

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости
(квартиры 1-3), расположенных по адресу:
Санкт-Петербург, пос. Лисий Нос, Приморское шоссе, д. 62, литера А**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.10.2019.
- 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.

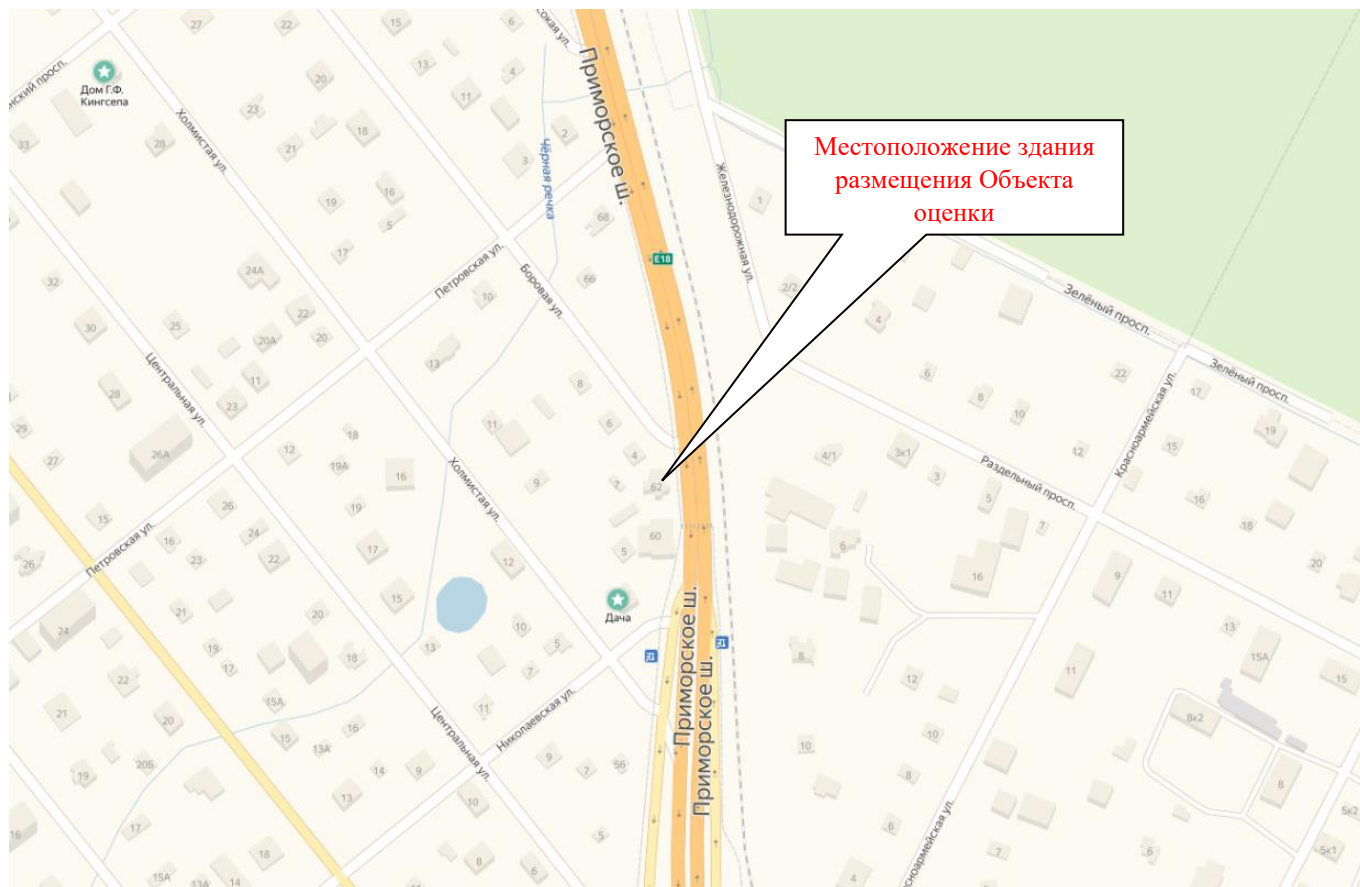


Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	1899
Год последнего капитального ремонта	1966
Этажность	2
Площадь, м ²	183,2
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Жилищного комитета Санкт-Петербурга «О признании многоквартирного дома по адресу: поселок Лисий Нос, Приморское шоссе, дом 62, литера А аварийным и подлежащим сносу». По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Материал стен	Из бревен
Материал перекрытий	Деревянные утепленные по балкам
Система доступа	Без ограничений
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными)	<ul style="list-style-type: none"> • автономное отопление • газоснабжение

сетями)	По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).
Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	С Приморского проспекта
Расположение в квартале	На первой линии застройки

2.4. Описание Объекта оценки.

2.4.1. Общие характеристики жилых помещений (квартиры 1-3).

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Приморское шоссе, дом 62, литера А, кв. 1	Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Приморское шоссе, дом 62, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Приморское шоссе, дом 62, литера А, кв. 3
Кадастровый номер	78:34:0443402:36	78:34:0443402:38	78:34:0443402:39
НЭИ по оценке	Жилье	Жилье	Жилье
Права на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь, кв. м	37,1	58,7	87,4
Жилая площадь, кв. м	21,8	41,2	62,3
Площадь кухни, кв. м	13,1	9,8	12,6
Санузел	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Состояние Объекта	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)
Состояние здания	Подлежит сносу	Подлежит сносу	Подлежит сносу
Вход	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора
Этаж/Этажность	1/2	1/2	2/2
Наличие лифта	Нет	Нет	нет
Количество комнат	2	3	5
Высота потолков	3,1	3,1	2,85
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется
Благоустройство	Автономное отопление, газоснабжение (отключены)	Автономное отопление, газоснабжение (отключены)	Автономное отопление, газоснабжение (отключены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	2 369 517,01	3 398 400,43	5 019 062,92

2.4.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Приморский
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничивают: Приморское шоссе, Николаевская улица, Холмистая улица, Петровская улица, Боровая улица
Расположение в квартале	На первой линии застройки
Характеристика застройки квартала	Жилая застройка

Объекты окружения	Жилые дома
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Приморское шоссе
Значимость магистрали	активное движение автомобильного и общественного транспорта
Возможность подъезда к зданию	С Приморского шоссе
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную»
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
Уровень транспортных потоков по магистрали	Высокий
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 «Беговая» удалена на расстоянии порядка 12 км.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая железнодорожная станция «Лисий Нос» расположена на расстоянии 520 м. Ближайшие потоки общественного транспорта проходят по Приморскому шоссе (автобусы №№ 101, 101А, 211, 216 и маршрутные такси №№ К-305, К-305А, К-400, К-405, К-417, К-425).
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную».
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	С Приморского шоссе
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 – достаточные.

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:

В соответствии со справкой КГИОП от 27.02.2018 № 01-25-2635/18-0-1 здание не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия и расположено вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия.

2.4.4. Фотографии Объекта оценки.





Фото 1. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 2. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 3. Вид на здание размещения Объекта оценки.

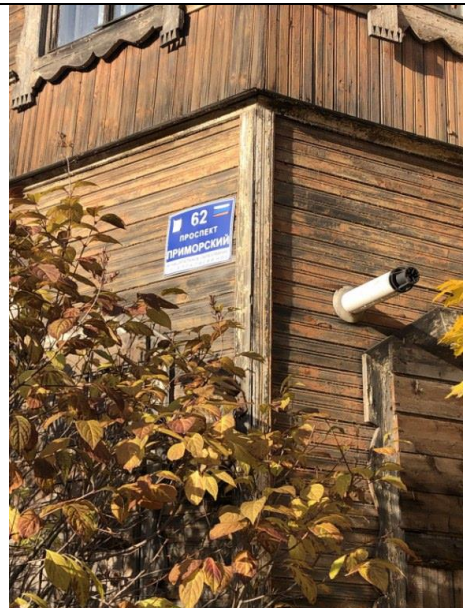


Фото 4. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 5. Ближайшее окружение



Фото 6. Ближайшее окружение





Фото 7. 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;

– 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.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. ¹	4 860 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м	26 528,38

¹ 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.

