

Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (нежилые помещения и квартиры (единым лотом)), расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 21, литера А, нежилое помещение 1-Н и квартиры 1, 4, 5, 7-10, 18-21, 26-28;

Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, литера А, нежилое помещение 1-Н и квартиры 1-24;

Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, литера А, квартиры 18-35, 41-53;

Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, литера А, нежилое помещение 1-Н и квартиры 17-31;

Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, литера Г, квартиры 1, 2, 4-16, 40.

1. Данные об Отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 17.02.2021.

1.2. Дата составления Отчета: 19.02.2021.

1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения Объекта оценки представлена на рис. 1.

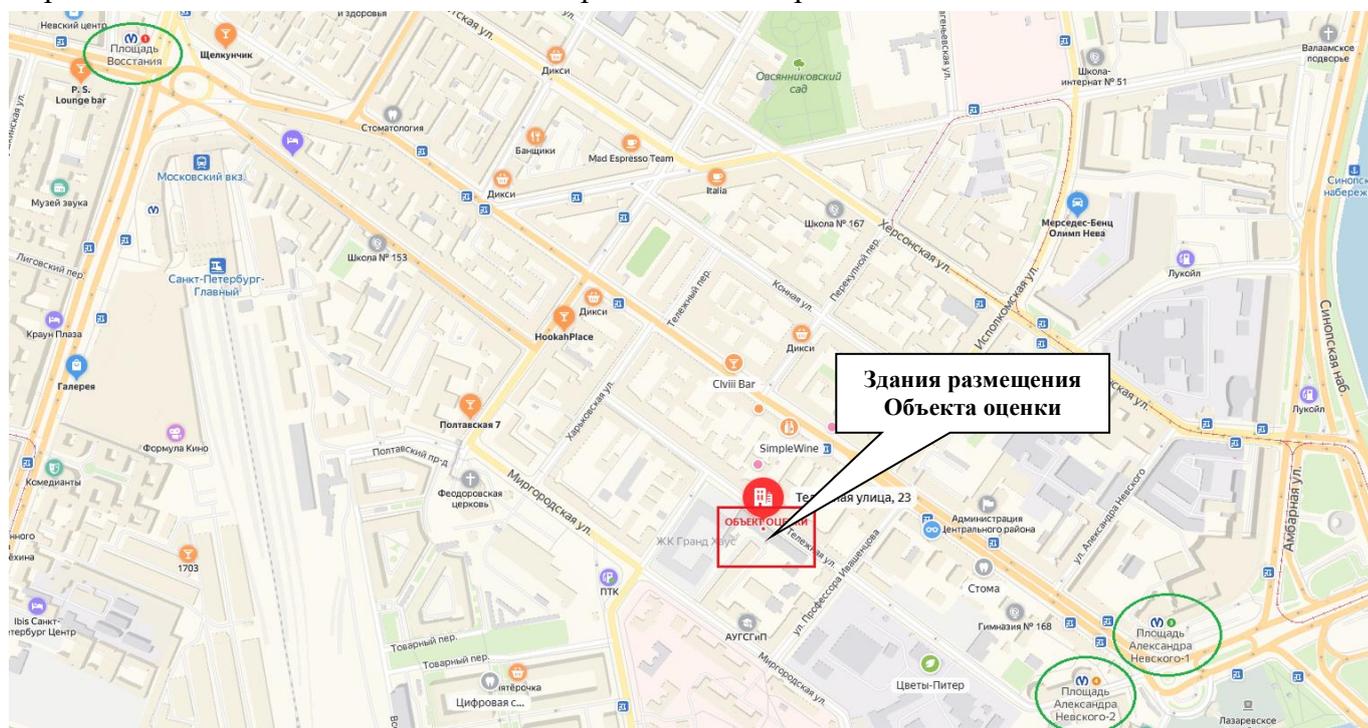


Рисунок 1. Схема местоположения зданий размещения Объекта оценки

2.2. Описание зданий, в которых расположен Объект оценки и их ближайшего окружения.

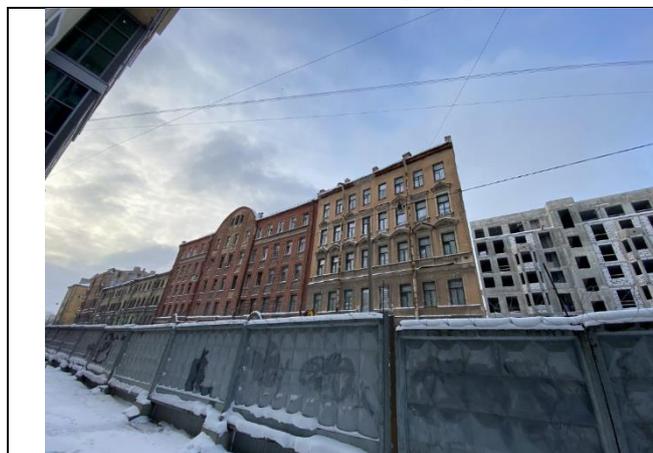


Фото 1. Вид на Объект оценки с Тележной ул.

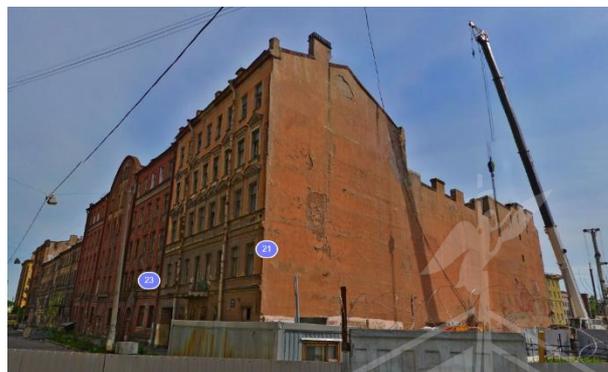


Фото 2. Вид на Объект оценки (источник: Яндекс.Карты по состоянию на 2019 г.)



Фото 3. Ближайшее окружение и вид на здание по адресу: Тележная ул., д. 21, литера А.



Фото 4. Фасадная часть здания по адресу: Тележная ул., д. 21, литера А.

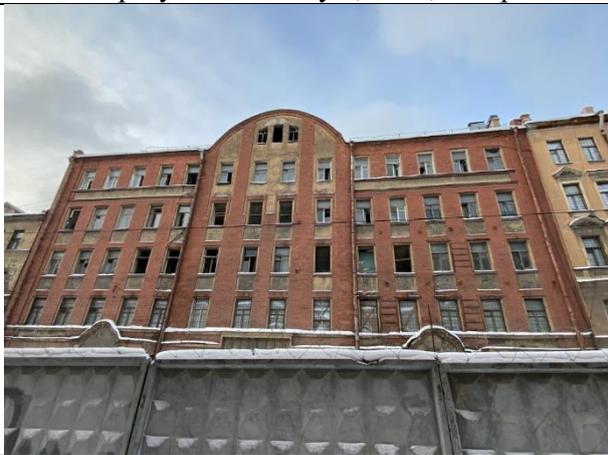


Фото 5. Фасадная часть здания по адресу: Тележная ул., д. 23, литера А.



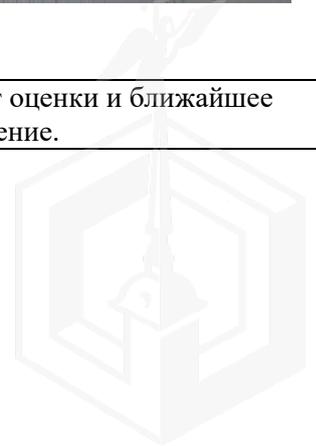
Фото 6. Фасадная часть здания по адресу: Тележная ул., д. 25-27, литера А.



Фото 7. Фасадная часть здания по адресу: Тележная ул., д. 29, литера А.



Фото 8. Вид на Объект оценки и ближайшее окружение.



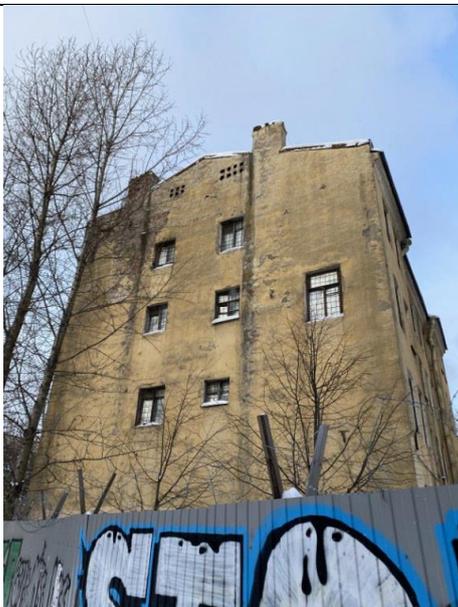


Фото 9. Вид на здание по адресу:
Тележная ул., д. 29, литера Г со двора.



Фото 10. Вид на здание по адресу:
Тележная ул., д. 29, литера А со двора.



Фото 11. Вид на здания по адресу:
Тележная ул., д. 29, литера А, Г со двора.



Фото 12. Ближайшее окружение
(территория около Объекта оценки).



Фото 13. Ближайшее окружение
(вид в сторону ул. Профессора Ивашенцова).



Фото 14. Ближайшее окружение
(территория около Объекта оценки).



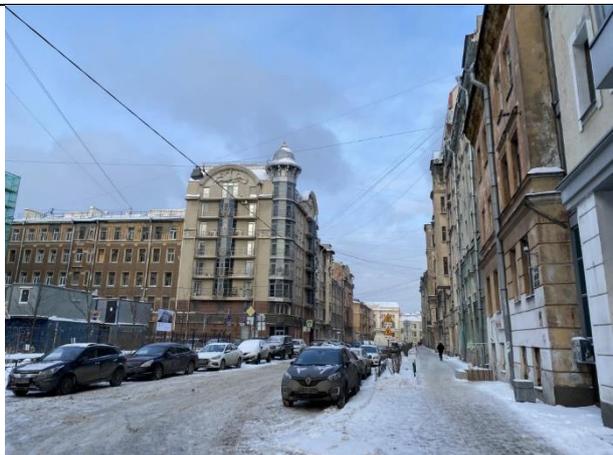


Фото 15. Ближайшее окружение (Тележная ул., вид в сторону ул. Кременчугской).



Фото 16. Ближайшее окружение (территория около Объекта оценки).

Все части помещений Объекта оценки находятся в непригодных для использования аварийных зданиях, требующих проведения сноса / реконструкции. Осмотр внутреннего состояния помещений не проводился в виду опасности для жизни. Состояние Объекта оценки принято как «неудовлетворительное» (аварийное).

2.3. Краткая характеристика зданий размещения Объекта оценки

Общая характеристика	Многоквартирные дома
Возможность подъезда к зданиям	с ул. Тележной
Расположение в квартале	на красной линии и внутри квартала (Тележная ул., д. 29, литера Г)
Данные об износе и устареваниях зданий	В предоставленных Заказчиком документах приложены заключения о признании домов аварийным и подлежащим сносу / реконструкции (Тележная ул., д. 29, литера Г). По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Система доступа	Неограниченная
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация инженерные системы отключены (утрачены)
Санкт-Петербург, улица Тележная, д. 21, литера А	
Год постройки	1880/1902
Этажность	5 (4-5, в том числе мансарда)
Объем, куб. м.	8 616
Площадь здания, кв. м	1 505,9
Число лестниц, шт.	2
Количественные и качественные характеристики элементов здания	Фундамент – бутовый, ленточный; Наружные и внутренние капитальные стены – кирпичные; Перегородки – деревянные; Перекрытия – смешанные; Крыша – стальная по деревянной обрешетке.
Лифт	отсутствует
Санкт-Петербург, улица Тележная, д. 23, литера А	
Год постройки	1901, кап. рем. 1974 г.
Этажность	5, подвал
Объем, куб. м.	10 370
Площадь здания, кв. м	1 846,9
Число лестниц, шт.	2
Количественные и качественные характеристики элементов здания	Фундамент – бутовый, ленточный; Наружные и внутренние капитальные стены – кирпичные; Перегородки – деревянные, кирпичные; Перекрытия – ж/б после кап. ремонта, надподвальные – деревянные по металлическим балкам;

	Крыша – стальная по деревянным стропилам.
Лифт	есть
Санкт-Петербург, улица Тележная, д. 25-27, литера А	
Год постройки	1896
Этажность	4 этажа
Объем, куб. м.	8 367
Площадь здания, кв. м	1 558,6
Число лестниц, шт.	2
Количественные и качественные характеристики элементов здания	Фундамент – бутовый, ленточный; Наружные и внутренние капитальные стены – кирпичные оштукатуренные; Перегородки – деревянные оштукатуренные; Перекрытия – по металлическим балкам с дощатым заполнением; Крыша – кровельная сталь по деревянной обрешетке, окрашенная.
Лифт	отсутствует
Санкт-Петербург, улица Тележная, д. 29, литера А	
Год постройки	1901
Этажность	5 этажей
Объем, куб. м.	5 627
Площадь здания, кв. м	900,7
Число лестниц, шт.	1
Количественные и качественные характеристики элементов здания	Фундамент – бутовый, ленточный; Наружные и внутренние капитальные стены – кирпичные оштукатуренные; Перегородки – деревянные; Перекрытия – деревянные по деревянным балкам, деревянные по металлическим балкам и бетонные своды по металлическим балкам; Крыша – металлическая кровля по деревянной обрешетке.
Лифт	отсутствует
Санкт-Петербург, улица Тележная, д. 29, литера Г	
Год постройки	1901
Этажность	4 этажа
Объем, куб. м.	3 480
Площадь здания, кв. м	652,7
Число лестниц, шт.	1
Количественные и качественные характеристики элементов здания	Фундамент – бутовый, ленточный; Наружные и внутренние капитальные стены – кирпичные; Перегородки – деревянные; Перекрытия – деревянные по деревянным балкам; Крыша – железная по деревянным стропилам.
Лифт	отсутствует



2.4. Описание Объекта оценки:

2.4.1. Общая характеристика квартир, входящих в состав Объекта оценки (таблицы 1.3-1.7).

Санкт-Петербург, Тележная ул., д.21, лит. А

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8	Объект № 9	Объект № 10
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 21, лит. А, кв. 1	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 21, лит. А, кв. 4	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 21, лит. А, кв. 5	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 21, лит. А, кв. 7	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 21, лит. А, кв. 8	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 21, лит. А, кв. 9	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 21, лит. А, кв. 10	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 21, лит. А, кв. 18	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 21, лит. А, кв. 19	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 21, лит. А, кв. 20
Кадастровый номер	78:31:0001513:1121	78:31:0001513:1131	78:31:0001513:1141	78:31:0001513:1134	78:31:0001513:1142	78:31:0001513:1140	78:31:0001513:1135	78:31:0001513:1115	78:31:0001513:1116	78:31:0001513:1117
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье						
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность						
Количество комнат	6	3	3	3	4	3	4	1	2	2
Общая площадь квартиры, кв. м	149,2	70,1	98,8	69,4	99,9	70,8	101,1	27,5	44,2	34,5
Жилая площадь, кв. м	111,4	44,5	52,5	43,6	66,6	47,4	66,6	10,0	27,6	22,6
Площадь кухни, кв. м	11,9	9,6	15,7	9,3	9,1	10,1	9,3	6,9	7,9	8,7
Этаж/Этажность	2/5, в т.ч. мансарда	3/5 в т.ч. мансарда	3/5 в т.ч. мансарда	4/5 в т.ч. мансарда	4/5 в т.ч. мансарда	5/5 в т.ч. мансарда	5/5 в т.ч. мансарда	1/5 в т.ч. мансарда	1/5 в т.ч. мансарда	1/5 в т.ч. мансарда
Высота потолков, м	3,5	3,4	3,38	3,44	3,40	3,20	3,20	2,54	2,80	2,81
Планировка	Двухсторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)						
Вход	Общий с улицы и со двора	Общий со двора	Общий с улицы и со двора	Общий со двора						
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет						
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется						
Тип здания	СФ (1880/1902 г.п.)	СФ (1880/1902 г.п.)	СФ (1880/1902 г.п.)	СФ (1880/1902 г.п.)						
Наличие инженерных коммуникаций	Все (утрачены)	Все (утрачены)	Все (утрачены)	Все (утрачены)						
Кадастровая стоимость, руб.	619 454,53	291 043,98	410 201,79	288 137,70	414 768,82	293 950,27	419 751,02	114 175,60	183 511,33	143 238,48
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	4 151,84	4 151,84	4 151,84	4 151,84	4 151,84	4 151,84	4 151,84	4 151,84	4 151,84	4 151,84



Характеристика	Объект № 11	Объект № 12	Объект № 13	Объект № 14
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 21, лит. А, кв. 21	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 21, лит. А, кв. 26	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 21, лит. А, кв. 27	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 21, лит. А, кв. 28
Кадастровый номер	78:31:0001513:1118	78:31:0001513:1119	78:31:0001513:1120	78:31:0001513:1126
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Количество комнат	2	2	2	1
Общая площадь квартиры, кв. м	26,5	54,1	42,6	21,4
Жилая площадь, кв. м	15,2	26,3	27,6	14,4
Площадь кухни, кв. м	4,5	11,5	8,5	5,6
Этаж/Этажность	1/5 в т.ч. мансарда	1/5 в т.ч. мансарда	1/5 в т.ч. мансарда	2/5 в т.ч. мансарда
Высота потолков, м	2,50	3,46	3,20	3,55
Планировка	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Вход	Отдельный из-под арки	Общий с улицы и со двора	Общий с улицы и со двора	Общий с улицы и со двора
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Тип здания	СФ (1880/1902 г.п.)	СФ (1880/1902 г.п.)	СФ (1880/1902 г.п.)	СФ (1880/1902 г.п.)
Наличие инженерных коммуникаций	Все (утрачены)	Все (утрачены)	Все (утрачены)	Все (утрачены)
Кадастровая стоимость, руб.	110 023,76	224 614,54	176 868,38	88 849,38
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	4 151,84	4 151,84	4 151,84	4 151,84



Санкт-Петербург, Тележная ул., д.23, лит. А

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8	Объект № 9	Объект № 10
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 1	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 2	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 3	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 4	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 5	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 6	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 7	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 8	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 9	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 10
Кадастровый номер	78:31:0001513:1095	78:31:0001513:1098	78:31:0001513:1101	78:31:0001513:1102	78:31:0001513:1103	78:31:0001513:1106	78:31:0001513:1107	78:31:0001513:1108	78:31:0001513:1089	78:31:0001513:1109
НЭИ по оценке	жилье									
Права на объект	собственность									
Количество комнат	3	3	3	3	1	3	3	1	3	3
Общая площадь квартиры, кв. м	62,9	66,8	75,3	88,6	43,8	73,9	89,0	43,4	71,7	89,9
Жилая площадь, кв. м	38,3	40,3	47,3	55,8	26,2	46,1	57,5	25,3	45,0	57,3
Площадь кухни, кв. м	7,9	8,9	7,9	8,7	5,9	7,9	8,7	6,5	7,9	8,9
Этаж/Этажность	1/5	1/5	2/5	2/5	2/5	3/5	3/5	3/5	4/5	4/5
Высота потолков, м	3,04	3,04	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	3,30	3,30
Планировка	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Односторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Односторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя
Состояние	Неудовл. (аварийное)									
Вход	Общий с улицы									
Наличие лифта	Есть									
Текущее использование	Не используется									
Тип здания	СФ (1901 г.п. / кап.рем. 1974 г.)									
Наличие инженерных коммуникаций	Все (утрачены)									
Кадастровая стоимость, руб.	204 259,57	216 924,32	244 526,96	287 716,98	142 234,81	239 980,64	289 015,93	140 935,86	232 836,43	291 938,56
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	3 247,37	3 247,37	3 247,37	3 247,37	3 247,37	3 247,37	3 247,37	3 247,37	3 247,37	3 247,37



Характеристика	Объект № 11	Объект № 12	Объект № 13	Объект № 14	Объект № 15	Объект № 16	Объект № 17	Объект № 18	Объект № 19	Объект № 20
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 11	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 12	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 13	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 14	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 15	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 16	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 17	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 18	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 19	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 20
Кадастровый номер	78:31:0001513:1110	78:31:0001513:1090	78:31:0001513:1091	78:31:0001513:1092	78:31:0001513:1096	78:31:0001513:1097	78:31:0001513:1099	78:31:0001513:1100	78:31:0001513:1104	78:31:0001513:1105
НЭИ по оценке	жилье									
Права на объект	собственность									
Количество комнат	1	3	3	1	3	3	3	3	3	3
Общая площадь квартиры, кв. м	42,7	72,9	88,4	43,5	68,0	64,4	76,2	75,0	74,9	74,6
Жилая площадь, кв. м	25,3	45,8	56,5	26,1	44,0	41,6	50,5	51,0	49,5	50,5
Площадь кухни, кв. м	6,0	8,1	8,6	6,0	7,8	7,2	9,5	7,6	9,0	7,6
Этаж/Этажность	4/5	5/5	5/5	5/5	1/5	1/5	2/5	2/5	3/5	3/5
Высота потолков, м	3,30	3,20	3,20	3,20	3,04	3,04	3,12	3,12	3,25	3,21
Планировка	Односторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Односторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя
Состояние	Неудовл. (аварийное)									
Вход	Общий с улицы									
Наличие лифта	Есть									
Текущее использование	Не используется									
Тип здания	СФ (1901 г.п. / кап.рем. 1974 г.)									
Наличие инженерных коммуникаций	Все (утрачены)									
Кадастровая стоимость, руб.	138 662,70	236 733,27	287 067,51	141 260,60	220 821,16	209 130,63	247 449,59	243 552,75	243 228,01	242 253,80
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	3 247,37	3 247,37	3 247,37	3 247,37	3 247,37	3 247,37	3 247,37	3 247,37	3 247,37	3 247,37



Характеристика	Объект № 21	Объект № 22	Объект № 23	Объект № 24
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 21	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 22	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 23	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 23, лит. А, кв. 24
Кадастровый номер	78:31:0001513:1087	78:31:0001513:1088	78:31:0001513:1093	78:31:0001513:1094
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Количество комнат	3	3	3	3
Общая площадь квартиры, кв. м	75,2	74,5	74,8	74,4
Жилая площадь, кв. м	49,6	51,0	49,6	50,3
Площадь кухни, кв. м	8,9	7,2	7,9	7,4
Этаж/Этажность	4/5	4/5	5/5	5/5
Высота потолков, м	3,18	3,18	3,20	3,20
Планировка	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Вход	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы
Наличие лифта	Есть	Есть	Есть	Есть
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Тип здания	СФ (1901 г.п. / кап.рем. 1974 г.)			
Наличие инженерных коммуникаций	Все (утрачены)	Все (утрачены)	Все (утрачены)	Все (утрачены)
Кадастровая стоимость, руб.	244 202,22	241 929,07	242 903,28	241 604,33
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	3 247,37	3 247,37	3 247,37	3 247,37



Санкт-Петербург, Тележная ул., д.25-27, лит. А

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8	Объект № 9	Объект № 10
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 18	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 19	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 20	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 21	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 22	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 23	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 24	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 25	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 26	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 27
Кадастровый номер	78:31:0001513:1035	78:31:0001513:1036	78:31:0001513:1037	78:31:0001513:1038	78:31:0001513:1039	78:31:0001513:1040	78:31:0001513:1042	78:31:0001513:1043	78:31:0001513:1044	78:31:0001513:1045
НЭИ по оценке	жилье									
Права на объект	собственность									
Количество комнат	2	1	1	2	1	2	2	2	2	2
Общая площадь квартиры, кв. м	61,8	42,1	47,8	45,6	42,8	41,8	60,9	46,6	43,8	42,6
Жилая площадь, кв. м	41,5	18,5	19,0	29,9	15,0	25,8	32,8	31,9	21,7	28,4
Площадь кухни, кв. м	11,8	12,5	5,9	7,7	18,9	6,9	9,9	8,6	8,1	7,7
Этаж/Этажность	1/4	1/4	1/4	1/4	1/4	1/4	2/4	2/4	2/4	2/4
Высота потолков, м	3,04	3,04	3,2	3,27	2,95	3,14	3,14	3,18	3,17	3,17
Планировка	Односторонняя									
Состояние	Неудовл. (аварийное)									
Вход	Общий из-под арки	Общий из-под арки	Общий с улицы и общий со двора							
Наличие лифта	Нет									
Текущее использование	Не используется									
Тип здания	СФ (1896 г.п.)									
Наличие инженерных коммуникаций	Все (утрачены)									
Кадастровая стоимость, руб.	187 056,86	127 428,70	144 681,52	138 022,54	129 547,47	126 520,66	184 332,73	141 049,35	132 574,28	128 942,11
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	3 026,81	3 026,81	3 026,81	3 026,81	3 026,81	3 026,81	3 026,81	3 026,81	3 026,81	3 026,81



Характеристика	Объект № 11	Объект № 12	Объект № 13	Объект № 14	Объект № 15	Объект № 16	Объект № 17	Объект № 18	Объект № 19	Объект № 20
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 28	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 29	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 30	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 31	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 32	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 33	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 34	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 35	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 41	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 42
Кадастровый номер	78:31:0001513:1019	78:31:0001513:1020	78:31:0001513:1021	78:31:0001513:1022	78:31:0001513:1027	78:31:0001513:1028	78:31:0001513:1029	78:31:0001513:1030	78:31:0001513:1046	78:31:0001513:1047
НЭИ по оценке	жилье									
Права на объект	собственность									
Количество комнат	2	2	3	2	2	2	3	2	2	2
Общая площадь квартиры, кв. м	61,2	46,7	43,8	43,0	59,6	47,1	43,0	43,9	42,5	56,7
Жилая площадь, кв. м	31,6	32,0	30,1	28,9	30,2	32,1	30,3	29,1	28,5	24,9
Площадь кухни, кв. м	15,9	8,5	6,5	7,7	15,2	8,6	5,5	5,6	7,2	8,4
Этаж/Этажность	3/4	3/4	3/4	3/4	4/4	4/4	4/4	4/4	2/4	2/4
Высота потолков, м	2,95	2,86	2,95	3,00	2,93	2,85	2,90	2,91	3,09	3,00
Планировка	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Двухсторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя
Состояние	Неудовл. (аварийное)									
Вход	Общий с улицы и общий со двора	Общий со двора	Общий со двора							
Наличие лифта	Нет									
Текущее использование	Не используется									
Тип здания	СФ (1896 г.п.)									
Наличие инженерных коммуникаций	Все (утрачены)									
Кадастровая стоимость, руб.	185 240,77	141 352,03	132 574,28	130 152,83	180 397,88	142 562,75	130 152,83	132 876,96	128 639,43	171 620,13
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	3 026,81	3 026,81	3 026,81	3 026,81	3 026,81	3 026,81	3 026,81	3 026,81	3 026,81	3 026,81



Характеристика	Объект № 21	Объект № 22	Объект № 23	Объект № 24	Объект № 25	Объект № 26	Объект № 27	Объект № 28	Объект № 29	Объект № 30	Объект № 31
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 43	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 44	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 45	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 46	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 47	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 48	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 49	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 50	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 51	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 52	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 25-27, лит. А, кв. 53
Кадастровый номер	78:31:0001513:1048	78:31:0001513:1023	78:31:0001513:1024	78:31:0001513:1025	78:31:0001513:1031	78:31:0001513:1032	78:31:0001513:1033	78:31:0001513:1026	78:31:0001513:1034	78:31:0001513:1018	78:31:0001513:1041
НЭИ по оценке	жилье										
Права на объект	собственность										
Количество комнат	2	1	2	3	3	2	2	2	2	2	2
Общая площадь квартиры, кв. м	60,8	58,0	50,3	61,0	61,2	58,6	51,3	42,6	43,5	51,7	56,3
Жилая площадь, кв. м	35,8	14,5	27,3	43,9	43,6	24,5	28,7	28,6	29,5	41,6	26,3
Площадь кухни, кв. м	7,4	9,2	8,3	7,3	7,9	9,3	12,6	7,4	7,5	8,8	17,4
Этаж/Этажность	2/4	3/4	3/4	3/4	4/4	4/4	4/4	3/4	4/4	2/4	1/4
Высота потолков, м	3,06	3,02	3,10	3,10	3,07	3,07	3,08	3,10	3,06	2,99	3,20
Планировка	Односторонняя	Двухсторонняя									
Состояние	Неудовл. (аварийное)										
Вход	Общий со двора	Отдельный из-под арки									
Наличие лифта	Нет										
Текущее использование	Не используется										
Тип здания	СФ (1896 г.п.)										
Наличие инженерных коммуникаций	Все (утрачены)										
Кадастровая стоимость, руб.	184 030,05	175 554,98	152 248,54	184 635,41	185 240,77	177 371,07	155 275,35	128 942,11	131 666,24	156 486,08	170 409,40
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	3 026,81	3 026,81	3 026,81	3 026,81	3 026,81	3 026,81	3 026,81	3 026,81	3 026,81	3 026,81	3 026,81



Санкт-Петербург, Тележная ул., д.29, лит. А

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8	Объект № 9	Объект № 10
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. А, кв. 17	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. А, кв. 18	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. А, кв. 19	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. А, кв. 20	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. А, кв. 21	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. А, кв. 22	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. А, кв. 23	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. А, кв. 24	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. А, кв. 25	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. А, кв. 26
Кадастровый номер	78:31:0001513:1159	78:31:0001513:1160	78:31:0001513:1161	78:31:0001513:1170	78:31:0001513:1162	78:31:0001513:1163	78:31:0001513:1172	78:31:0001513:1171	78:31:0001513:1165	78:31:0001513:1166
НЭИ по оценке	жилье									
Права на объект	собственность									
Количество комнат	2	4	5	4	3	3	2	2	3	1
Общая площадь квартиры, кв. м	38,2	84,6	103,9	85,6	64,2	62,6	43,3	57,3	51,9	41,5
Жилая площадь, кв. м	29,8	67,6	80,7	62,9	44,9	38,1	25,9	26,8	34,2	15,9
Площадь кухни, кв. м	7,6	8,5	7,1	8,7	7,8	8,8	9,7	15,2	6,8	11,7
Этаж/Этажность	1/5	1/5	2/5	2/5	3/5	3/5	4/5	4/5	4/5	4/5
Высота потолков, м	2,9	3,07	3,32	3,32	3,42	3,42	3,24	3,21	3,24	3,24
Планировка	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя
Состояние	Неудовл. (аварийное)									
Вход	Общий с улицы									
Наличие лифта	Нет									
Текущее использование	Не используется									
Тип здания	СФ (1901 г.п.)									
Наличие инженерных коммуникаций	Все (утрачены)									
Кадастровая стоимость, руб.	115 464,47	255 714,50	314 051,26	258 737,13	194 052,85	189 216,64	130 879,88	173 196,70	156 874,50	125 439,15
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	3 022,63	3 022,63	3 022,63	3 022,63	3 022,63	3 022,63	3 022,63	3 022,63	3 022,63	3 022,63



Характеристика	Объект № 11	Объект № 12	Объект № 13	Объект № 14	Объект № 15
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. А, кв. 27	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. А, кв. 28	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. А, кв. 29	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. А, кв. 30	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. А, кв. 31
Кадастровый номер	78:31:0001513:1167	78:31:0001513:1173	78:31:0001513:1168	78:31:0001513:1169	78:31:0001513:1164
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Количество комнат	1	2	2	2	3
Общая площадь квартиры, кв. м	43,5	58,3	51,5	42,7	67,6
Жилая площадь, кв. м	16,4	28,2	20,9	29,0	46,8
Площадь кухни, кв. м	6,6	11,9	13,0	6,4	9,7
Этаж/Этажность	5/5	5/5	5/5	5/5	3/5
Высота потолков, м	3,14	3,14	3,14	3,14	3,35
Планировка	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Двухсторонняя	Односторонняя
Состояние	Неудовл. (аварийное)				
Вход	Общий с улицы				
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется				
Тип здания	СФ (1901 г.п.)				
Наличие инженерных коммуникаций	Все (утрачены)				
Кадастровая стоимость, руб.	131 484,41	176 219,33	155 665,45	129 066,30	204 329,79
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	3 022,63	3 022,63	3 022,63	3 022,63	3 022,63



Санкт-Петербург, Тележная ул., д.29, лит. Г

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8	Объект № 9	Объект № 10
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. Г, кв. 1	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. Г, кв. 2	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. Г, кв. 4	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. Г, кв. 5	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. Г, кв. 6	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. Г, кв. 7	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. Г, кв. 8	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. Г, кв. 9	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. Г, кв. 10	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. Г, кв. 11
Кадастровый номер	78:31:0001513:1143	78:31:0001513:1145	78:31:0001513:1147	78:31:0001513:1148	78:31:0001513:1149	78:31:0001513:1150	78:31:0001513:1153	78:31:0001513:1154	78:31:0001513:1151	78:31:0001513:1152
НЭИ по оценке	жилье	жилье								
Права на объект	собственность	собственность								
Количество комнат	1	1	2	2	3	2	2	3	3	2
Общая площадь квартиры, кв. м	38,2	38,3	36,8	43,3	49,8	38,3	37,0	42,9	50,0	38,0
Жилая площадь, кв. м	14,9	12,9	24,2	20,6	34,1	24,1	24,6	27,6	33,8	24,4
Площадь кухни, кв. м	6,1	11,7	5,6	12,5	6,9	6,8	5,7	6,4	7,0	6,8
Этаж/Этажность	1/4	1/4	2/4	2/4	2/4	2/4	3/4	3/4	3/4	3/4
Высота потолков, м	2,67	2,67	2,8	2,83	2,80	2,80	2,87	2,87	2,87	2,87
Планировка	Односторонняя	Односторонняя	Односторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)								
Вход	Общий со двора	Общий со двора								
Наличие лифта	Нет	Нет								
Текущее использование	Не используется	Не используется								
Тип здания	СФ (1901 г.п.)	СФ (1901 г.п.)								
Наличие инженерных коммуникаций	все (утрачены)	все (утрачены)								
Кадастровая стоимость, руб.	137 295,00	137 654,41	132 263,25	155 624,96	178 986,68	137 654,41	132 982,07	154 187,32	179 705,50	136 576,18
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	3 594,11	3 594,11	3 594,11	3 594,11	3 594,11	3 594,11	3 594,11	3 594,11	3 594,11	3 594,11



Характеристика	Объект № 11	Объект № 12	Объект № 13	Объект № 14	Объект № 15	Объект № 16
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. Г, кв. 12	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. Г, кв. 13	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. Г, кв. 14	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. Г, кв. 15	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. Г, кв. 16	Санкт-Петербург, ул. Тележная, д. 29, лит. Г, кв. 40
Кадастровый номер	78:31:0001513:1155	78:31:0001513:1156	78:31:0001513:1157	78:31:0001513:1158	78:31:0001513:1144	78:31:0001513:1146
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Количество комнат	2	3	3	2	2	1
Общая площадь квартиры, кв. м	36,8	42,6	49,6	38,6	36,8	35,7
Жилая площадь, кв. м	24,6	27,1	34,1	24,8	23,7	13,8
Площадь кухни, кв. м	5,6	6,4	6,9	7,0	7,2	10,3
Этаж/Этажность	4/4	4/4	4/4	4/4	1/4	1/4
Высота потолков, м	2,75	2,70	2,70	2,70	2,67	2,45
Планировка	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя	Двухсторонняя
Состояние	Неудовл. (аварийное)					
Вход	Общий со двора	Отдельный со двора				
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется					
Тип здания	СФ (1901 г.п.)					
Наличие инженерных коммуникаций	все (утрачены)					
Кадастровая стоимость, руб.	132 263,25	153 109,09	178 267,86	138 732,65	132 263,25	128 309,73
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	3 594,11	3 594,11	3 594,11	3 594,11	3 594,11	3 594,11



2.4.3. Общие характеристики нежилых помещений, входящих в состав Объекта оценки

Общая характеристика нежилых помещений, входящих в состав Объекта оценки представлены в таблице ниже.

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Тележная ул., д. 21, литера А, пом. 1-Н	Санкт-Петербург, Тележная ул., д. 23, литера А, пом. 1-Н	Санкт-Петербург, Тележная ул., д. 29, литера А, пом. 1-Н
Кадастровый номер	78:31:0001513:1201	78:31:0001513:1202	78:31:0001513:1210
НЭИ	ПСН	ПСН	ПСН
Права на объект	собственность	собственность	собственность
Общая площадь помещения, кв. м	22,6	44,4	4,0
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	подвал
Высота потолков, м	н/д	н/д	2,9
Состояние	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Тип входа	1 отдельный со двора	1 отдельный с улицы и 1 отдельный со двора	н/д
Наличие окон	1 окно во двор	нет	нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется
Тип здания	СФ (1880/1902 г.п.)	СФ (1901 г.п. / кап.рем. 1974	СФ (1901 г.п.)
Наличие инженерных коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Поскольку здания размещения Объекта оценки признаны аварийными, осмотр помещений не проводился, подтвердить соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации не представляется возможным.

2.4.4. Описание локального окружения

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Центральный (МО № 81 «Лиговка-Ямская»)
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения зданий, в которых расположен Объект оценки, ограничивает: ул. Тележная, ул. Профессора Ивашенцова, ул. Миргородская и ул. Кременчугская.
Расположение в квартале	на красной линии и внутри квартала (Тележная ул., д. 29, литера Г)
Характеристика застройки квартала	большую долю квартала составляет жилая, коммерческая и общественная застройка
Объекты окружения	Московский вокзал, ТРК «Галерея», Бизнес-центр «Александровский», администрация Центрального района, Клиническая инфекционная больница им. Боткина, Колледж стр. индустрии и гор. хоз-ва, нотариальная палата, гимназии, школы, детские сады, универсамы, магазины, кафе, рестораны, аптеки, медицинские учреждения, отделения банков и пр.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к Объекту оценки магистраль	Невский проспект
Значимость магистрали	активное движение автомобильного и общественного транспорта
Возможность подъезда к Объекту оценки	с улицы Тележной
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	работники близлежащих фирм и предприятий, жители микрорайона
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	Ближайшая ст. м. «Площадь Александра Невского» расположена на расстоянии порядка 580 м от Объекта оценки.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на Невском проспекте (остановка «Исполкомская улица» и остановка «Невский проспект») на расстоянии порядка 240-340 м от Объекта оценки.

	Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 24, 27, 58, 191; троллейбусы №№ 1, 22 и маршрутное такси № К-289.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «отличную».
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда грузового транспорта	Возможен подъезд среднегабаритного транспорта со стороны Тележной улицы
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. Условия парковки можно оценить как ограниченные.

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

А) Обременение договором аренды: нет данных.

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

Здания размещения Объекта оценки относятся к числу исторических (построены до 1917 г.). В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 «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» здания расположены в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ОЗРЗ – 2(31)) в исторически сложившихся центральных районах города, при этом согласно п. 1.6 общих положений Режимов на застройку уличного фронта по Тележной ул. распространяется режим единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ – 1 (31).

2.5. 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 расположен Объект оценки (встроенные нежилые и жилые помещения). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

– 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 недвижимости представляют собой нежилые и жилые помещения (квартиры), расположенные в 4-5 этажных жилых зданиях, анализ использования участка земли как условно свободного Оценщиком не проводился.

Анализ участка как застроенного:

Анализ наиболее эффективного использования квартир, входящих в состав Объекта оценки.

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

Здания размещения Объекта оценки относятся к числу исторических (построены до 1917 г.). В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 «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» здания расположены в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ОЗРЗ-2(31)) в исторически сложившихся центральных районах города, при этом согласно п. 1.6 общих положений Режимов на застройку уличного фронта по Тележной ул. распространяется режим единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1(31).

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

С учетом ограничений КГИОП, а также текущего состояния жилых домов, правомочным вариантом использования оцениваемого Объекта, является использование его под жилую функцию после устранения аварийности дома или реконструкции.

Согласно предоставленным Распоряжениям администрации Центрального района Санкт-Петербурга многоквартирные дома, в которых расположен Объект оценки признаны аварийными и подлежащими сносу и реконструкции (Тележная ул., д. 29, литера Г). Таким образом, эксплуатация квартир в текущем состоянии не отвечает критерию физической осуществимости.

Для жилых помещений, входящих в состав Объекта оценки, физически возможен юридически допустимый вариант использования (под жилую функцию) после устранения аварийности домов.

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

Таким образом, учитывая вышеперечисленные факты, наиболее эффективной функцией использования квартир, входящих в состав Объекта оценки, является жилая после устранения аварийности дома или реконструкции.

Анализ наиболее эффективного использования встроенных нежилых помещений, входящих в состав Объекта оценки не проводился. Основу Объекта оценки составляют жилые помещения, доля нежилых помещений в составе Объекта оценки составляет 1,23%. Учитывая цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки, оценщик принял решение применить удельный показатель рыночной стоимости квартир с учетом продажи единым лотом в качестве удельного показателя для нежилых помещений свободного назначения (ранее при эксплуатации жилых домов данные помещения использовались в качестве вспомогательных (кладовые, колясочные и т.д.)).

2.6. Результаты проведения оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (при условии продажи единым лотом)				
№ п/п	Состав Объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (округленно)	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Жилые помещения (квартиры)	5 702,90	270 880 000	270 880 000
2	Нежилые помещения	71,0	3 370 000	4 044 000
ИТОГО		5 773,90	274 250 000	274 924 000*
Итого, руб./кв. м (справочно)		-	47 498	47 615

* в том числе НДС в части нежилых помещений – 674 000 руб.

