

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости
(квартиры №№ 1, 2), расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Некрасова, д. 12, литера А**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.10.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 28.10.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

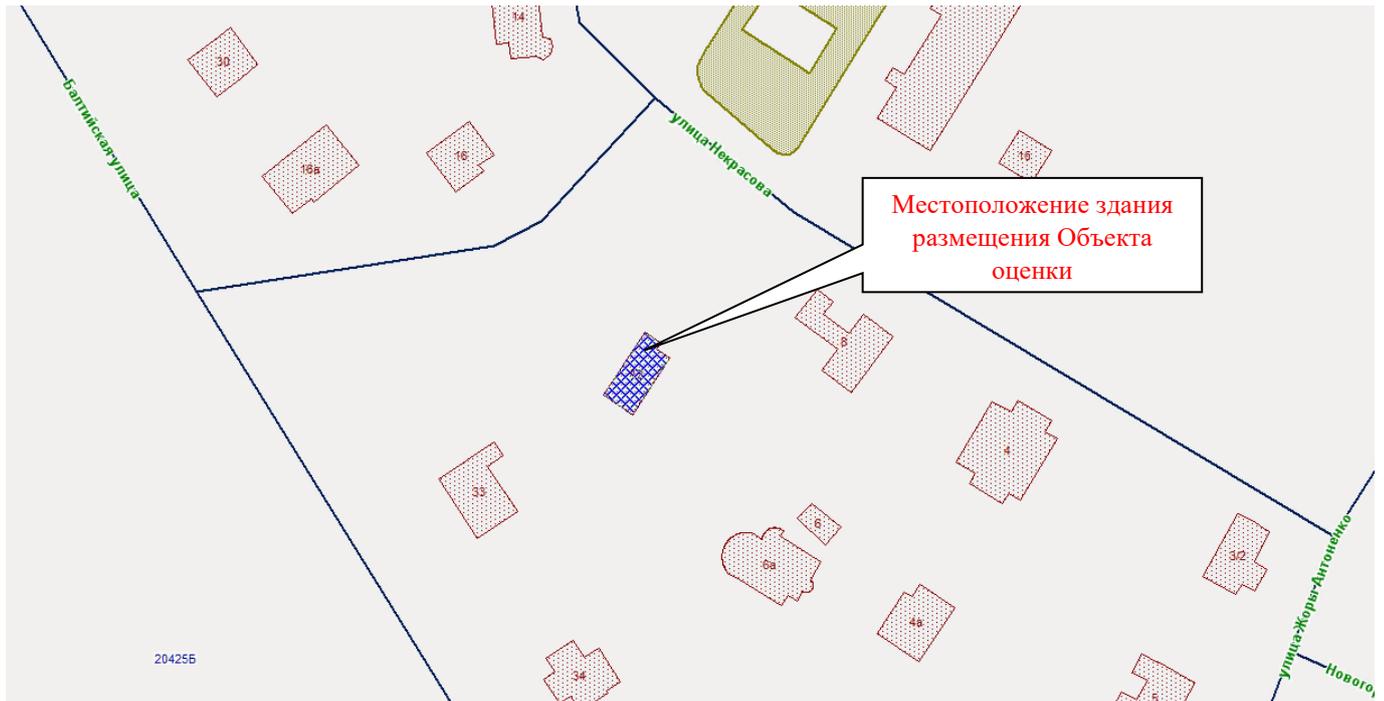


Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки.



Фото 1. Вид на здание размещения Объекта оценки, с ул. Некрасова



Фото 2. Один из общих входов в Объект оценки со двора здания. Вид на объект оценки.





Фото 3. Вид на здание размещения Объекта оценки.

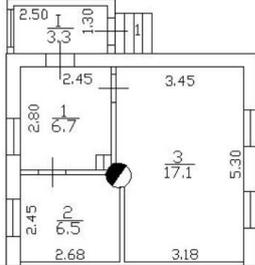
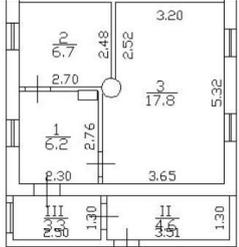
2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный жилой дом
Год постройки	Ориентировочно 1966 г.
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1
Объем, куб. м.	235
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Заключение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции. По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	Стены: деревянные. Перекрытия: деревянные утепленные. Крыша: железная.
Система доступа	Неограниченная
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • печное отопление • газоснабжение По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).
Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	С ул. Некрасова. На дату оценки – отсутствует.
Расположение в квартале	На первой линии застройки.

2.4. Описание Объекта оценки.

2.4.1. Общие характеристики жилых помещений (объекты недвижимости №№ 1, 2).

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Некрасова, д. 12, литера А, кв. 1	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Некрасова, д. 12, литера А, кв. 2
Кадастровый номер	78:40:0020441:21	78:40:0020441:22
НЭИ по оценке	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	30,3	30,7
Жилая площадь, кв. м	23,6	24,5
Площадь кухни, кв. м	6,7	6,2
Санузел	Отсутствует	Отсутствует
Состояние	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)
Вид из окон	На улицу и во двор	На улицу и во двор
Вход	2 общих со двора	2 общих со двора
Этаж/Этажность	1/1	1/1
Наличие лифта	Нет	Нет

Количество комнат	2	2
Высота потолков	2,8	2,8
Наличие балкона	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется
Благоустройство	Печное отопление; газоснабжение (отключены)	Печное отопление; газоснабжение (отключены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	69863,01	70785,3
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	2 305,71	2 351,67
План помещения		

2.4.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Петродворцовый
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: ул. Балтийская, ул. Жоры Антоненко и ул. Новая
Расположение в квартале	На первой линии застройки ул. Некрасова
Характеристика застройки квартала	Жилая, общественно-деловая застройка с включением объектов специального и рекреационного назначения.
Объекты окружения	Частные жилые дома, пруд, парки, среднеобразовательная школа № 417.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	ул. Жоры Антоненко.
Значимость магистрали	Движение низкой активности автомобильного и грузового наземного транспорта.
Возможность подъезда к зданию	С ул. Некрасова.
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую».
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
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
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Проспект Ветеранов» удалена на расстоянии порядка 35 км.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта

транспорта	«Новгородская» расположена на расстоянии порядка 190 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 4л; маршрутные такси №№ 343. Железнодорожная станция «Мартишкино» расположена на расстоянии порядка 530 м.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную».
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	С ул. Некрасова.
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 – 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 - Данные отсутствуют.

2.4.4. Фотографии Объекта оценки.



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 6. 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, 2) является жилое назначение.

2.6. Результаты проведения оценки.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки¹	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. НДС не облагается	1 170 000 (Один миллион сто семьдесят тысяч)
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м	19 180,33

¹ Согласно данным пп.22, п.3, гл.21, ст.149, ч.2 Налогового кодекса Российской Федерации с 01.01.2005 г. освобождаются от налогообложения операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них.

