

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости
(квартиры 1, 2 (единым лотом)), расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, пос. Песочный, ул. Железнодорожная, д. 42, литера А**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 02.12.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 03.12.2020.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

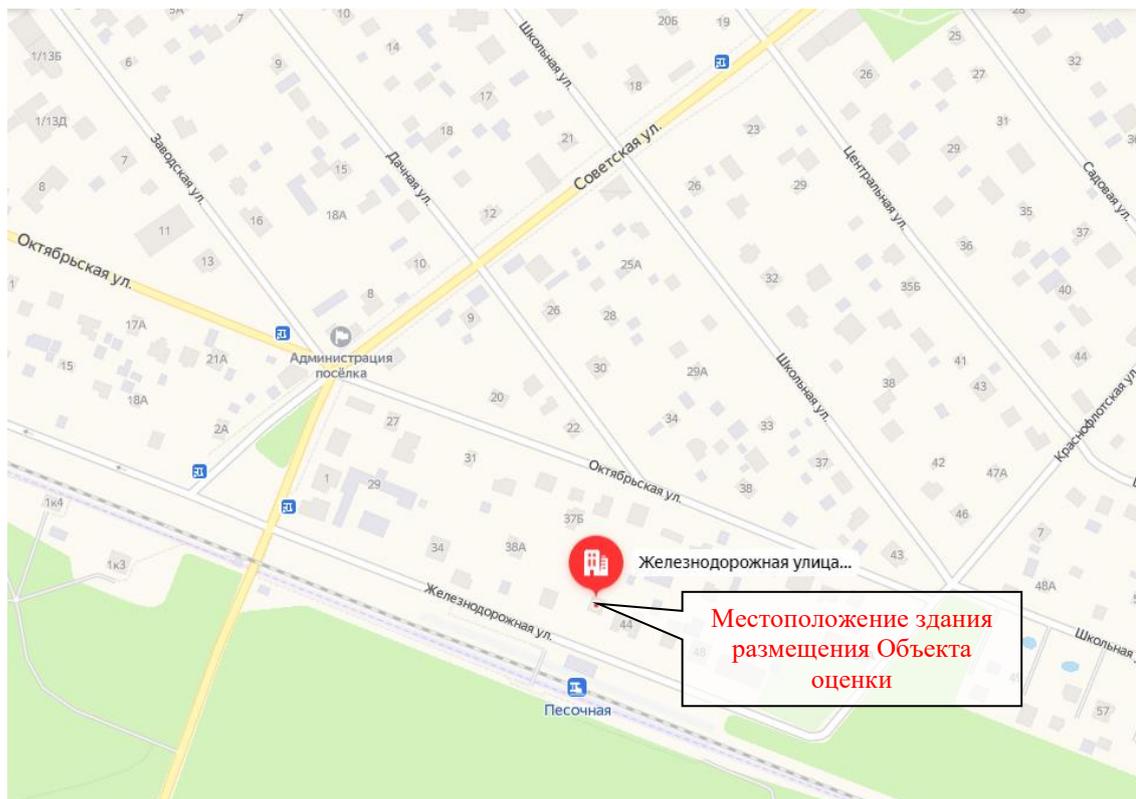


Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	1904 г.
Год последнего капитального ремонта	1964 г.
Этажность	2
Общая площадь здания, кв. м	126,1
Объем здания, куб. м	695,0
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Администрации Курортного района Санкт-Петербурга от 08.12.2009 № 1783-р «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу». По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	Стены: рубленые из бревен Д. 220 мм 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 • газоснабжение (баллоны) • печное отопление по данным визуального осмотра отключены (утрачены))
Возможность подъезда к зданию	С Железнодорожной ул.
Расположение в квартале	Первая линия застройки улицы

2.3. Описание Объекта оценки.

2.3.1. Общие характеристики жилых помещений (объекты недвижимости №№ 1, 2).

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, п. Песочный, ул. Железнодорожная, д. 42, литера А, кв. 1	Санкт-Петербург, п. Песочный, ул. Железнодорожная, д. 42, литера А, кв. 2
Кадастровый номер	78:38:0021349:1059	78:38:0021349:1060
НЭИ по оценке	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	63,7	62,4
Жилая площадь, кв. м	47,6	48,0
Площадь кухни, кв. м	9,6	9,8
Санузел	Отсутствует	Отсутствует
Состояние Объекта	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (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	Общий со двора	Общий со двора
Этаж/Этажность	1/2	2/2
Наличие лифта	Нет	Нет
Количество комнат	3	4
Высота потолков	2,9	2,83
Наличие балкона	Веранда	Веранда
Текущее использование	Не используется	Не используется
Коммуникации	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	99 999,45	97 958,64
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	1 569,85	1 569,85

Поэтажные планы представлены ниже:

План 1 этажа

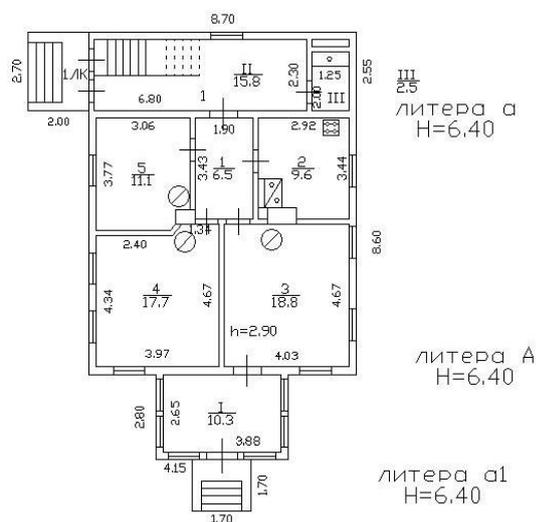


Рисунок 2. План 1-го этажа.

План 2 этажа

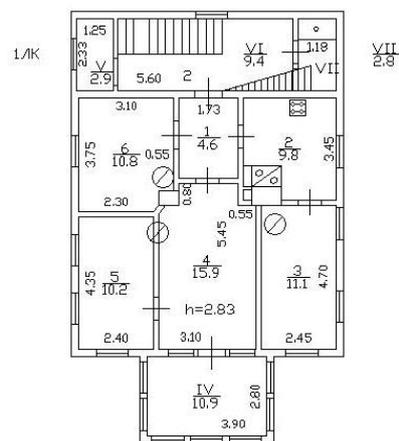


Рисунок 3. План 2-го этажа.



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: Железнодорожная ул., Парковая ул., Октябрьская ул. и Краснофлотская ул.
Расположение в квартале	Первая линия застройки улицы
Характеристика застройки квартала	Жилая и общественно-деловая застройка
Объекты окружения	Жилые дома, ж/д станция, магазин, кафе, Администрация, Почта и пр.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Советская ул.
Значимость магистрали	Активное движение автомобильного и общественного транспорта
Возможность подъезда к зданию	С Железнодорожной ул.
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 «Песочная» расположена на расстоянии порядка 60 м. Ближайшие потоки общественного транспорта проходят по ул. Парковая (автобусы №№ 84, 109, 109а, 315, 447, 497, 671 и маршрутное такси № К-259).
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную».
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	С Железнодорожной ул.
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.

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

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Ограничения КГИОП: согласно письма КГИОП от 12.10.2020 № 01-25-19082/20-0-1 здание расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)01, не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия.

В) Ограничения КГА – отсутствуют.

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



2.3.4. Фотографии Объекта оценки.

Далее приведены фотографии, выполненные при проведении осмотра Объекта оценки 02.12.2020.



Фото 1. Вид на здание расположения Объекта оценки со стороны улицы.



Фото 2. Вид на здание расположения Объекта оценки.



Фото 3. Вид на здание расположения Объекта оценки со двора.



Фото 4. Вид на здание расположения Объекта оценки со двора.



Фото 5. Вид на здание расположения Объекта оценки, ближайшее окружение.



Фото 6. Вид на здание расположения Объекта оценки, ближайшее окружение.





Фото 7. Вид на здание расположения Объекта оценки, ближайшее окружение.



Фото 8. Ближайшее окружение.



Фото 9. Ближайшее окружение.



Фото 10. Ближайшее окружение (вид на ж/д ст. «Песочная»).



Фото 11. Ближайшее окружение.



Фото 12. Ближайшее окружение.



Фото 13. Ближайшее окружение (ул. Железнодорожная).



Фото 14. Ближайшее окружение (ул. Железнодорожная).

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 в одноэтажном жилом здании, 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 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.

2.5. Результаты проведения оценки.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.¹	2 310 000 (Два миллиона триста десять тысяч)
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м	18 318,79

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.