

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости  
(жилых помещений), расположенных по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, наб. Сидоровского канала, д. 2, литера А, квартиры 1-3**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.08.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 03.09.2020.
- 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.**



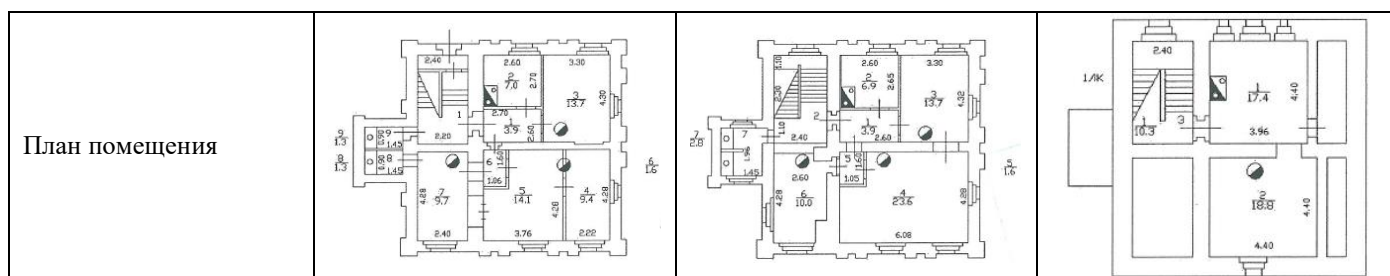
## 2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

|  |   |
|--|---|
| Общая характеристика   | Многоквартирный дом   |
| Год постройки  | До 1917   |
| Год последнего капитального ремонта  | Нет данных  |
| Этажность  | 3 (2 + мансарда)  |
| Объем, куб. м.   | 925   |
| Данные об износе и устареваниях  | В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга «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: кирпичные.<br>Перекрытия: железные балки с утеплителем.  |
| Система доступа  | Доступ ограничен (на въезде на территорию пост охраны, бюро пропусков)  |
| Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• печное отопление</li> <li>• электроосвещение</li> </ul> По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).   |
| Лифт   | Отсутствует   |
| Возможность подъезда к зданию  | С Угольной ул., наб. Сидоровского канала  |
| Расположение в квартале  | На первой линии застройки.  |

## 2.4. Описание Объекта оценки.

## 2.4.1. Общие характеристики жилых помещений (объекты недвижимости №№ 1-3).

| Характеристика                                  | Объект № 1  | Объект № 2  | Объект № 3  |
|---|---|---|---|
| Адрес объекта оценки                            | Санкт-Петербург,<br>г. Ломоносов,<br>наб. Сидоровского канала,<br>д. 2, литера А, кв. 1 | Санкт-Петербург,<br>г. Ломоносов,<br>наб. Сидоровского канала,<br>д. 2, литера А, кв. 2 | Санкт-Петербург,<br>г. Ломоносов,<br>наб. Сидоровского канала,<br>д. 2, литера А, кв. 3 |
| Кадастровый номер                               | 78:40:2054002:3171  | 78:40:2054002:3172  | 78:40:2054002:3173  |
| НЭИ по оценке                                   | жилье   | жилье   | жилье   |
| Права на объект                                 | собственность   | собственность   | собственность   |
| Общая площадь, кв. м                            | 62,0  | 62,5  | 36,2  |
| Жилая площадь, кв. м                            | 46,9  | 47,3  | 18,8  |
| Площадь кухни, кв. м                            | 7,0   | 6,9   | 17,4  |
| Санузел   | 2 с/у без ванны   | Без ванны   | Отсутствует   |
| Состояние Объекта                               | Неудовлетворительное<br>(аварийное)   | Неудовлетворительное<br>(аварийное)   | Неудовлетворительное<br>(аварийное)   |
| Состояние здания                                | Подлежит сносу  | Подлежит сносу  | Подлежит сносу  |
| Вид из окон                                     | На улицу и во двор  | На улицу и во двор  | На улицу и во двор  |
| Вход  | Общий со двора  | Общий со двора  | Общий со двора  |
| Этаж/Этажность                                  | 1/3   | 2/3   | Мансарда  |
| Наличие лифта                                   | Нет   | Нет   | Нет   |
| Количество комнат                               | 4   | 3   | 1   |
| Высота потолков                                 | 2,7   | 2,7   | 2,7   |
| Наличие балкона                                 | Нет   | Нет   | Нет   |
| Текущее использование                           | Не используется   | Не используется   | Не используется   |
| Благоустройство                                 | Печное отопление,<br>электроснабжение<br>(отключены)                                    | Печное отопление,<br>электроснабжение<br>(отключены)                                    | Печное отопление,<br>электроснабжение<br>(отключены)                                    |
| Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.       | 211 831,06  | 213 539,38  | 123 682,01  |
| Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м | 3 416,63  | 3 416,63  | 3 416,63  |



## 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: Угольной ул., наб. Сидоровского канала, восточной частью Финского залива – «Невской губой».   |
| Расположение в квартале   | На первой линии набережной Сидоровского канала.   |
| Характеристика застройки квартала                                     | Объекты специального назначения с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки.  |
| Объекты окружения   | Производственные объекты, склады, административные и хозяйственные постройки, гаражи, гостиница, ж/д вокзал, автовокзал.  |
| <b>Доступность автомобильным транспортом</b>                          |   |
| Ближайшая к объекту оценки магистраль                                 | Дворцовый проспект  |
| Значимость магистрали   | Движение средней активности автомобильного и грузового наземного транспорта   |
| Возможность подъезда к зданию   | С Угольной улицы через КПП  |
| Вывод   | Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную»   |
| <b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>       |   |
| Уровень транспортных потоков по магистрали                            | Средний   |
| Уровень пешеходных потоков по магистрали                              | Средний   |
| Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки       | Низкий  |
| Характер и состав пешеходных потоков                                  | Жители микрорайона, в т.ч. приезжающие на ж/д вокзал и автовокзал   |
| <b>Доступность общественным транспортом</b>                           |   |
| Расстояние до ближайшей станции метро                                 | Станция метрополитена «Проспект Ветеранов» удалена на расстоянии порядка 31 км  |
| Маршруты общественных видов транспорта                                | Ближайшая остановка общественного транспорта «Вокзал Ломоносов» расположена на расстоянии порядка 350 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 1Л, 2Л, 3Л, 3АЛ, 4Л, 7Л, 175, 200, 347, 348, 349, 653, 653А, 653Б, 672, 673, 681, 682, 683, 683А, 684, 685, 685А, 686, 687, 688, 689; маршрутные такси №№ 502, 671А 691, 691А, К-300, К-343, К-424А.<br>Железнодорожная станция «Ораниенбаум 1» расположена на расстоянии порядка 350 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 Угольной улицы через КПП  |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| 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 25.02.2020 № 01-25-3279/20-0-1 здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, наб. Сидоровского канала, д. 2, литера А, расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ЗРЗ (21)39. Здание 1917 года постройки – историческое, формирует лицевой фронт.

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

#### 2.4.4. Фотографии Объекта оценки.



Фото 3. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 4. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Угольная ул.).



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки.





Фото 7. Пост охраны на въезде на территорию.



Фото 8. Пост охраны на въезде на территорию.



Фото 9. Ближайшее окружение, вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки.





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 10,3 кв. м, представляет собой жилой дом.

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

#### Юридическая правомочность

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

## 2.6. Результаты проведения оценки.

| <b>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</b>            |   |
|--|---|
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС</b> | <b>1 978 000 (Один миллион девятьсот семьдесят восемь тысяч) руб.</b> |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м, без учета НДС | 12 308,65   |

