

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости
(жилых помещений), расположенных по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Владимирская ул., д. 15, литера А, квартиры 1-6**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 10.09.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 16.09.2020.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

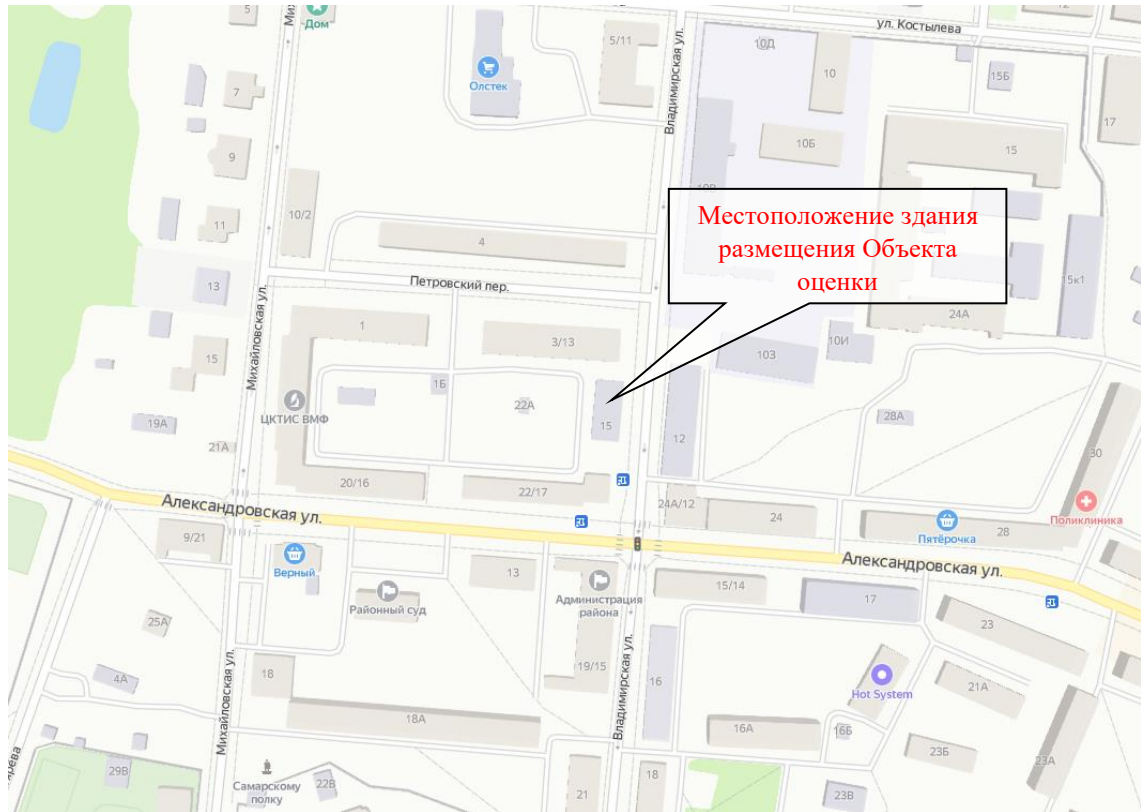


Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки.



Фото 1. Вид на здание размещения Объекта оценки.

Фото 2. Вид на здание размещения Объекта оценки.

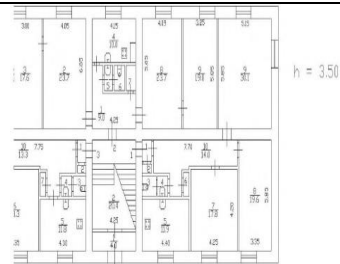
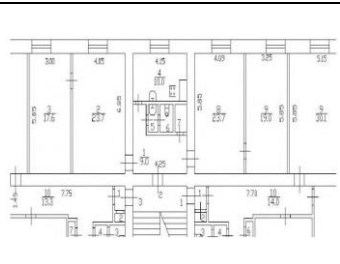
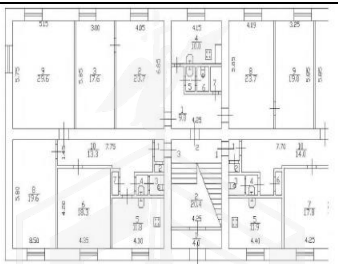
2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

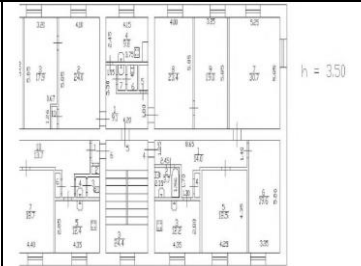
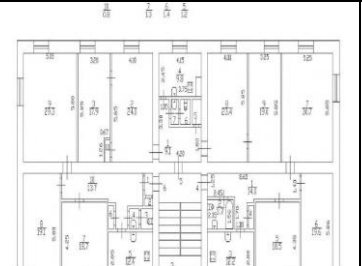
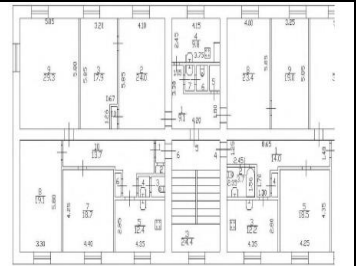
Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	Ориентировочно 1916 г.
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	2
Объем, куб. м.	3 323

Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими реконструкции». По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	Стены: кирпичные. Перекрытия: деревянные утепленные.
Система доступа	Доступ не ограничен
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • центральное отопление • водопровод • электроосвещение • газоснабжение • канализация По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).
Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	С Петровского пер.
Расположение в квартале	На первой линии застройки Владимирской ул.

2.4. Описание Объекта оценки.

2.4.1. Общие характеристики жилых помещений (объекты недвижимости №№ 1-6).

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Владимирская ул., д. 15, литера А, кв. 1	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Владимирская ул., д. 15, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Владимирская ул., д. 15, литера А, кв. 3
Кадастровый номер	78:40:2052902:64	78:40:2052902:65	78:40:2052902:66
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	99,6	107,0	97,8
Жилая площадь, кв. м	67,5	84,0	67,5
Площадь кухни, кв. м	11,9	10,0	11,8
Санузел	Без ванной	Без ванной	Без ванной
Состояние Объекта	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Состояние здания	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции
Вид из окон	Во двор и на улицу	На улицу	Во двор и на улицу
Вход	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора
Этаж/Этажность	1/2	1/2	1/2
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	3	4	3
Высота потолков	3,5	3,5	3,5
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется
Коммуникации	Водопровод, канализация, электроосвещение, центр. отопление, газ (отключены)	Водопровод, канализация, электроосвещение, центр. отопление, газ (отключены)	Водопровод, канализация, электроосвещение, центр. отопление, газ (отключены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	495 567,77	532 387,06	486 611,72
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	4 975,58	4 975,58	4 975,58
План помещения			

Характеристика	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Владимирская ул., д. 15, литера А, кв. 4	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Владимирская ул., д. 15, литера А, кв. 5	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Владимирская ул., д. 15, литера А, кв. 6
Кадастровый номер	78:40:2052902:67	78:40:2052902:68	78:40:2052902:69
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	99,5	107,9	98,0
Жилая площадь, кв. м	68,8	84,3	67,1
Площадь кухни, кв. м	12,2	9,8	12,4
Санузел	Совмещенный	Без ванной	Без ванной
Состояние Объекта	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Состояние здания	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции
Вид из окон	Во двор и на улицу	На улицу	Во двор и на улицу
Вход	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора
Этаж/Этажность	2/2	2/2	2/2
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	3	4	3
Высота потолков	3,5	3,5	3,5
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется
Коммуникации	Водопровод, канализация, электроосвещение, центр. отопление, газ (отключены)	Водопровод, канализация, электроосвещение, центр. отопление, газ (отключены)	Водопровод, канализация, электроосвещение, центр. отопление, газ (отключены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	495 070,21	536 865,08	487 606,84
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	4 975,58	4 975,58	4 975,58
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: Владимирской ул., Александровской ул., Михайловской ул. и Петровским пер.
Расположение в квартале	Примыкает к «красной линии» Владимирской ул.
Характеристика застройки квартала	Объекты жилой и общественно-деловой застройки.
Объекты окружения	Жилые дома, государственные учреждения, медицинские учреждения, ВУЗы, школы, детские сады, магазины и пр.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Александровская ул.
Значимость магистрали	Движение средней активности автомобильного и грузового наземного транспорта
Возможность подъезда к зданию	С Петровского пер.
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную»
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 31 км
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Владимирская ул.» расположена на расстоянии порядка 50 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 1Л, 3Л, 3АЛ, 7Л, 347, 349, 636, 653, 653А, 653Б, 681, 691; маршрутные такси №№ 403, К-300, К-343, К-424А. Железнодорожная станция «Ораниенбаум 1» расположена на расстоянии порядка 900 м.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную».
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	С Петровского пер.
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 – ограниченные.

2.4.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Ограничения КГИОП: Согласно данных Выписок из ЕГРН от 18.08.2020 и сведений РГИС¹ здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Владимирская ул., д. 15, литера А, является выявленным объектом культурного наследия, имеются обязательства по сохранению объекта (Приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15).

В) Обременения ГОЧС, другие обременения и сервитуты – отсутствуют.

2.4.4. Фотографии Объекта оценки.



Фото 3. Вид на фасад здания с улицы.



Фото 4. Адресная табличка на здании расположения Объекта оценки.



Фото 5. Вид на здание расположения Объекта



Фото 6. Вид на здание расположения Объекта

¹ Копия в Приложении 15.5.

<p style="text-align: center;">оценки.</p> 	<p style="text-align: center;">оценки.</p> 
<p style="text-align: center;">Фото 7. Вид на здание и вход со двора.</p>	<p style="text-align: center;">Фото 8. Общий вход в помещения Объекта оценки.</p>
	
<p style="text-align: center;">Фото 9. Ближайшее окружение.</p>	<p style="text-align: center;">Фото 10. Ближайшее окружение.</p>
	
<p style="text-align: center;">Фото 11. Ближайшее окружение.</p>	<p style="text-align: center;">Фото 12. Ближайшее окружение.</p>

Описание состояния Объекта оценки составлено исключительно по результатам визуального осмотра. Инженерного обследования строительных конструкций и внутренних инженерных сетей здания не проводилось.

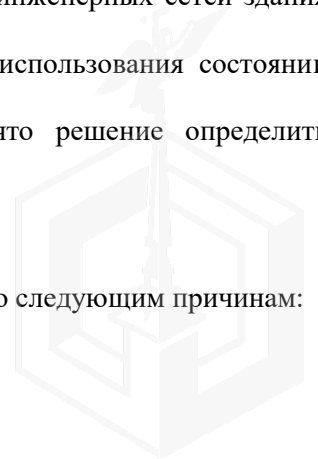
Все части помещений Объекта оценки находятся в непригодном для использования состоянии (аварийном).

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;

– доля земельного участка, относящаяся к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размерах доли земельного участка не предоставлены.

Принимая во внимание тот факт, что рассматриваемый Объект оценки представляет собой жилые помещения (квартиры), расположенные на всех этажах жилого здания, анализ использования участка земли как условно свободного Оценщиком не проводился.

Таким образом, далее проводится НЭИ оцениваемого жилых помещений (квартир).

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

Физическая осуществимость

Объект оценки в общей сумме площадей, без учета МОП (лестница) площадью 48,8 кв. м, представляет собой жилой дом.

Эксплуатация Объекта оценки (квартир) в текущем состоянии не отвечает критерию физической осуществимости и возможна только после проведения реконструкции или капитального ремонта.

Юридическая правомочность

Учитывая текущее состояние Объекта оценки, физически осуществимым и правомочным вариантом использования оцениваемого объекта будет является жилое после проведения реконструкции или капитального ремонта.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Принимая во внимание, что на предыдущих этапах был выявлен единственный вариант использования Объекта оценки в качестве жилых помещений (квартир) после проведения реконструкции или капитального ремонта, данный вариант использования принимается как финансово оправданный и будет отвечать критерию максимальной эффективности.

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 эффективной функцией использования Объекта оценки (квартир) является жилая после проведения реконструкции или капитального ремонта.

2.6. Результаты проведения оценки.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.²	12 463 000 (Двенадцать миллионов четыреста шестьдесят три тысячи)
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м	20 438

² 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.

