

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (квартиры 1-20 (единым лотом)), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Швецова, д. 4, литера А

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.11.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 23.11.2020.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

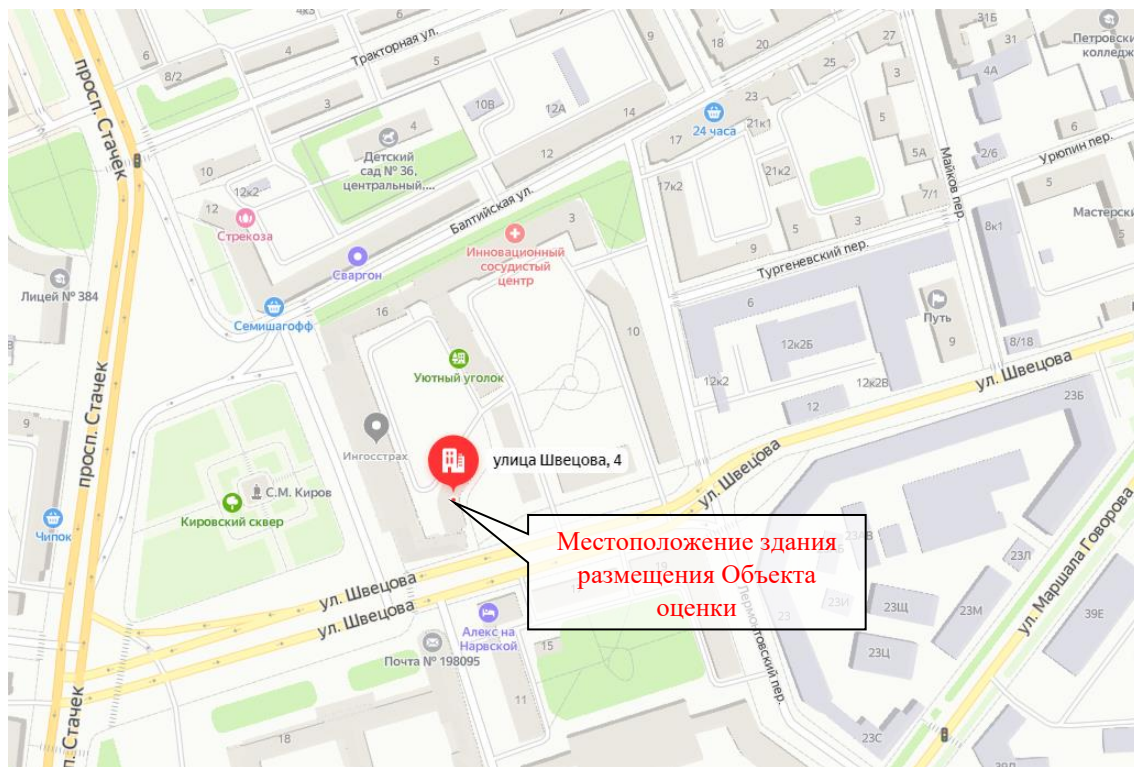


Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки.

	
<p>Фото 1. Вид на здание расположения Объекта оценки с ул. Швецова.</p>	<p>Фото 2. Адресная табличка на здании.</p>

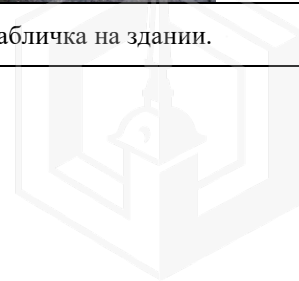




Фото 3. Вид на часть здания с ул. Швецова.



Фото 4. Вид на здание со двора.

2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многokвартирный жилой дом
Год постройки	1936 г.
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	5 + подвал
Общая площадь здания, кв. м	2 026,4 ¹
Объем, куб. м.	9 067
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Заключение о признании многоквартирного 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	Стены: кирпичные; монолитные железобетонные. Перегородки: деревянные. Перекрытия: деревянные оштукатуренные. Крыша: металлическая стропильная.
Лифт	Отсутствует
Система доступа	Неограниченная
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • водоснабжение • электроосвещение • отопление • газоснабжение • канализация По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).
Возможность подъезда к зданию	С ул. Швецова
Расположение в квартале	Внутри квартала, просматривается с ул. Швецова

¹ Общая площадь Объекта оценки (квартир 1-20 без учета МОП, нежилых помещений и необорудованной площади) – 1 822,4 кв. м.



2.4. Описание Объекта оценки.

2.4.1. Общие характеристики жилых помещений (квартир 1-20).

Характеристика	кв. 1	кв. 2	кв. 3	кв. 4	кв. 5	кв. 6	кв. 7	кв. 8	кв. 9	кв. 10
Кадастровый номер	78:15:0008049:61	78:15:0008049:55	78:15:0008049:68	78:15:0008049:62	78:15:0008049:56	78:15:0008049:63	78:15:0008049:54	78:15:0008049:64	78:15:0008049:57	78:15:0008049:65
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь квартиры, кв. м	93,5	84,4	91,0	88,0	94,8	89,3	97,0	88,9	90,7	91,4
Жилая площадь, кв. м	68,9	64,4	67,8	68,1	71,4	69,2	73,3	68,5	66,8	72,7
Площадь кухни, кв. м	9,1	6,6	8,9	6,5	8,7	6,8	9,0	7,0	9,1	6,9
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Состояние Объекта	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Тип дома	Кирпичный, СФ	Кирпичный, СФ	Кирпичный, СФ	Кирпичный, СФ	Кирпичный, СФ	Кирпичный, СФ	Кирпичный, СФ	Кирпичный, СФ	Кирпичный, СФ	Кирпичный, СФ
Состояние здания	Подлежит сносу*	Подлежит сносу*	Подлежит сносу*	Подлежит сносу*	Подлежит сносу*	Подлежит сносу*	Подлежит сносу*	Подлежит сносу*	Подлежит сносу*	Подлежит сносу*
Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Вход	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора
Этаж/Этажность	1/5	1/5	2/5	2/5	3/5	3/5	4/5	4/5	5/5	5/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	4	4	3	4	3	4	3	4	3	4
Высота потолков	2,92	2,92	3,05	3,05	3,05	3,05	3,04	3,04	3,08	3,08
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Балкон	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Благоустройство	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	281 120,84	253 760,42	273 604,24	264 584,32	285 029,47	268 492,95	291 644,08	267 290,30	272 702,25	274 806,90
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



Характеристика	кв. 11	кв. 12	кв. 13	кв. 14	кв. 15	кв. 16	кв. 17	кв. 18	кв. 19	кв. 20
Кадастровый номер	78:15:0008049:58	78:15:0008049:59	78:15:0008049:66	78:15:0008049:60	78:15:0008049:67	78:15:0008049:53	78:15:0008049:49	78:15:0008049:50	78:15:0008049:51	78:15:0008049:52
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь квартиры, кв. м	97,4	81,3	90,8	88,3	96,8	89,0	97,8	89,5	88,2	94,3
Жилая площадь, кв. м	72,0	61,1	67,4	68,2	72,2	68,7	72,9	68,7	63,3	74,0
Площадь кухни, кв. м	9,8	6,6	9,5	6,6	9,8	6,8	9,9	7,0	9,9	6,8
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Состояние Объекта	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Тип дома	Кирпичный, СФ	Кирпичный, СФ	Кирпичный, СФ	Кирпичный, СФ	Кирпичный, СФ	Кирпичный, СФ	Кирпичный, СФ	Кирпичный, СФ	Кирпичный, СФ	Кирпичный, СФ
Состояние здания	Подлежит сносу*	Подлежит сносу*	Подлежит сносу*	Подлежит сносу*	Подлежит сносу*	Подлежит сносу*	Подлежит сносу*	Подлежит сносу*	Подлежит сносу*	Подлежит сносу*
Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Вход	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора
Этаж/Этажность	1/5	1/5	2/5	2/5	3/5	3/5	4/5	4/5	5/5	5/5
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	4	4	3	4	3	4	3	4	4	4
Высота потолков	2,92	2,92	3,05	3,05	3,05	3,05	3,05	3,08	3,08	3,08
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Балкон	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Благоустройство	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	292 846,74	244 439,83	273 002,91	265 486,31	291 042,75	267 590,96	294 049,39	269 094,28	265 185,65	283 526,15
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



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 ул., Лермонтовским пер., ул. Швецова, Кировской пл.
Расположение в квартале	Внутри квартала, просматривается с ул. Швецова
Характеристика застройки квартала	Жилая, общественно-деловая застройка.
Объекты окружения	Жилые дома, детские сады, медицинские учреждения, аптеки, магазины, государственные учреждения и службы, банки, почта, сквер и пр.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Пр. Стачек
Значимость магистрали	Движение высокой активности автомобильного и грузового наземного транспорта.
Возможность подъезда к зданию	С ул. Швецова
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	Средний
Характер и состав пешеходных потоков	Жители микрорайона, работники организаций.
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Нарвская» удалена на расстоянии порядка 800 м.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Администрация Кировского района» расположена на расстоянии порядка 410 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 2, 66, 73; троллейбус № 20; маршрутные такси №№ К-169, К-195, К-20, К-306, К-404, К-66. Железнодорожная станция «Балтийский вокзал» расположена на расстоянии порядка 2 км.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «отличную».
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	С ул. Швецова.
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.

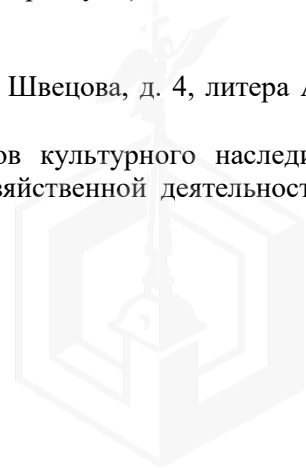
2.4.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Согласно письма КГИОП от 04.10.2019 здание по адресу: Санкт-Петербург, ул. Швецова, д. 4, литера А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект 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)01).



2.4.4. Фотографии Объекта оценки.



Фото 5. Состояние здания расположения Объекта оценки.



Фото 6. Дворовая территория, ближайшее окружение.



Фото 7. Ближайшее окружение.



Фото 8. Ближайшее окружение.



Фото 9. Ближайшее окружение.



Фото 10. Ближайшее окружение.

Описание состояния Объекта оценки составлено исключительно по результатам визуального осмотра. Инженерного обследования строительных конструкций и внутренних инженерных сетей здания не проводилось. Осмотр внутреннего состояния помещений не проводился в виду опасности для жизни.

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 жилые помещения (квартиры), расположенные на всех этажах жилого здания (кроме подвала), анализ использования участка земли как условно свободного Оценщиком не проводился.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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

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

2.6. Результаты проведения оценки.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. ²	33 084 000 (Тридцать три миллиона восемьдесят четыре тысячи)
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м	18 154,08

² 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.

