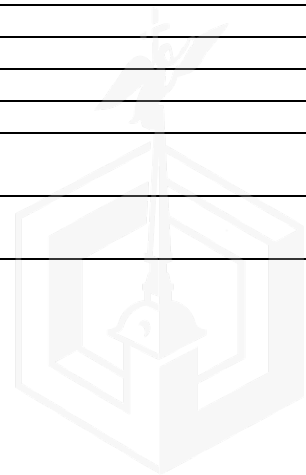
## 2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

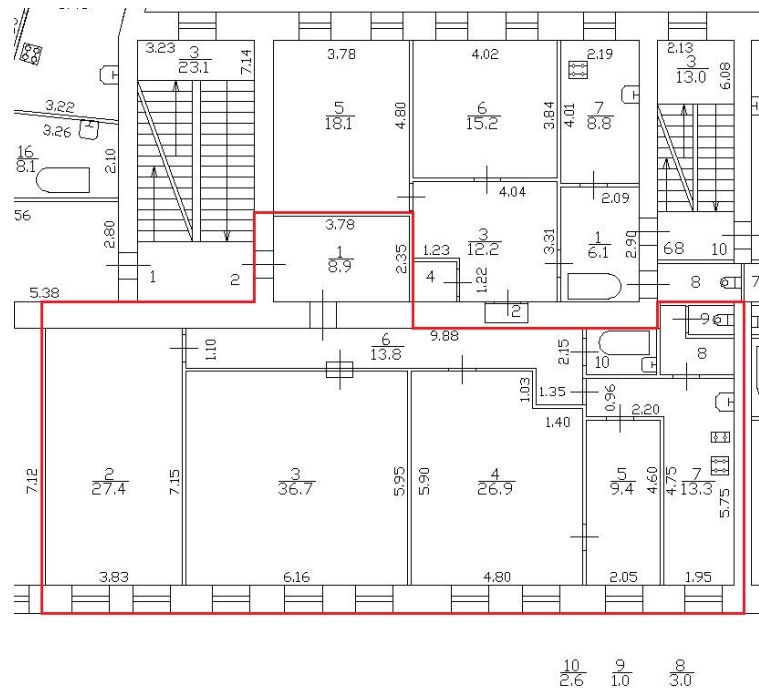
Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	1903 г.
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5-6
Объем, куб. м.	61 565
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Администрации Петроградского района Санкт-Петербурга «О признании аварийным и подлежащим сносу многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, улица Блохина, дом 6/3». По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	Стены: кирпичные. Перегородки: деревянные оштукатуренные. Перекрытия чердачные: металлические балки с деревянным заполнением. Перекрытия междуэтажные: металлические балки с деревянным и бетонным заполнением. Перекрытия подвальные: бетонные по металлическим балкам.
Система доступа	Доступ не ограничен
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• отопление от групповой котельной</li> <li>• водопровод</li> <li>• электроосвещение</li> <li>• центральное газоснабжение</li> <li>• канализация</li> </ul> По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).
Лифт	Имеется в части подъездов
Возможность подъезда к зданию	С ул. Блохина и Провиантской ул.
Расположение в квартале	Примыкает к «красной линии» ул. Блохина и Провиантской ул.

## 2.4. Описание Объекта оценки.

## 2.4.1. Общие характеристики Объекта оценки.

Тип объекта недвижимости	Жилое помещение (квартира 2)
Адрес Объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Блохина, д. 6/3, литера А
Текущее использование	По документам – многоквартирный дом, по состоянию на дату оценки – не используется (неудовлетворительное (аварийное) состояние)
Кадастровый номер	78:07:0003019:2173
НЭИ по оценке	жилье
Права на объект	собственность
Общая площадь, кв. м	143,0
Жилая площадь, кв. м	100,4
Площадь кухни, кв. м	13,3
Санузел	Раздельный
Состояние Объекта	Неудовлетворительное (аварийное)
Тип здания	Старый фонд без капитального ремонта (аварийное)
Вид из окон	На улицу
Вход	Общий с улицы
Этаж/Этажность	2/5-6
Наличие лифта	Отсутствует
Количество комнат	4
Высота потолков	3,78
Наличие балкона	Нет
Текущее использование	Не используется
Коммуникации	Все (отключены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	604 026,28
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	4 223,96





Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м	в т. числе площадь, кв. м		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв. м	Вспом. кв. м			
2	2	1	коридор	8,9		8,9		3,78	
		2	комната	27,4	27,4			3,78	
		3	комната	36,7	36,7			3,78	
		4	комната	26,9	26,9			3,78	
		5	комната	9,4	9,4			3,78	
		6	коридор	13,8		13,8		3,78	
		7	кухня	13,3		13,3		3,78	
		8	коридор	3,0		3,0		3,78	
		9	туалет	1,0		1,0		3,78	
		10	ванная	2,6		2,6		3,78	
Итого по квартире 2:				143,0	100,4	42,6			

Рисунок 2. План и ведомость помещений Объекта оценки.

## 2.4.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение
<b>Описание локального местоположения</b>	
Административный район	Петроградский
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: пр. Добролюбова, Кронверкским пр., ул. Блохина и Провиантской ул.
Расположение в квартале	Примыкает к «красной линии» ул. Блохина и Провиантской ул.
Характеристика застройки квартала	Смешанная: жилая и общественно-деловая застройка
Объекты окружения	Жилые дома, школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, гостиницы, бизнес-центры, театры, парки, скверы, зоопарк и пр.
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	проспект Добролюбова и Кронверкский проспект
Значимость магистрали	активное автомобильное движение
Возможность подъезда к зданию	с ул. Блохина и Провиантской ул.
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличная» <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Оценщик использует следующую градацию при определении доступности объекта оценки **автомобильным транспортом**:

«Отличная» – объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту осуществляется по заасфальтированным дорогам без ограничений.

«Хорошая» – объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту осуществляется по заасфальтированным дорогам. Подъезд непосредственно к объекту ограничен (объект находится на территории, проезд на автомобиле по которой ограничен: контрольно-пропускным пунктом, кассой и т.д.) и/или осуществляется по дороге без покрытия.

«Удовлетворительная» – объект находится в пригороде Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту может осуществляться как по заасфальтированным дорогам, так и по дорогам без покрытия. Подъезд непосредственно к объекту свободный или ограниченный.

<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>	
Уровень транспортных потоков по магистрали	высокий
Уровень пешеходных потоков по магистрали	высокий
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	высокий
Характер и состав пешеходных потоков	жители и работники организаций, расположенных в локальном окружении
<b>Доступность общественным транспортом</b>	
Расстояние до ближайшей станции метро	800 м до ст. м «Спортивная»
Маршруты общественных видов транспорта	автобусы №№ 10, 191; троллейбус № 7
Вывод	обеспеченность общественным транспортом можно охарактеризовать как «отличная» <sup>2</sup>
<b>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</b>	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта с ул. Блохина и Провиантской ул.
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	парковка свободная у здания и на прилегающей территории

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

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Ограничения КГИОП: Согласно письма КГИОП от 17.06.2020 № 01-25-10126/20-0-1 здание по адресу: Санкт-Петербург, ул. Блохина, д. 6/3, литера А, не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относится к числу исторических зданий (построено до 1917 г.), здание расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1(07) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, и на территории предварительных археологических разведок (участок ЗА 1). Здание по указанному адресу формирует уличный фронт ул. Блохина и Провиантской ул. Снос здания без восстановления внешнего облика невозможен.

В) Обременения ГОЧС, другие обременения и сервитуты – отсутствуют.

2.4.4. Фотографии Объекта оценки.

В рамках государственного контракта от 05.11.2019 № 202 специалистами ГУП «ГУИОН» была произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных в доме расположения Объекта оценки по состоянию на 05.11.2019.

Оценщиком был проведен только полный наружный осмотр здания, доступ внутрь Объекта оценки невозможен (в жилые и нежилые помещения входные двери закрыты).

При осмотре Объекта 18.09.2020 (в рамках выполнения настоящей оценки) существенных изменений его состояния с момента предыдущего осмотра не выявлено. Далее приведены фотографии, выполненные при проведении осмотра Объекта в 2019 году (30.10.2019).

<sup>2</sup> Оценщик использует следующую градацию при определении обеспеченности Объекта оценки **общественным транспортом**:

«Отличная» – объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта и станции метрополитена расположены в непосредственной близости от объекта (до 500 м.).

«Хорошая» – объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта расположены в незначительном отдалении от объекта. Станции метро расположены на расстоянии более 500 м. от объекта.

«Удовлетворительная» – объект находится в пределах Санкт-Петербурга на расстоянии более 1 500 метров от станции метро. Местоположение объекта не обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта.



Фото 3. Вид здания, в котором расположен Объект оценки.



Фото 4. Вид здания, в котором расположен Объект оценки.

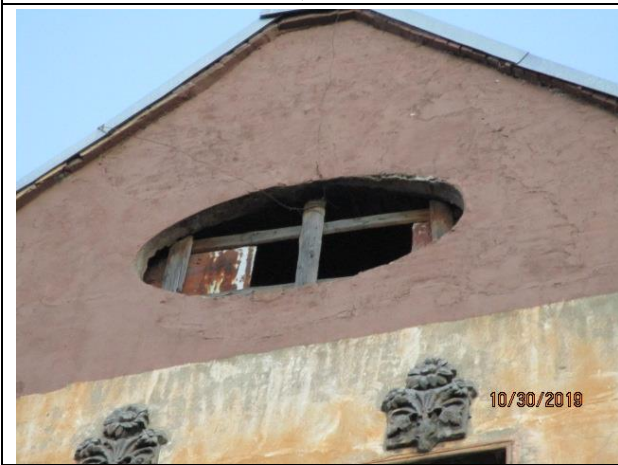


Фото 5. Вид здания, в котором расположен Объект оценки.



Фото 6. Вид здания, в котором расположен Объект оценки.



Фото 7. Вид здания, в котором расположен Объект оценки.



Фото 8. Вид здания, в котором расположен Объект оценки.





Фото 9. Вид здания, в котором расположен Объект оценки.



Фото 10. Вид здания, в котором расположен Объект оценки.



Фото 11. Вид здания, в котором расположен Объект оценки.



Фото 12. Вид здания, в котором расположен Объект оценки.



Фото 13. Вид здания, в котором расположен Объект оценки.

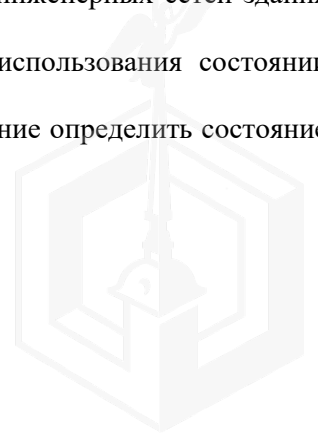


Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки.

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).

Учитывая качество и состояние выполненной отделки, 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*

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 жилое помещение (квартиру), расположенное на 2-м этаже жилого здания, анализ использования участка земли как условно свободного Оценщиком не проводился.

Таким образом, далее проводится НЭИ оцениваемого жилого помещения (квартиры).

### *Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки*

#### Физическая осуществимость

Объект оценки представляет собой жилое помещение (квартиру).

Эксплуатация Объекта оценки (квартиры) в текущем состоянии не отвечает критерию физической осуществимости и возможна только после проведения реконструкции или капитального ремонта.

#### Юридическая правомочность

Учитывая текущее состояние Объекта оценки, физически осуществимым и правомочным вариантом использования оцениваемого объекта будет являться жилое после проведения реконструкции или капитального ремонта.

#### Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Принимая во внимание, что на предыдущих этапах был выявлен единственный вариант использования Объекта оценки в качестве жилого помещения (квартиры) после проведения реконструкции или капитального ремонта, данный вариант использования принимается как финансово оправданный и будет отвечать критерию максимальной эффективности.

Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование в качестве жилой квартиры. Оценщик может с достоверностью предположить, что использование квартиры по прямому назначению под жилье является ее наиболее эффективным использованием.

**Вывод: наиболее эффективной функцией использования Объекта оценки является жилая после проведения реконструкции или капитального ремонта.**

## 2.6. Результаты проведения оценки.

<b>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</b>	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)<sup>3</sup></b>	<b>5 180 000 (Пять миллионов сто восемьдесят тысяч)</b>
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м	36 224

<sup>3</sup> 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.

