

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости
(квартиры 1-4), расположенных по адресу:
Санкт-Петербург, пос. Лисий Нос, Балтийский пр., д. 8, 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.

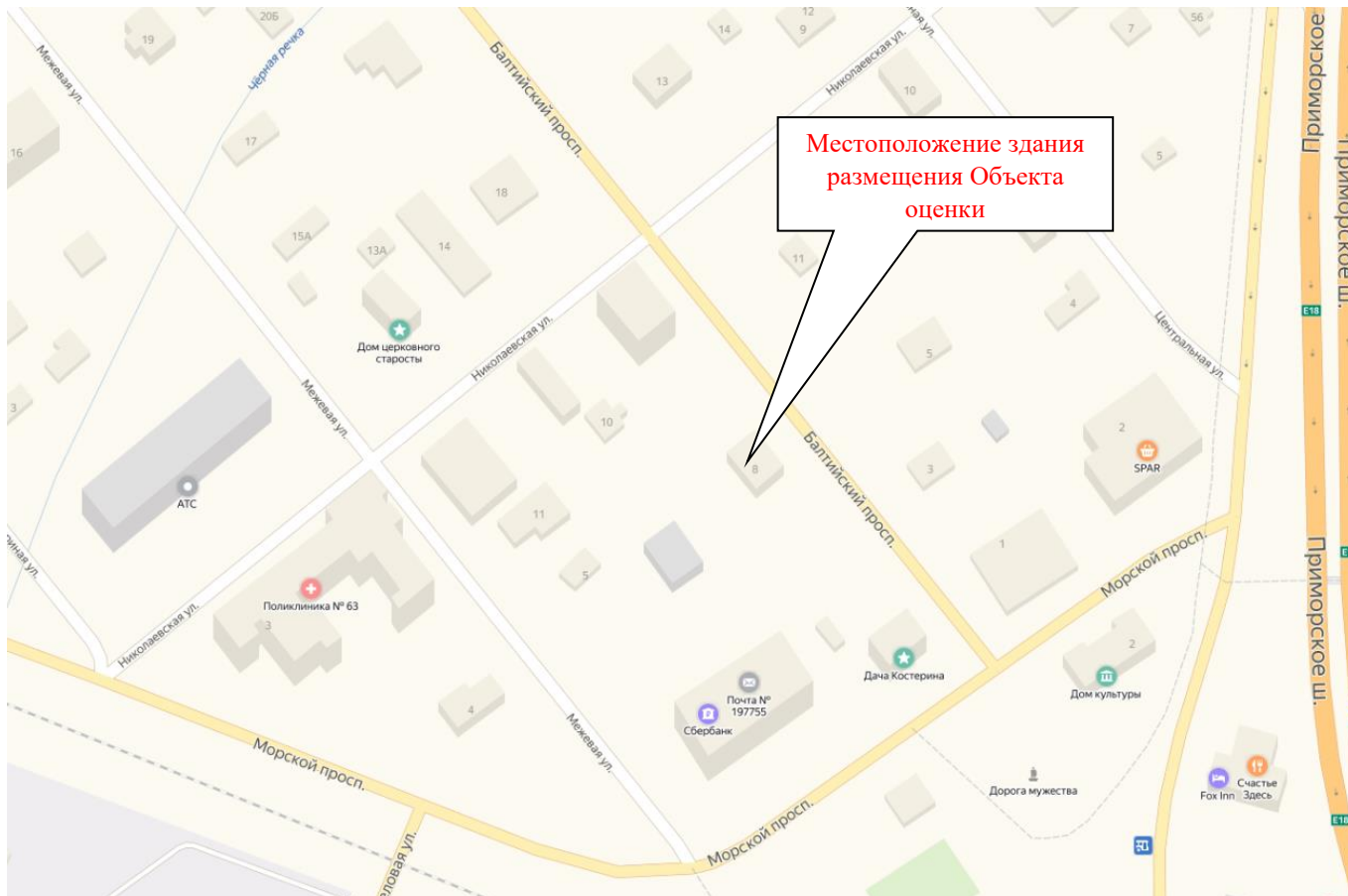


Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	1899
Год последнего капитального ремонта	1965
Этажность	2
Площадь, м ²	217,7
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Правительства Санкт-Петербурга «Об утверждении адресного перечня многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции». По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Материал наружных стен	Из бревен
Материал перекрытий	Деревянные оштукатуренные
Система доступа	Без ограничений
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • автономное отопление • газоснабжение

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

2.4. Описание Объекта оценки.

2.4.1. Общие характеристики жилых помещений (объекты недвижимости №№ 1, 2, 3 и 4).

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Балтийский проспект, дом 8, литера А, кв. 1	Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Балтийский проспект, дом 8, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Балтийский проспект, дом 8, литера А, кв. 3	Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Балтийский проспект, дом 8, литера А, кв. 4
Кадастровый номер	78:34:0443304:21	78:34:0443304:19	78:34:0443304:20	78:34:0443304:22
НЭИ по оценке	Жилье	Жилье	Жилье	жилье
Права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	36,2	72,9	67,7	40,9
Жилая площадь, кв. м	21,8	53,4	52,6	28,9
Площадь кухни, кв. м	8,4	10	10,4	7,1
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	2	4	4	2
Высота потолков	3,05	3,05	2,95	2,95
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Благоустройство	Автономное отопление, газоснабжение (отключены)	Автономное отопление, газоснабжение (отключены)	Автономное отопление, газоснабжение (отключены)	Автономное отопление, газоснабжение (отключены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	2 318 696,4	4 004 936,16	3 950 885,13	2 724 366,95

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: Балтийский проспект, Морской проспект, Межевая улица, Николаевская улица

Расположение в квартале	На красной линии
Характеристика застройки квартала	Объекты общественно-деловой и жилой застройки.
Объекты окружения	Объекты культурного наследия, магазины, почта, поликлиника и т.д.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Приморское шоссе
Значимость магистрали	активное движение автомобильного и общественного транспорта
Возможность подъезда к зданию	С Балтийского 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 12 км.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая железнодорожная станция «Лисий Нос» расположена на расстоянии 470 м. Ближайшие потоки общественного транспорта проходят по Морскому проспекту (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 Балтийского 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 27.02.2018 № 01-25-2632/18-0-1 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. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 6. Ближайшее окружение, вид на здание размещения Объекта оценки.

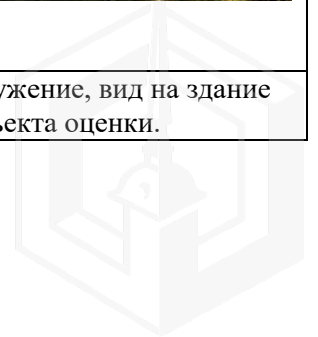




Фото 7. Вид на здание размещения Объекта оценки.

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, 3 и 4) является жилое назначение.

2.6. Результаты проведения оценки.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. ¹	5 800 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м	26 642,17

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.