

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости  
(квартиры 1-4 (единым лотом)), расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московское шоссе, д. 19, литера А.**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 08.09.2021.
- 1.2. Дата составления отчета: 17.09.2021.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения.**

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

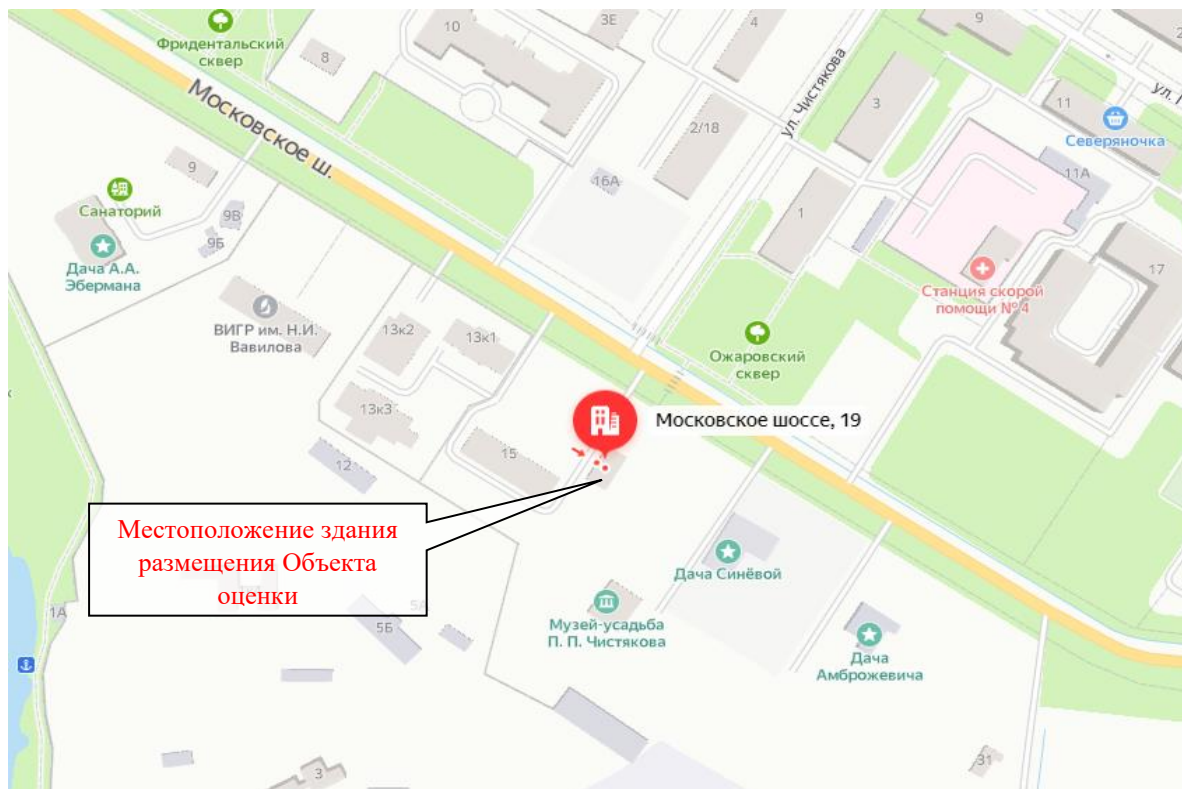


Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

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

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	до 1917
Год последнего капитального ремонта	1960
Этажность	2
Общая площадь, кв. м	309,8
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено распоряжение Жилищного Комитета «О признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» от 31.08.2020 № 848-р. По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	Наружные и внутренние стены: бревенчатые. Перегородки: дощатые. Перекрытия: деревянные утепленные.
Лифт	Отсутствует
Система доступа	Доступ не ограничен
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• центральное отопление</li> <li>• водоснабжение</li> <li>• электроснабжение</li> <li>• централизованное газоснабжение</li> <li>• канализация – сброс в городскую сеть</li> </ul> По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).
Возможность подъезда к зданию	С Московского шоссе

Расположение в квартале	Внутри квартала
Ограничения КГИОП	Не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, но находится в границах территории объекта культурного наследия федерального значения «Парк», входящего в состав комплекса «Отдельный парк».

### 2.3. Описание Объекта оценки.

#### 2.3.1. Общие характеристики жилых помещений (объекты недвижимости №№ 1-4).

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московское шоссе, д. 19, литера А, кв. 1	Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московское шоссе, д. 19, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московское шоссе, д. 19, литера А, кв. 3	Санкт-Петербург, г. Пушкин, Московское шоссе, д. 19, литера А, кв. 4
Кадастровый номер	78:42:0018217:1287	78:42:0018217:1288	78:42:0018217:1289	78:42:0018217:1290
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	83,9	70,0	84,6	71,3
Жилая площадь, кв. м	60,5	54,5	60,7	55,5
Площадь кухни, кв. м	10,1	8,0	9,9	8,2
Санузел	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Состояние Объекта	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Тип дома	Деревянный	Деревянный	Деревянный	Деревянный
Состояние здания	Подлежит сносу	Подлежит сносу	Подлежит сносу	Подлежит сносу
Вид из окон	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор
Вход	Общий с улицы	Общий с улицы	Общий с улиц	Общий с улицы
Этаж/Этажность	1/2	1/2	2/2	2/2
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	3	3	3	3
Высота потолков	3,1	3,1	2,68	2,68
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Коммуникации	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	3 212 024,47	2 705 365,87	3 393 317,78	2 884 245,57
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	38 283,96	38 648,08	40 110,14	40 452,25

Поэтажные планы представлено на рис. 2-3.



План 1 этажа

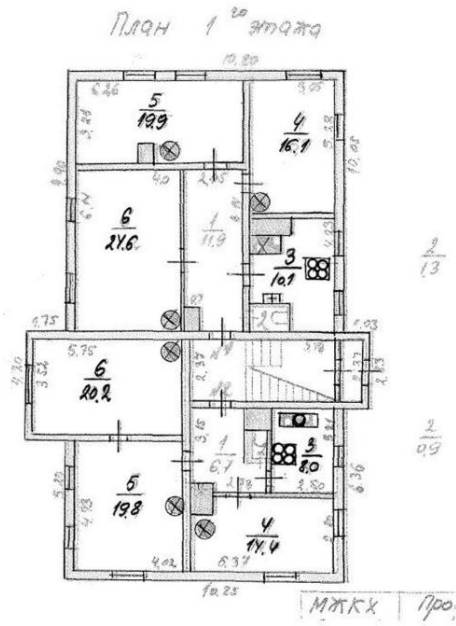


Рисунок 2. План 1-го этажа.

План 2 этажа

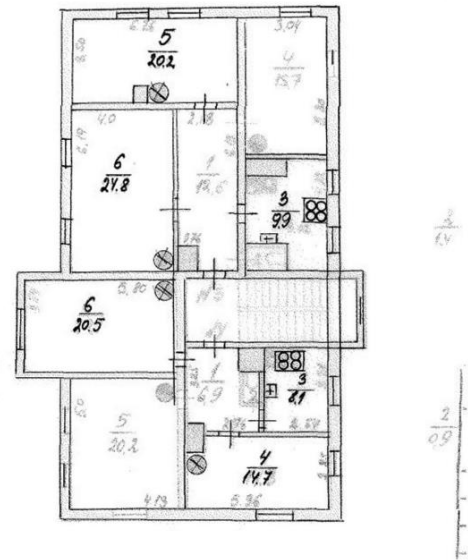


Рисунок 3. План 2-го этажа



## 2.3.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение	Примечание
<b>Описание локального местоположения</b>		
Административный район	Пушкинский	
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничивают: Софийский бульвар, Московское шоссе, Железнодорожная ул., Парковая ул., Павловское шоссе.	см. рис. 7.3.1
Расположение в квартале	Внутри квартала	см. рис. 7.3.1
Характеристика застройки квартала	Жилая и общественно-деловая застройка	
Объекты окружения	Жилые дома	см. рис. 7.3.1, 7.3.2
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>		
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Московское шоссе	см. рис. 7.3.1
Значимость магистрали	Активное движение автомобильного и общественного транспорта	по данным визуального осмотра
Возможность подъезда к зданию	С Московского шоссе	см. рис. 7.3.2
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую»	
<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>		
Уровень транспортных потоков по магистрали	Высокий	по данным визуального осмотра
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Высокий	
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Высокий	
Характер и состав пешеходных потоков	Жители микрорайона	
<b>Доступность общественным транспортом</b>		
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Купчино» удалена на расстоянии порядка 14 км.	по данным программного продукта 2GIS и Яндекс карты
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая железнодорожная станция «Царское Село» расположена на расстоянии 1,3 км. Ближайшие потоки общественного транспорта проходят по Московскому шоссе (автобусы №№ 384, 375, 383 и 618).	
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую».	
<b>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</b>		
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	С Московского шоссе	по данным визуального осмотра
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 – асфальтированная дорога, условия парковки – достаточные.	

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

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Ограничения КГИОП: Не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, но находится в границах территории объекта культурного наследия федерального значения «Парк», входящего в состав комплекса «Отдельный парк».

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

### 2.3.4. Фотографии Объекта оценки.

Далее приведены фотографии, выполненные при проведении осмотра Объекта оценки 08.09.2021.



Фото 1. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 2. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 3. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 4. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 5. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 6. Адресная табличка на здании.



Фото 7. Ближайшее окружение Объект оценки.



Фото 8. Ближайшее окружение Объект оценки.



Фото 9. Ближайшее окружение Объект оценки.



Фото 10. Ближайшее окружение Объект оценки.



Фото 11. Ближайшее окружение Объект 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 «ветхое» (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

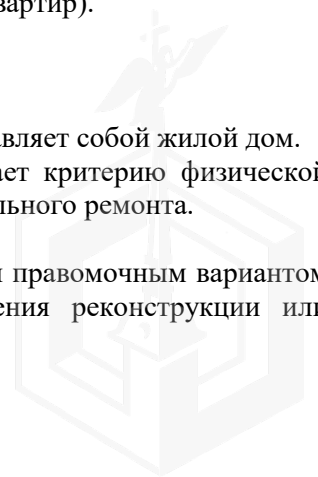
Объект оценки в общей сумме площадей, без учета МОП (лестниц), представляет собой жилой дом.

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 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.

<b>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</b>	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.<sup>1</sup></b>	<b>7 500 000 (Семь миллионов пятьсот тысяч)</b>
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м	24 209

<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.

