

**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.

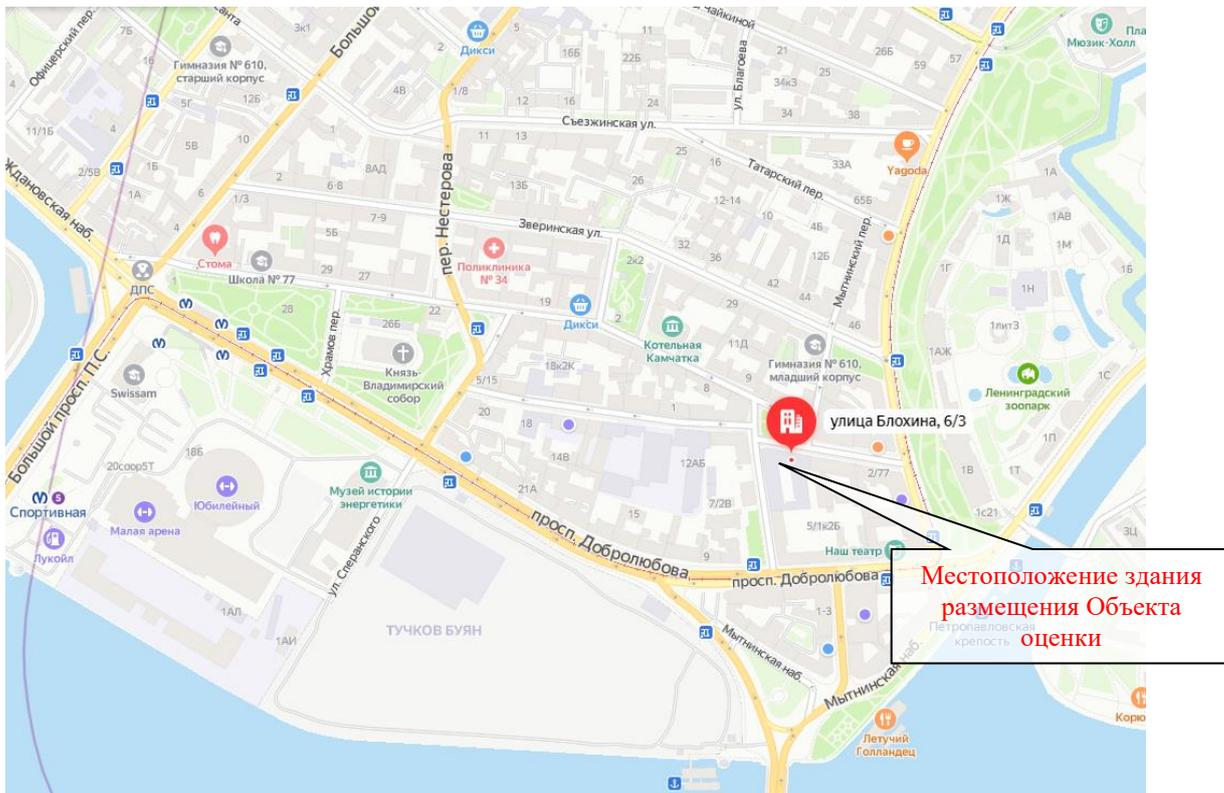


Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

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.



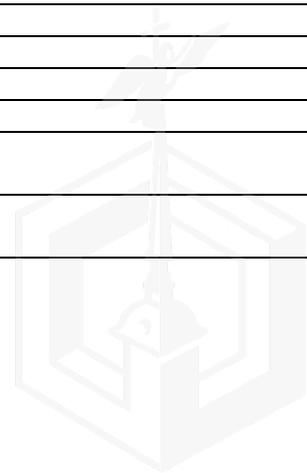
2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

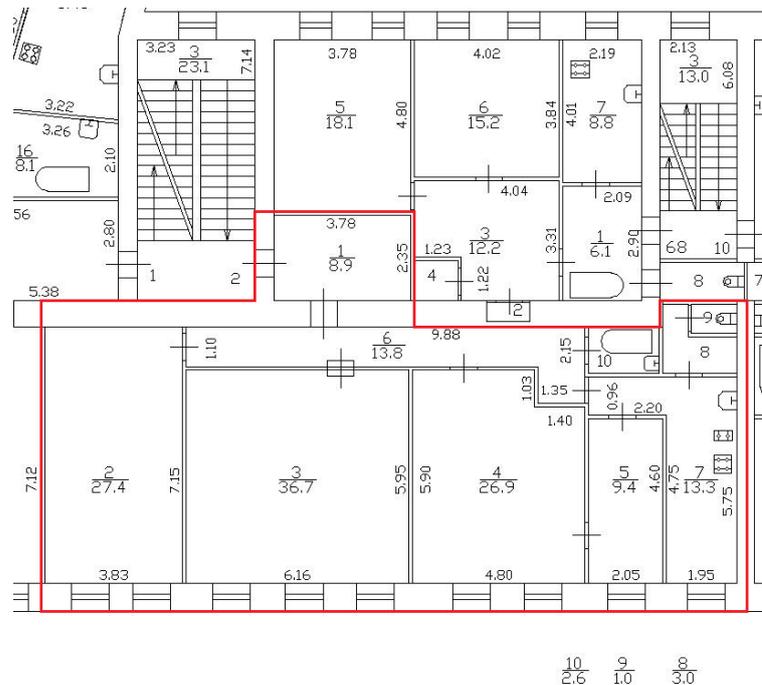
Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	1903 г.
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5-6
Объем, куб. м.	61 565
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Администрации Петроградского района Санкт-Петербурга «О признании аварийным 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"> • отопление от групповой котельной • водопровод • электроосвещение • центральное газоснабжение • канализация 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





Жилые помещения

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
Описание локального местоположения	
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.
Доступность автомобильным транспортом	
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» ¹

¹ 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.

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	высокий
Характер и состав пешеходных потоков	жители и работники организаций, расположенных в локальном окружении
Доступность общественным транспортом	
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» ²
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
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).

² 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.

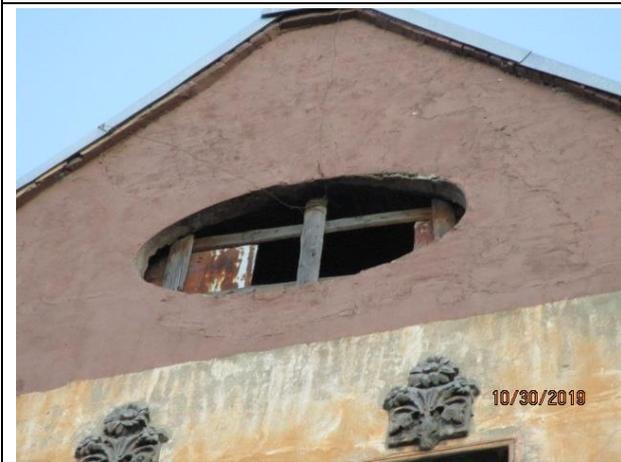


Фото 5. Вид здания, в котором расположен Объект оценки.



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.

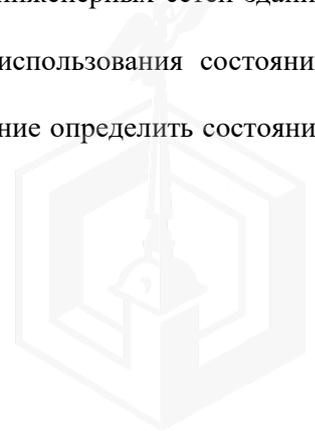


Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки.

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.

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

³ 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.

