

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости  
(жилых помещений №№ 1-4), расположенных по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Морская, д. 14, литера А**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 26.07.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 01.08.2019.
- 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 на здание размещения Объекта оценки с Морской улицы.

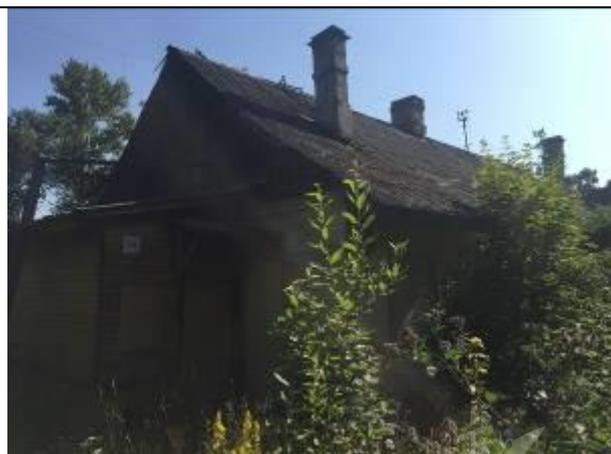
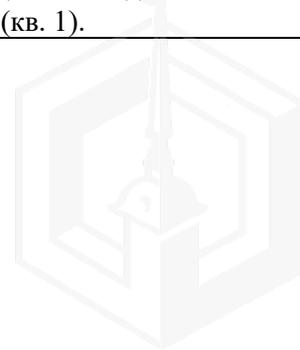


Фото 2. Вид на здание размещения Объекта оценки, номер дома и один из входов в Объект оценки (кв. 1).



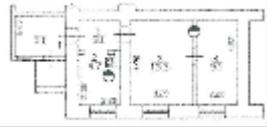
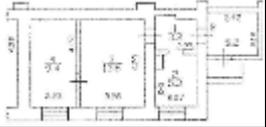
## 2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	1956
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1
Объем, куб. м.	Нет данных
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. Перекрытия: по деревянным балкам с деревянным заполнением.
Система доступа	Неограниченная
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• электроосвещение</li> <li>• печное отопление</li> <li>• газоснабжение</li> </ul> По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).
Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	С Морской улицы.
Расположение в квартале	На первой линии застройки.

## 2.4. Описание Объекта оценки.

## 2.4.1. Общие характеристики жилых помещений (объекты недвижимости №№ 1-4).

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Морская, д. 14, литера А, кв. 1	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Морская, д. 14, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Морская, д. 14, литера А, кв. 3	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Морская, д. 14, литера А, кв. 4
Кадастровый номер	78:40:0020540:1051	78:40:0020540:1052	78:40:0020540:1053	78:40:0020540:1054
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	30,2	31,8	33,3	34,4
Жилая площадь, кв. м	22,4	23,2	25,6	26,4
Площадь кухни, кв. м	4,7	5,3	5,0	5,4
Санузел	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Состояние Объекта	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Состояние здания	Подлежит сносу	Подлежит сносу	Подлежит сносу	Подлежит сносу
Вид из окон	На улицу	На улицу	Во двор	Во двор
Вход	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный со двора	Отдельный со двора
Этаж/Этажность	1/1	1/1	1/1	1/1
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	2	2	2	2
Высота потолков	2,8	2,8	2,8	2,8
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Благоустройство	Печное отопление, электроснабжение, газоснабжение (отключены)			
Кадастровая стоимость	1 648 679,02	1 728 322,62	1 802 215,97	1 855 941,54

на 01.01.2018, руб.				
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	54 592,02	54 349,77	54 120,60	53 951,79
План помещения				

## 2.4.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение
<b>Описание локального местоположения</b>	
Административный район	Петродворцовый
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: Морской ул., восточной частью Финского залива – «Невской губой».
Расположение в квартале	На первой линии застройки Морской ул.
Характеристика застройки квартала	Жилая застройка с включением производственных объектов, объектов рекреационного назначения.
Объекты окружения	Жилые дома, производственные объекты, гаражи, АЗС, автосервис, магазины, школа, детские сады, учреждение среднего профессионального образования
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Морская улица
Значимость магистрали	Движение средней активности автомобильного и грузового наземного транспорта.
Возможность подъезда к зданию	С Морской улицы.
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую».
<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>	
Уровень транспортных потоков по магистрали	Средний
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Низкий
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Низкий
Характер и состав пешеходных потоков	Жители микрорайона
<b>Доступность общественным транспортом</b>	
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Проспект Ветеранов» удалена на расстоянии порядка 28 км.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Железнодорожный переезд» расположена на расстоянии порядка 35 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 4Л, 200, 348, 349, 401 (Коваши), 401 (Шепелево); маршрутное такси №№ 300. Железнодорожная станция «Мартышкино» расположена на расстоянии порядка 1 000 м, «Ораниенбаум 1» – на расстоянии порядка 1 900 м.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную».

<b>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</b>	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	С Морской улицы.
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет неудовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки.
Подъездные пути, условия парковки	Подъездные пути – грунтовые, 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 письму КГИОП от 19.12.2018 № 01-25-27838/18-0-1 объект

по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Морская улица, дом 14, литера А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зоны охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона охраняемого природного ландшафта (участок ЗОЛ(21)22).

2.4.4. Фотографии Объекта оценки.

	
Фото 3. Вид на здание размещения Объекта оценки с Морской ул.	Фото 4. Вид на здание размещения Объекта оценки с Морской ул.



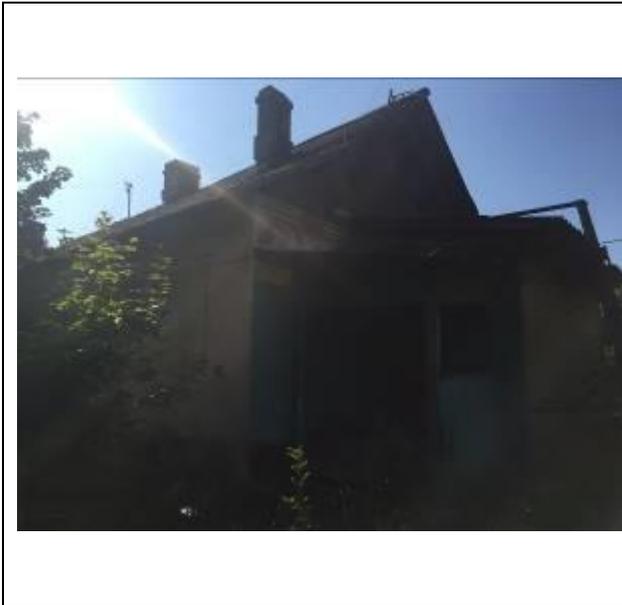


Фото 5. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 6. Один из входов в Объект оценки (кв. 3), состояние Объекта оценки.



Фото 7. Состояние Объекта оценки.



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки.





Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта 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. 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.

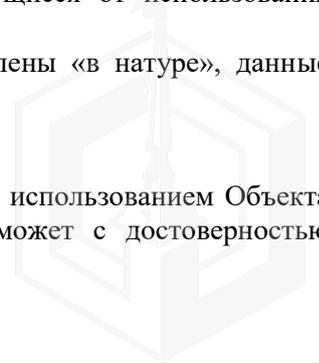
### *Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного*

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;
- доли земельного участка, относящиеся к Объекту оценки, не выделены «в натуре», данные о размерах долей земельного участка не предоставлены.

### *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 жилье является их наиболее эффективным использованием.

**Вывод: наиболее эффективным использованием объекта недвижимости (жилых помещений №№ 1-3) является жилое назначение.**

2.6. Результаты проведения оценки.

<b>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</b>	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС</b>	<b>1 787 000 (Один миллион семьсот восемьдесят семь тысяч)</b>
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м, без учета НДС	13 777,95

