

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости  
(жилых помещений), расположенных по адресу:  
Санкт-Петербург, город Петергоф, Суворовская улица, дом 7, корпус 3, литера А, квартиры 1-16**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 10.09.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 29.09.2020.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения.**

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

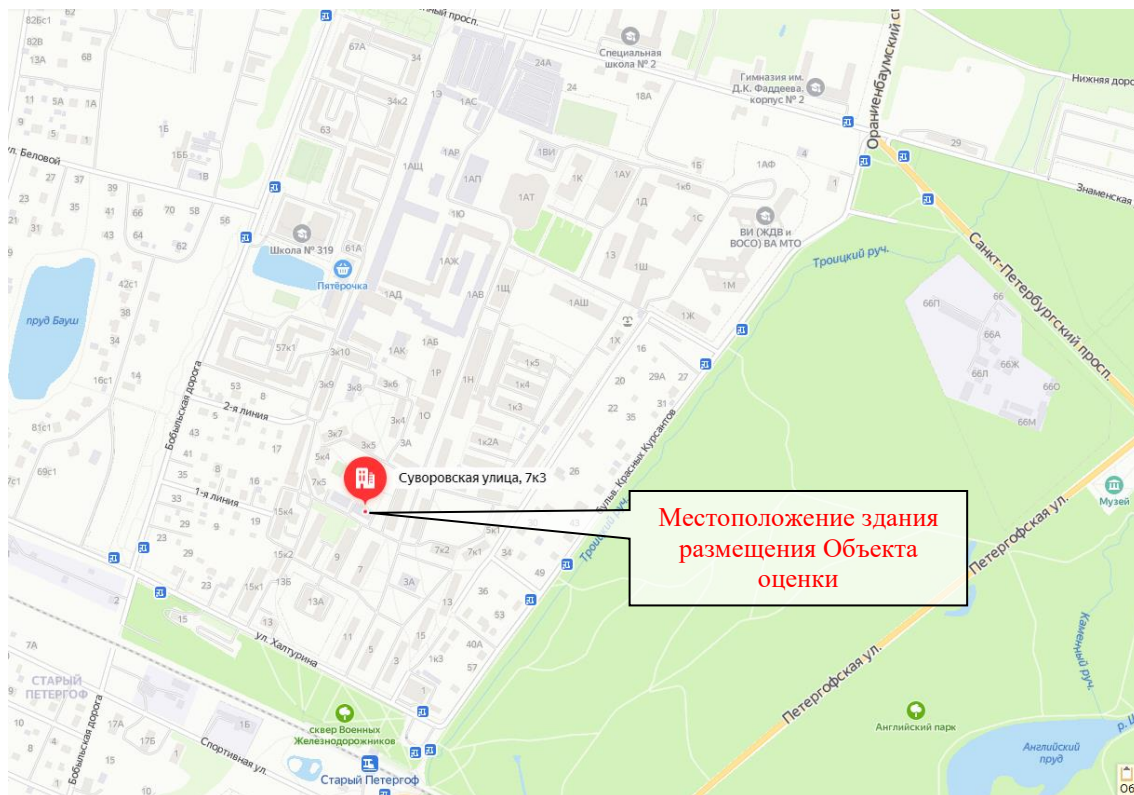


Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

**2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки.**



Фото 1. Вид на фасад здания расположения Объекта оценки (с улицы).



Фото 2. Адресная табличка на здании расположения Объекта оценки.

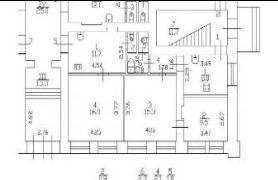
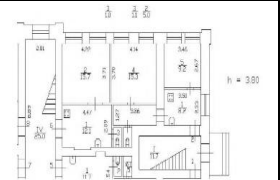
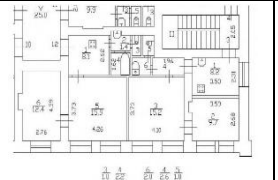

**2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.**

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	1904 г.
Год последнего капитального ремонта	1950 г.
Этажность	2

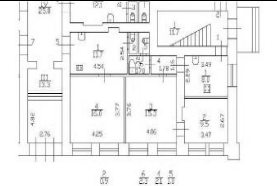
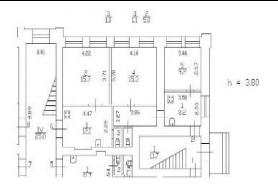
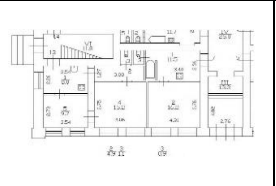
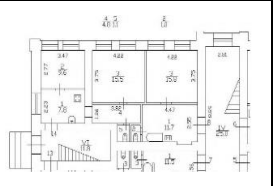
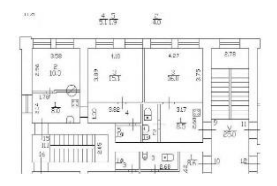
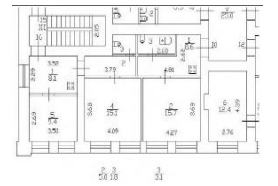
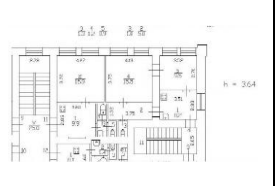
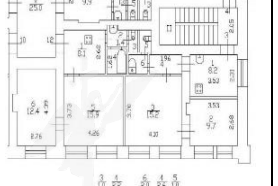
Объем, куб. м.	3 802
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими реконструкции». По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать 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"> <li>• центральное отопление</li> <li>• водопровод</li> <li>• электроосвещение</li> <li>• газоснабжение</li> <li>• канализация</li> </ul> По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).
Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	С Суворовской ул., ул. Халтурина и Боблыльской дор.
Расположение в квартале	Внутри квартала

## 2.4. Описание Объекта оценки.

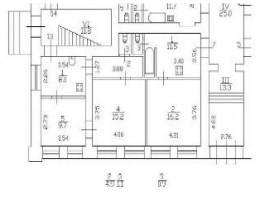
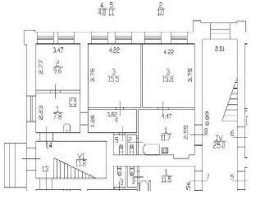
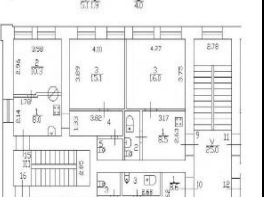
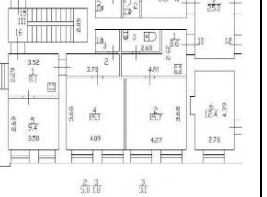
### 2.4.1. Общие характеристики жилых помещений (объекты недвижимости №№ 1-6).

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовская ул., д. 7, корп. 3, литера А, кв. 1	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовская ул., д. 7, корп. 3, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовская ул., д. 7, корп. 3, литера А, кв. 3	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовская ул., д. 7, корп. 3, литера А, кв. 4
Кадастровый номер	78:40:0019312:3504	78:40:0019312:3507	78:40:0019312:3517	78:40:0019312:3518
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	38,2	38,8	38,7	39,2
Жилая площадь, кв. м	24,8	24,5	24,9	25,0
Площадь кухни, кв. м	8,0	8,2	8,2	8,2
Санузел	Раздельный	Без ванной	Раздельный	Без ванной
Состояние Объекта	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Состояние здания	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции
Вид из окон	На улицу	На улицу и во двор	На улицу	На улицу и во двор
Вход	Общий с улицы (с торца здания)	Общий с улицы (с торца здания)	Общий с улицы (с торца здания)	Общий с улицы (с торца здания)
Этаж/Этажность	1/2	1/2	2/2	2/2
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	2	2	2	2
Высота потолков	3,8	3,8	3,8	3,8
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Коммуникации	(отключены)	(отключены)	(отключены)	(отключены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	240 684,07	244 464,44	243 834,38	246 984,70
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	6 300,63	6 300,63	6 300,63	6 300,63
План помещения				



Характеристика	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовская ул., д. 7, корп. 3, литера А, кв. 5	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовская ул., д. 7, корп. 3, литера А, кв. 6	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовская ул., д. 7, корп. 3, литера А, кв. 7	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовская ул., д. 7, корп. 3, литера А, кв. 8
Кадастровый номер	78:40:0019312:3508	78:40:0019312:3509	78:40:0019312:3510	78:40:0019312:3511
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	28,6	28,8	28,6	28,5
Жилая площадь, кв. м	16,0	15,7	16,2	15,8
Площадь кухни, кв. м	11,7	12,1	11,5	11,7
Санузел	Без ванной	Без ванной	Ванная на кухне	Ванная на кухне
Состояние Объекта	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Состояние здания	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции
Вид из окон	На улицу	Во двор	На улицу	Во двор
Вход	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы
Этаж/Этажность	1/2	1/2	1/2	1/2
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	1	1	1	1
Высота потолков	3,8	3,8	3,8	3,8
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Коммуникации	(отключены)	(отключены)	(отключены)	(отключены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	180 198,02	181 458,14	180 198,02	179 567,96
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	6 300,63	6 300,63	6 300,63	6 300,63
План помещения				
Характеристика	Объект № 9	Объект № 10	Объект № 11	Объект № 12
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовская ул., д. 7, корп. 3, литера А, кв. 9	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовская ул., д. 7, корп. 3, литера А, кв. 10	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовская ул., д. 7, корп. 3, литера А, кв. 11	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовская ул., д. 7, корп. 3, литера А, кв. 12
Кадастровый номер	78:40:0019312:3519	78:40:0019312:3512	78:40:0019312:3513	78:40:0019312:3514
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	28,5	27,4	29,2	41,0
Жилая площадь, кв. м	16,0	15,7	15,9	28,3
Площадь кухни, кв. м	8,5	8,6	9,9	8,1
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный
Состояние Объекта	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Состояние здания	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции
Вид из окон	Во двор	На улицу	Во двор	На улицу
Вход	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улицы
Этаж/Этажность	2/2	2/2	2/2	2/2
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	1	1	1	2
Высота потолков	3,8/3,4	3,8	3,64	3,8
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Коммуникации	(отключены)	(отключены)	(отключены)	(отключены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	179 567,96	172 637,26	183 978,40	258 325,83
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	6 300,63	6 300,63	6 300,63	6 300,63
План помещения				



Характеристика	Объект № 13	Объект № 14	Объект № 15	Объект № 16
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовская ул., д. 7, корп. 3, литера А, кв. 13	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовская ул., д. 7, корп. 3, литера А, кв. 14	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовская ул., д. 7, корп. 3, литера А, кв. 15	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовская ул., д. 7, корп. 3, литера А, кв. 16
Кадастровый номер	78:40:0019312:3505	78:40:0019312:3506	78:40:0019312:3515	78:40:0019312:3516
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	38,9	38,8	40,4	39,4
Жилая площадь, кв. м	24,9	25,1	15,1	24,5
Площадь кухни, кв. м	8,0	7,8	8,0	8,1
Санузел	Без ванной	Без ванной	Без ванной	Без ванной
Состояние Объекта	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Состояние здания	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции
Вид из окон	На улицу	Во двор	Во двор	На улицу
Вход	Общий со двора (с торца здания)	Общий со двора (с торца здания)	Общий со двора (с торца здания)	Общий со двора (с торца здания)
Этаж/Этажность	1/2	1/2	2/2	2/2
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	2	2	1	2
Высота потолков	3,8	3,8	3,8	3,64
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Коммуникации	(отключены)	(отключены)	(отключены)	(отключены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	245 094,51	244 464,44	254 545,45	248 244,82
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	6 300,63	6 300,63	6 300,63	6 300,63
План помещения				

#### 2.4.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение
<b>Описание локального местоположения</b>	
Административный район	Петродворцовый
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: Суворовской ул., Собственным пр., Бобьльской дор. и ул. Халтурина.
Расположение в квартале	Внутри квартала.
Характеристика застройки квартала	Объекты жилой и общественно-деловой застройки.
Объекты окружения	Жилые дома, детский сад, школа, магазин, ВУЗ, парки, скверы и пр.
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Санкт-Петербургский пр.
Значимость магистрали	Движение средней активности автомобильного и грузового наземного транспорта
Возможность подъезда к зданию	С Суворовской ул., Бобьльской дор. и ул. Халтурина.
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую»
<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>	
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, студенты
<b>Доступность общественным транспортом</b>	
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Проспект Ветеранов» удалена на расстоянии порядка 25 км.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция Старый Петергоф» расположена на расстоянии порядка 600 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 349, 351А, 351Б, 353, 356Ш, 210, 352, 354, 356, 356Ш, 358, 359, 463, 463А, 489, 636,

	653А, 653Б, 681, 682, 683, 684, 685, 685А, 686, 687, 688, 689; маршрутные такси №№ К-103, 639Б, К-404, К-420, К-424, К-424А. Железнодорожная станция «Старый Петергоф» расположена на расстоянии порядка 600 м.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную».
<b>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</b>	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	С Суворовской ул., Бобыльской дор. и ул. Халтурина.
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 письма КГИОП от 13.05.2020 № 01-25-7705/20-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Суворовская улица, дом 7, корпус 3, литера А, расположен в границах объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Драгунского полка и жилой комплекс)», объект относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Драгунского полка и жилой комплекс)» на основании «Решение исполкома Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990».

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

#### 2.4.4. Фотографии Объекта оценки.



Фото 3. Вид на здание со двора.



Фото 4. Вид на здание со двора.



Фото 5. Вид на здание с улицы.



Фото 6. Вход в здание с улицы.





Фото 7. Вход в здание с улицы (с торца здания).



Фото 8. Вход в здание со двора (с торца здания).



Фото 9. Состояние здания расположения Объекта оценки.



Фото 10. Вид на здание расположения Объекта оценки и ближайшее окружение.



Фото 11. Ближайшее окружение.



Фото 12. Ближайшее окружение.



Фото 13. Ближайшее окружение.



Фото 14. Ближайшее окружение.



Фото 15. Ближайшее окружение.



Фото 16. 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).

#### 2.5. 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 98,5 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 являться 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.

<b>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</b>	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.<sup>1</sup></b>	<b>12 498 000 (Двенадцать миллионов четыреста девяносто восемь тысяч)</b>
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м	22 600

<sup>1</sup> 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.

