

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости
(квартиры 1, 2 (единым лотом)), расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. Торфяная, д. 14, литера А**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 19.10.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 21.10.2020.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

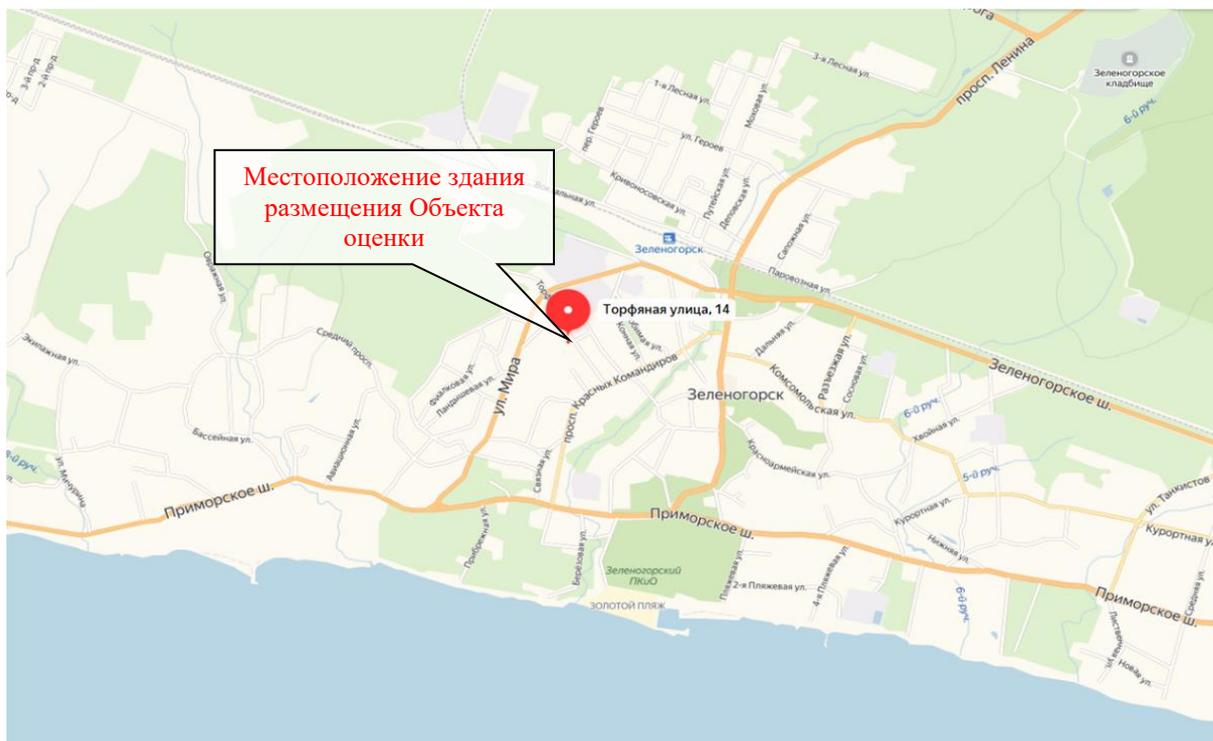


Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	До 1917
Год последнего капитального ремонта	1954
Этажность	2 (1-2)
Общая площадь, кв. м	137,2
Объем, куб. м	685
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Администрации Курортного района Санкт-Петербурга от 10.07.2007 № 981-р «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащим сносу». По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	Стены: каркасно-засыпные. Перегородки: деревянные. Перекрытия: деревянные утепленные по балкам.
Лифт	Отсутствует
Система доступа	Доступ не ограничен
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • печное отопление • водоснабжение • баллонное газоснабжение • канализация (сброс в местный отстойник) По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).
Возможность подъезда к зданию	С Торфяной улицы
Расположение в квартале	На первой линии застройки

2.3. Описание Объекта оценки.

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

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. Торфяная, д. 14, литера А, кв. 1	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. Торфяная, д. 14, литера А, кв. 2
Кадастровый номер	78:38:0022479:1193	78:38:0022479:1194
НЭИ по оценке	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	85,9	51,3
Жилая площадь, кв. м	49,0	39,1
Площадь кухни, кв. м	18,7 (7,7 + 11,0)	7,3
Санузел	Без ванной	Отсутствует
Состояние Объекта	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)
Тип дома	Деревянный	Деревянный
Состояние здания	Подлежит сносу	Подлежит сносу
Вид из окон	На улицу и во двор	На улицу и во двор
Вход	Отдельный со двора	Общий со двора
Этаж/Этажность	1/2	1, 2/2
Наличие лифта	Нет	Нет
Количество комнат	4	3
Высота потолков	2,8/2,35/2,3/1,85	2,8
Наличие балкона	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется
Коммуникации	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	133 515,23	79 736,10
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	1 554,31	1 554,31

Поэтажные планы представлены ниже:

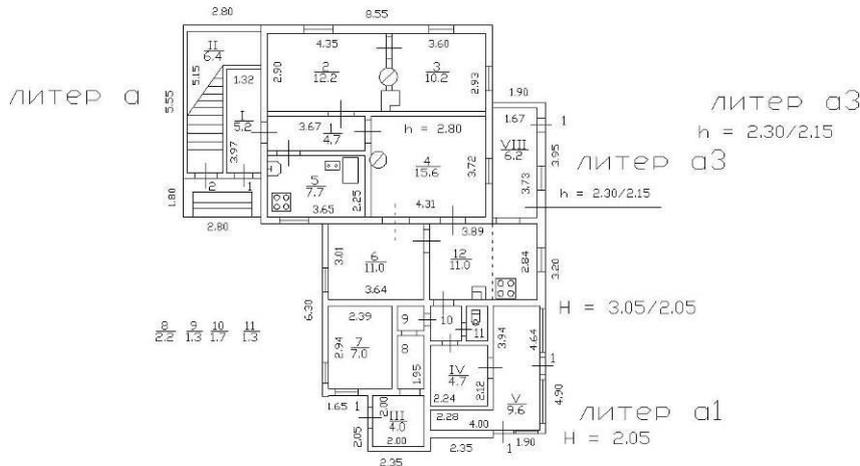


Рисунок 2. План 1-го этажа.

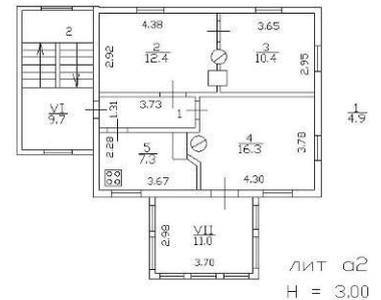


Рисунок 3. План 2-го этажа.

2.3.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Курортный
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничивают: Торфяная улица, территория Психоневрологического интерната, улица Мира и проспект Красных Командиров.
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 Торфяной улицы
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 45 км.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая железнодорожная станция «Зеленогорск» расположена на расстоянии порядка 1,5 км. Ближайшие потоки общественного транспорта проходят по Приморскому шоссе (автобусы №№ 213, 318, 319, 322, 415Ш, 420, 420А, 420Б, 483, 483А и маршрутные такси №№ К-305, К-400).
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную».
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	С Торфяной улицы
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

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

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Ограничения КГИОП: согласно сведений РГИС и письма КГИОП от 11.07.2019 № 01-25-14494/19-0-1/4 здание расположено в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(38)27), не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

В) Ограничения КГА: согласно письма КГА от 19.08.2020 № 01-21-18-28799/20 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Торфяная улица, дом 14, литера А, частично расположен в красных линиях Торфяной улицы.

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

2.3.4. Фотографии Объекта оценки.

В рамках государственного контракта № 0172200003119000041 от 05.11.2019 специалистами ГУП «ГУИОН» была произведена оценка рыночной стоимости Объекта по состоянию на дату осмотра – 15.10.2019.

При осмотре Объекта 19.10.2020 (в рамках выполнения настоящей оценки) существенных изменений его состояния с момента предыдущего осмотра не выявлено.

Далее приведены фотографии, выполненные при проведении осмотра Объекта оценки 15.10.2019.



Фото 1. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 2. Вид на здание размещения Объекта оценки.





Фото 3. Ближайшее окружение.



Фото 4. Ближайшее окружение.

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).

2.4. 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 (лестниц, веранд, террас) площадью 56,8 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.

2.5. Результаты проведения оценки.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.¹	2 763 000 (Два миллиона семьсот шестьдесят три тысячи) рублей
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м	20 138

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.

