Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (квартиры 1,2 (единым лотом)), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Ольгино, ул. Лесная, д. 28, литера А

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 09.02.2021.

1.2. Дата составления отчета: 12.02.2021.

1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

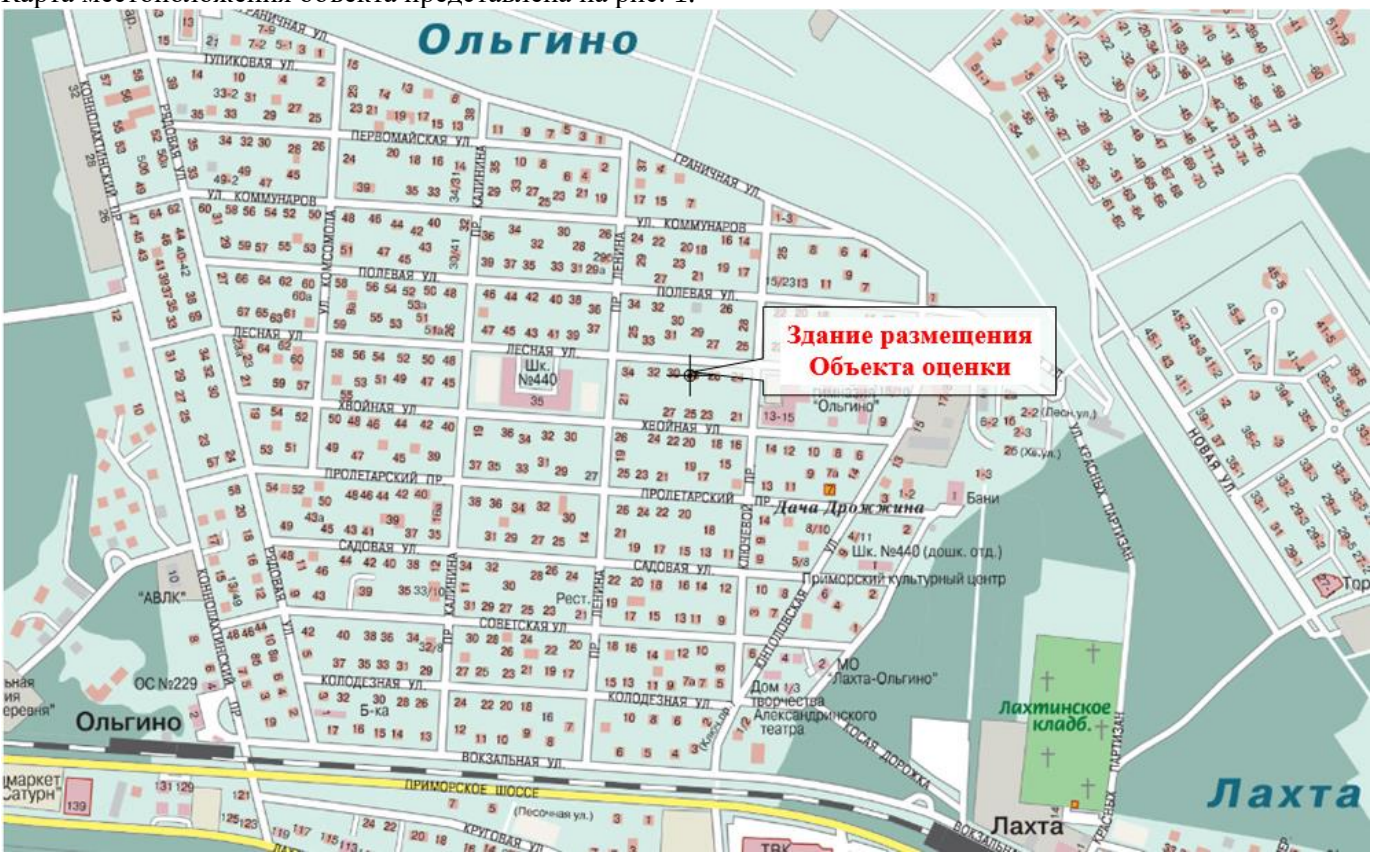

Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	1917 г.
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	1+мезонин
Общая площадь, кв. м	97,4
Объем, куб. м	нет данных
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Жилищного комитета от 09.06.2017 № 971-р здание размещения объекта оценки признано аварийным и подлежащем сносу. По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Количественные и качественные характеристики конструктивных элементов здания	Стены: выполнены из бревен, частично каркасно-засыпные. Перекрытия: устроены по деревянным балкам с деревянным заполнением. Крыша: имеет сложную конфигурацию, несущими конструкциями является система наслонных стропил, кровельное покрытие выполнено из металлических листов.
Лифт	Отсутствует
Система доступа	Доступ не ограничен

Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	• электроосвещение • газоснабжение • печное отопление по данным визуального осмотра отключены (утрачены))
Возможность подъезда к зданию	С Лесной улицы
Расположение в квартале	Первая линия застройки улицы
Ограничения КГИОП	Отсутствуют
Ограничения КГА	Отсутствуют

2.3. Описание Объекта оценки.

2.3.1. Общие характеристики жилых помещений.

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2
Адрес объекта оценки	**Санкт-Петербург, Ольгино, Лесная ул., д. 28, литера А, кв. 1**	**Санкт-Петербург, Ольгино, Лесная ул., д. 28, литера А, кв. 2**
Кадастровый номер	78:34:0004324:32	78:34:0004324:33
НЭИ по оценке	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	54,9	42,5
Жилая площадь, кв. м	45,7	36,9
Площадь кухни, кв. м	9,2	5,6
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	1/1+мезонин	мезонин/1+мезонин
Наличие лифта	Нет	Нет
Количество комнат	4	3
Высота потолков	2,8	2,35
Наличие балкона	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется
Коммуникации	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)
Кадастровая стоимость, руб.	1 684 480,57	1 439 962,19
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	30 682,71	33 881,46

2.3.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Приморский
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничивают: Лесная ул., Хвойная ул., пр-т Ленина, Ключевой пр-т.
Расположение в квартале	Первая линия застройки улицы
Характеристика застройки квартала	Жилая и общественно-деловая застройка
Объекты окружения	Жилые дома, ж/д станция, школа, гимназия и пр.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Приморское шоссе
Уровень интенсивности транспортного потока	Активное движение автомобильного и общественного транспорта
Возможность подъезда к зданию	С Лесной ул.

Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую»
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
Обеспеченность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Беговая» удалена на расстоянии порядка 4,3 км.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая железнодорожная станция «Лахта» расположена на расстоянии порядка 1,2 км. Ближайшие потоки общественного транспорта проходят по Вокзальной ул. (автобус № 112).
Вывод	Обеспеченность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную».
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	С Лесной ул.
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки.
Условия парковки	Достаточные

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):
А) Обременение договором аренды – отсутствует.
Б) Ограничения КГИОП: данные отсутствуют
В) Обременения ГОЧС, другие обременения и сервитуты – отсутствуют.

2.3.4. Фотографии Объекта оценки.

Далее приведены фотографии, выполненные при проведении осмотра Объекта оценки.



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (ул. Лесная).



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (ул. Лесная).



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (ул. Лесная).



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (ул. Лесная).



Фото 5. Адресная табличка здания размещения Объекта оценки.



Фото 6. Вид на здание размещения Объекта оценки.

	
Фото 7. Вид на здание размещения Объекта оценки.	Фото 8. Вид на здание размещения Объекта оценки.
	
Фото 9. Вид на здание размещения Объекта оценки.	Фото 10. Вид на здание размещения 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)*.

2.4. 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), 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 использование 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.

Рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, Ольгино, Лесная ул., д. 28, литера А,
квартиры 1, 2 (единым лотом),

по состоянию на 09.02.2021 составляет округленно:

3 220 000 (Три миллиона двести двадцать тысяч) рублей

НДС не облагается[1]

[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.