

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
49/67 долей объекта недвижимости (жилого помещения), расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Английский пр., д. 9-11, литера Б, кв. 60 (комнаты 4, 5, 7)**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 10.06.2021.
- 1.2. Дата составления отчета: 17.06.2021.
- 1.3. Оцениваемые права: право общей долевой собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения.**

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

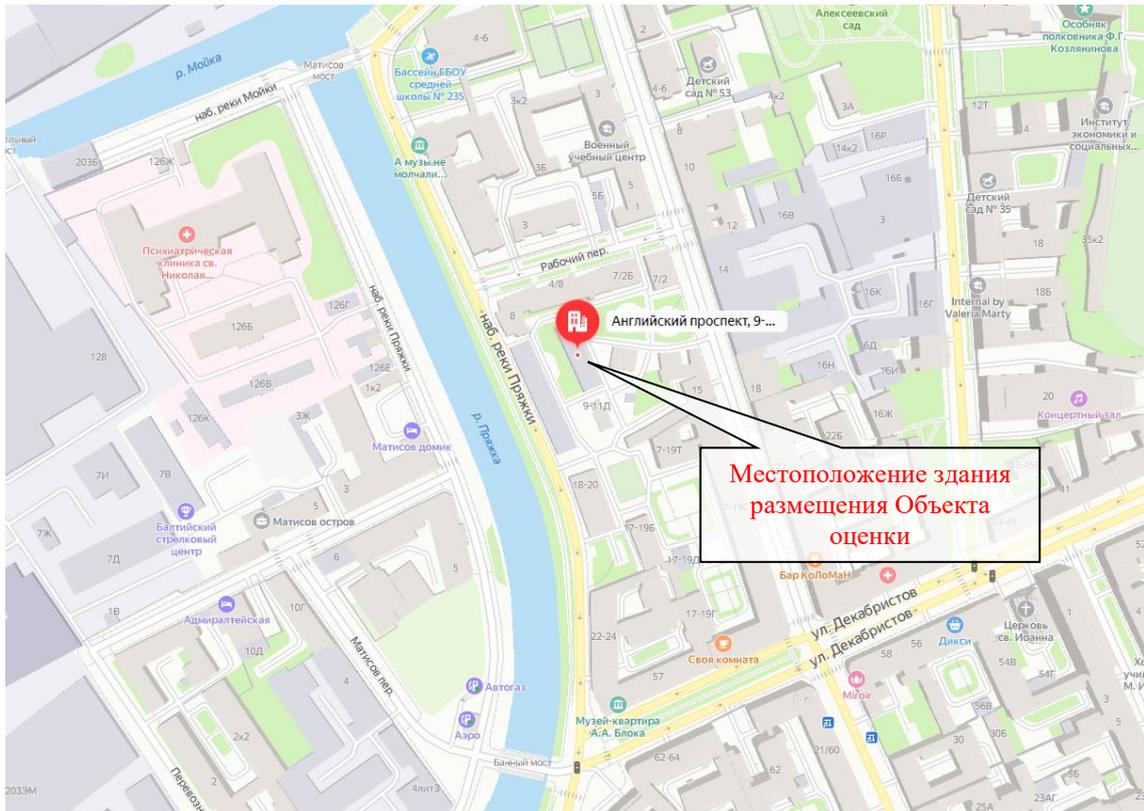


Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

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



Фото 1. Вид с наб. р. Пряжки на здание по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Английский, д. 9-11, литера А.



Фото 2. Вид со двора на здание по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Английский, д. 9-11, литера А.



Фото 3. Дворовая территория.



Фото 4. Дворовая территория.



Фото 5. Вид на здание расположения Объекта оценки со двора.



Фото 6. Вход в подвезд.

### 2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	1932 г.
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5
Объем, куб. м.	8 030
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложены копия Заключения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции от 13.02.2008 и копия Акта об отнесении жилого дома к категории непригодных для проживания и подлежащих сносу от 23.08.2005. По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Ограничения КГИОП	Согласно сведений РГИС <sup>1</sup> здание по адресу: Санкт-Петербург, Английский пр., д. 9-11, литера Б, расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 ОЗРЗ-1(32) в соответствии с Законом Санкт-Петербурга № 820-7 от 24.12.2008 с изменениями на 15.07.2020.

<sup>1</sup> <https://rgis.spb.ru/>

Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	Стены: шлакобетонные. Перегородки: деревянные. Перекрытия: деревянные по деревянным балкам. Фундамент: монолитный железобетон.
Система доступа	Доступ не ограничен
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• центральное отопление</li> <li>• водопровод</li> <li>• электроосвещение</li> <li>• радио</li> <li>• телефон</li> <li>• телевидение</li> <li>• естественная вентиляция</li> <li>• газоснабжение</li> <li>• канализация</li> </ul> По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).
Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	С наб. р. Пряжки, с Рабочего пер. и с Английского пр.
Расположение в квартале	Внутри квартала

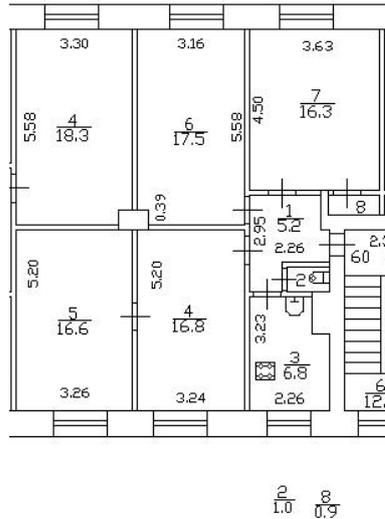
#### 2.4. Описание Объекта оценки.

##### 2.4.1. Общие характеристики Объекта оценки.

Тип объекта недвижимости	Жилое помещение (квартира)
Адрес Объекта оценки	Санкт-Петербург, Английский пр., д. 9-11, литера Б, кв. 60 (комнаты 4, 5, 7)
Текущее использование	По документам – многоквартирный дом, по состоянию на дату оценки – не используется (неудовлетворительное (аварийное) состояние)
Кадастровый номер	78:32:0001083:2163
НЭИ по оценке	жилье
Права на объект	собственность
Общая площадь, кв. м	81,1
Жилая площадь, кв. м	67,2
Площадь кухни, кв. м	6,8
Санузел	Без ванной
Состояние Объекта	Неудовлетворительное (аварийное)
Тип здания	Сталинский (аварийное)
Вид из окон	Во двор
Вход	Общий со двора
Этаж/Этажность	5/5
Наличие лифта	Отсутствует
Количество комнат	4
Высота потолков	2,8
Наличие балкона	Нет
Текущее использование	Все, кроме горячего водоснабжения (отключены)
Коммуникации	Не используется
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	246 653,49
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	3 041,35



$$h = 2.80$$



Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м	в т. числе площадь, кв. м.		Высота, м
					Жилая, кв. м	Вспом., кв. м	
5	<b>60</b>	1	коридор	5.2		5.2	2.80
		2	туалет	1.0		1.0	2.80
		3	кухня	6.8		6.8	2.80
		4	комната	16.8	16.8		2.80
		5	комната	16.6	16.6		2.80
		6	комната	17.5	17.5		2.80
		7	комната	16.3	16.3		2.80
		8	шкаф	0.9		0.9	2.80
Итого по квартире 60:				81.1	67.2	13.9	

Рисунок 2. План и ведомость помещений Объекта оценки.

## 2.4.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение
<b>Описание локального местоположения</b>	
Административный район	Адмиралтейский
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: Рабочим пер., Английским пр., ул. Декабристов, наб. р. Пряжки.
Расположение в квартале	Примыкает к «красной линии» наб. р. Пряжки
Характеристика застройки квартала	Смешанная: жилая, общественно-деловая и производственная застройка
Объекты окружения	Жилые дома, школы, детские сады, ВУЗы, медицинские учреждения, бизнес-центры, музеи, НИИ, гостиницы, магазины, кафе, рестораны, театры, административные и производственные здания и пр.
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	улица Декабристов
Значимость магистрали	активное автомобильное движение
Возможность подъезда к зданию	С наб. р. Пряжки, с Рабочего пер. и с Английского пр.
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличная» <sup>2</sup>
<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>	
Уровень транспортных потоков по магистрали	средний

<sup>2</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.

Уровень пешеходных потоков по магистрали	средний
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	низкий
Характер и состав пешеходных потоков	жители близлежащих домов и работники организаций, расположенных в локальном окружении
<b>Доступность общественным транспортом</b>	
Расстояние до ближайшей станции метро	2,5 км до ст. м «Садовая»
Маршруты общественных видов транспорта	автобусы №№ 2, 6, 22, 71; маршрутные такси №№ К-1, К-169, К-306, К-6к
Вывод	обеспеченность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительная» <sup>3</sup>
<b>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</b>	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта с наб. р. Пряжки.
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 ограниченная

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

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Ограничения КГИОП: Согласно сведений РГИС<sup>4</sup> здание по адресу: Санкт-Петербург, Английский пр., д. 9-11, литера Б, расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 ОЗРЗ-1(32) в соответствии с Законом Санкт-Петербурга № 820-7 от 24.12.2008 с изменениями на 15.07.2020.

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

#### 2.4.4. Фотографии Объекта оценки.

Осмотр Объекта оценки был проведен представителем СПб ГКУ «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга» 10.06.2021.

Осмотр Объекта оценки сотрудниками ГУП «ГУИОН» не проводился в виду аварийного состояния здания, в котором он расположен. Оценщику предоставлены фотографии Объекта оценки, выполненные 10.06.2021. Состояние Объекта оценки принято на основании предоставленных фотоматериалов.

Далее приведены фотографии, выполненные при проведении осмотра Объекта 10.06.2021, а также фото объектов окружения, выполненные при проведении осмотра 26.03.2021<sup>5</sup>.

<sup>3</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.

<sup>4</sup> <https://rgis.spb.ru/>

<sup>5</sup> В соответствии с государственным контрактом от 29.12.2020 № 0172200003120000790\_160861 специалистами ГУП «ГУИОН» была произведена оценка рыночной стоимости жилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Английский, д. 9-11, литера А, кв. 18. Осмотр Объекта оценки был проведен представителем СПб ГКУ «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга» 26.03.2021. Осмотр Объекта оценки сотрудниками ГУП «ГУИОН» не проводился в виду аварийного состояния здания, в котором он расположен. Оценщику предоставлены фотографии Объекта оценки, выполненные 26.03.2021.



Фото 7. Состояние подъезда.



Фото 8. Состояние подъезда и лестничной клетки, вход в квартиру (Объект оценки).



Фото 9. Состояние помещений Объекта оценки.



Фото 10. Состояние помещений Объекта оценки.



Фото 11. Состояние помещений Объекта оценки.



Фото 12. Состояние помещений Объекта оценки.





Фото 13.Состояние помещений Объекта оценки.



Фото 14.Состояние помещений Объекта оценки.



Фото 15.Состояние помещений Объекта оценки.



Фото 16.Состояние помещений 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 5-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 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>	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно) <sup>6</sup>	899 000
<b>Рыночная стоимость 1 кв. м общей площади, руб.</b>	<b>11 085</b>
<b>Рыночная стоимость 49/67 долей Объекта оценки, руб.</b>	<b>657 478<sup>7</sup></b>

<sup>6</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.

<sup>7</sup> Так как рыночная стоимость доли в праве общей долевой собственности в соответствии с законодательством включает в себя стоимость жилых помещений (комнат), а также стоимость мест общего пользования, результат **рыночной стоимости 49/67 долей Объекта оценки составит 657 478 (Шестьсот пятьдесят семь тысяч четыреста семьдесят восемь) руб.** (899 000\*49/67).

