

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости
(квартиры 1-4), расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Ермоловский пр., д.30, литера А**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.10.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 05.11.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

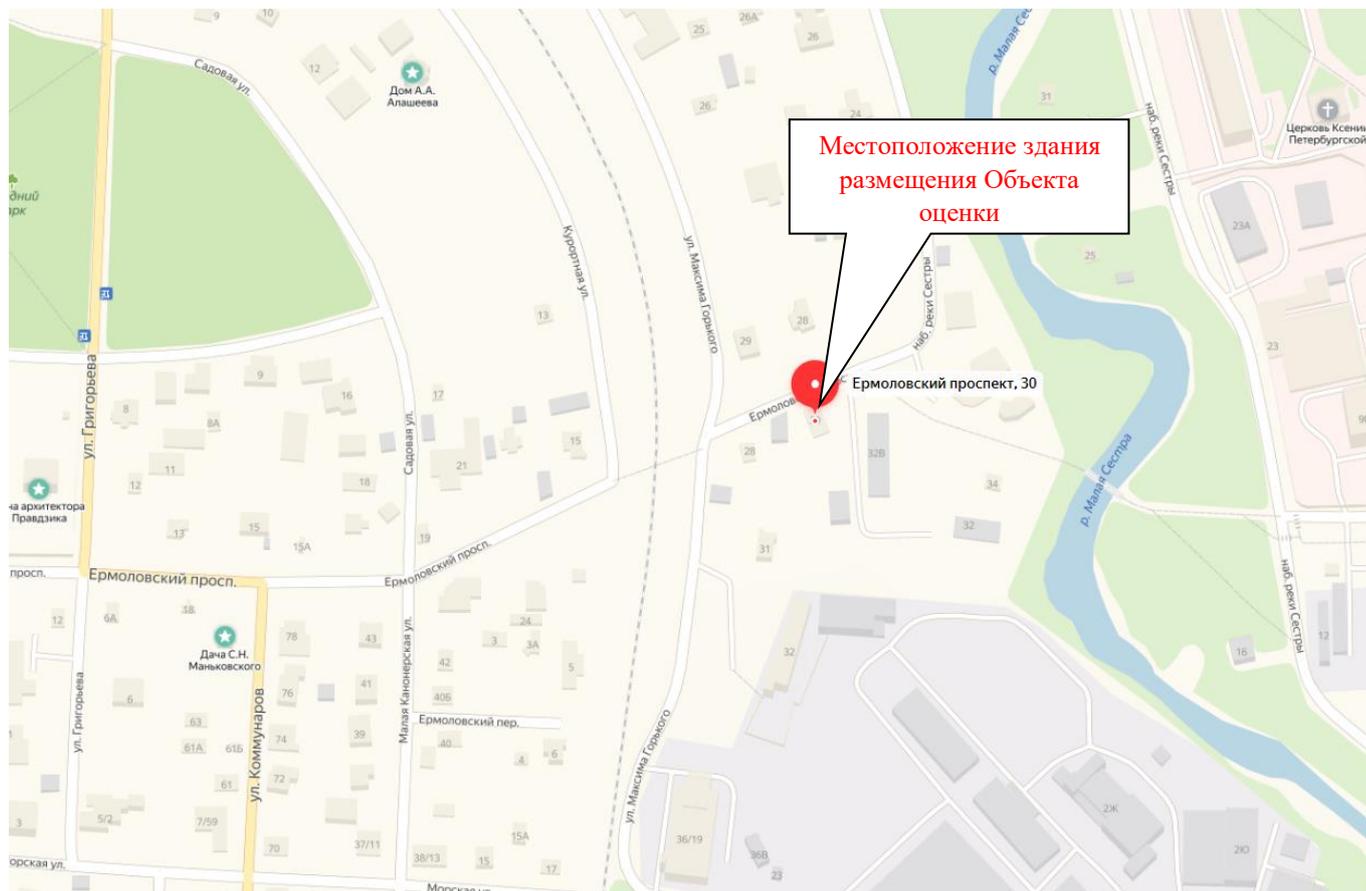


Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	1924
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	2
Площадь, м ²	192,6
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Жилищного комитета Санкт-Петербурга «О признании многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Ермоловский пр., д. 30, литера А аварийным и подлежащим сносу». По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Материал стен	Рубленые, дощатые
Система доступа	без ограничений
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	Нет данных По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).

Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	С Ермоловского проспекта
Расположение в квартале	На пересечении 3-й линии и проходной дорожки.

2.4. Описание Объекта оценки.

2.4.1. Общие характеристики жилых помещений (квартиры 1-4).

Характеристика	Квартира № 1	Квартира № 2	Квартира № 3	Квартира № 4
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Ермоловский пр., д.30, литера А, кв. 1	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Ермоловский пр., д.30, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Ермоловский пр., д.30, литера А, кв. 3	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Ермоловский пр., д.30, литера А, кв. 4
Кадастровый номер	78:38:0011111:2227	78:38:0011111:2228	78:38:0011111:2229	78:38:0011111:2230
НЭИ по оценке	жилье	Жилье	Жилье	Жилье
Права на объект	собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь, кв. м	47,1	48,4	48,2	48,9
Жилая площадь, кв. м	38,3	39,2	39	39,7
Площадь кухни, кв. м	4,9	6,2	6,3	6,2
Санузел	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Состояние Объекта	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)
Состояние здания	Подлежит сносу	Подлежит сносу	Подлежит сносу	Подлежит сносу
Этаж/Этажность	1/2	1/2	2/2	2/2
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	3	3	3	3
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	По данным визуального осмотра инженерные системы отключены			
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	3 702 658,42	3 249 115,37	3 412 219,81	4 169 247,64

2.4.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Курортный
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: Ермоловский проспект, ул. Максима Горького, река Сестра, территория инструментального завода им. С.П. Воскова
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 Ермоловского проспекта
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 23 км
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая железнодорожная станция «Курорт» расположена на расстоянии 1 2000 м. Ближайшие потоки общественного транспорта проходят по наб. реки Сестры и ул. Коммунаров (автобусы №№ 215, 216, 306, 307, 309, 311, 314 и 314, маршрутные такси К-417 и К-302).
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную».
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	С Ермоловского проспекта
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 11.12.2017 № 01-29-3056/17-0-1 здание не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия и расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)09 Курортного района Санкт-Петербурга, г. Сестрорецк.

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.



Фото 8. 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 (квартиры 1-4) является жилое назначение.

2.6. Результаты проведения оценки.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. ¹	4 230 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м	21 962,62

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.

