

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости
(квартиры 1-8 (единым лотом)), расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Александровская ул., д. 17, литера А**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 03.12.2021.
1.2. Дата составления отчета: 03.12.2021.
1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

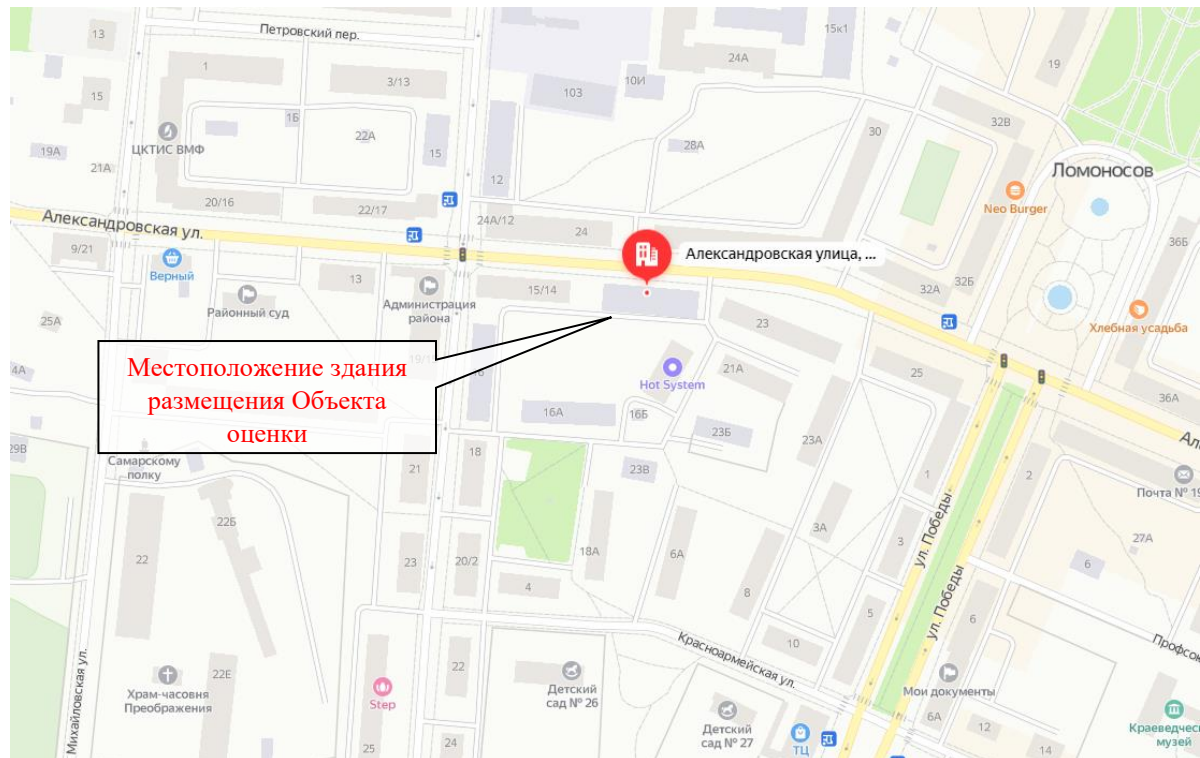


Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом	согласно предоставленной документации (см. Приложение 15.5)
Год постройки	1916	
Год последнего капитального ремонта	—	
Этажность	2	
Общая площадь, кв. м	1 026,7	
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено распоряжение Жилищного комитета «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими реконструкции» от 25.03.2010. По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).	согласно предоставленной документации (см. Приложение 15.5) и данным визуального осмотра
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	Наружные и внутренние стены: кирпичные Перегородки: деревянные Перекрытия: деревянные	согласно предоставленной документации (см. Приложение 15.5)
Лифт	Отсутствует	
Система доступа	Доступ не ограничен	
		по данным визуального осмотра

Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	• центральное отопление; • водоснабжение; • электроснабжение; • канализация; • газоснабжение. По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).	согласно предоставленной документации (см. Приложение 15.5) и данным визуального осмотра
Возможность подъезда к зданию	С Александровской улицы	Рис. 7.3.1
Расположение в квартале	На красной линии	Рис. 7.3.1
Ограничения КГИОП	Согласно данным справки КГИОП и сведений РГИС ¹ здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Александровская ул., д. 17, литера А, входит в состав объекта культурного наследия «Казарма Офицерской стрелковой школы» в составе комплекса «Казармы Офицерской стрелковой школы (5 зданий)»	согласно предоставленной документации (см. Приложение 15.5)

2.3. Описание Объекта оценки.

2.3.1. Общие характеристики жилых помещений (объекты недвижимости №№ 1-8).

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Александровская ул., д. 17, литера А, кв. 1	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Александровская ул., д. 17, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Александровская ул., д. 17, литера А, кв. 3	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Александровская ул., д. 17, литера А, кв. 4
Кадастровый номер	78:40:2053101:3170	78:40:2053101:3171	78:40:2053101:3176	78:40:2053101:3174
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	117,1	138,9	116,0	139,5
Жилая площадь, кв. м	72,4	94,7	72,0	96,2
Площадь кухни, кв. м	20,0	19,8	20,2	19,8
Санузел	Без ванной	Раздельный	Без ванной	Без ванной
Состояние здания	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции
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 со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора
Этаж/Этажность	1/2	1/2	2/2	2/2
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	4	5	4	5
Высота потолков	3,70	3,70	3,70	3,70
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.	641 497,22	760 921,98	635 471,2	764 208,9
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	5 478,2	5 478,2	5 478,2	5 478,2
Характеристика	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Александровская ул., д. 17, литера А, кв. 5	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Александровская ул., д. 17, литера А, кв. 6	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Александровская ул., д. 17, литера А, кв. 7	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Александровская ул., д. 17, литера А, кв. 8
Кадастровый номер	78:40:2053101:3172	78:40:2053101:3173	78:40:2053101:3175	78:40:2053101:3177
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	140,7	116,7	139,7	118,1
Жилая площадь, кв. м	96,1	72,1	95,6	82,5
Площадь кухни, кв. м	20,0	20,5	20,0	19,6
Санузел	Раздельный	Без ванной	Совмещенный	Совмещенный

¹ Копия в Приложении 15.5.

Состояние здания	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции
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 со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора
Этаж/Этажность	1/2	1/2	2/2	2/2
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	5	4	5	4
Высота потолков	3,70	3,70	3,70	3,70
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.	770 782,74	639 305,94	765 304,54	646 975,42
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	5 478,2	5 478,2	5 478,2	5 478,2

Поэтажный план представлен на рис. 2-3.

План 1 этажа

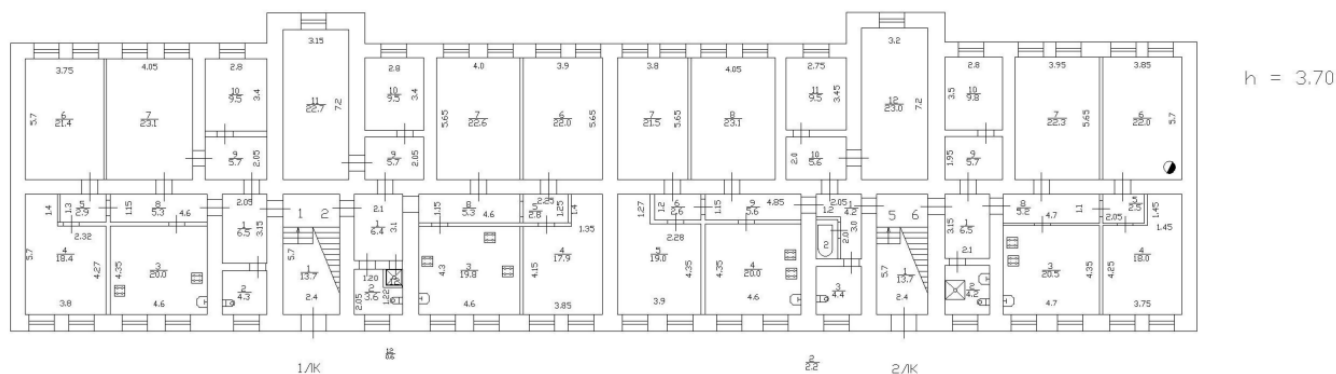


Рисунок 2. План 1-го этажа.

План 2 этажа

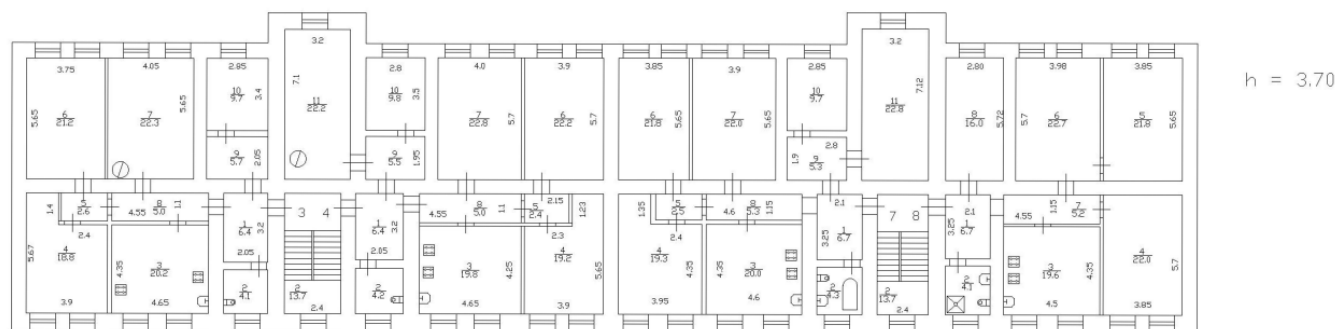


Рисунок 3. План 2-го этажа.



2.3.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение	Примечание
Описание локального местоположения		
Административный район	Петродворцовый	
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничивают: Александровская ул., ул. Победы, Красноармейская и Владимирская ул.	см. рис. 7.3.1
Расположение в квартале	На красной линии	см. рис. 7.3.1
Характеристика застройки квартала	Жилая и общественно-деловая застройка	
Объекты окружения	Жилые дома, государственные учреждения, медицинские учреждения, ВУЗы, школы, детские сады, магазины и пр.	см. рис. 7.3.1, 7.3.2
Доступность автомобильным транспортом		
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Александровская ул.	см. рис. 7.3.1
Значимость магистрали	Движение средней активности автомобильного и грузового наземного транспорта	по данным визуального осмотра
Возможность подъезда к зданию	Александровская ул.	см. рис. 7.3.2
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную»	
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков		
Уровень транспортных потоков по магистрали	Средний	по данным визуального осмотра
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 «Проспект Ветеранов» удалена на расстоянии порядка 40 км.	по данным программного продукта 2GIS и Яндекс карты
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая железнодорожная станция «Ораниенбаум-1» расположена на расстоянии 950 м. Ближайшие потоки общественного транспорта проходят по Александровской улице (автобусы №№ 1Л, 3Л, 7Л. 347, 349, 636, 653, 691А и маршрутное такси №№ 403, К-343, К-424А).	
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную».	
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ		
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	С Александровской улицы	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 – асфальт, условия парковки – ограниченные.	

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

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Ограничения КГИОП: здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Александровская ул., д. 17, литера А, входит в состав объекта культурного наследия «Казарма Офицерской стрелковой школы» в составе комплекса «Казармы Офицерской стрелковой школы (5 зданий)»

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

2.3.4. Фотографии Объекта оценки.

Далее приведены фотографии, выполненные при проведении осмотра Объекта оценки 03.12.2021.



Фото 1. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 2. Вид на здание размещения Объекта оценки.

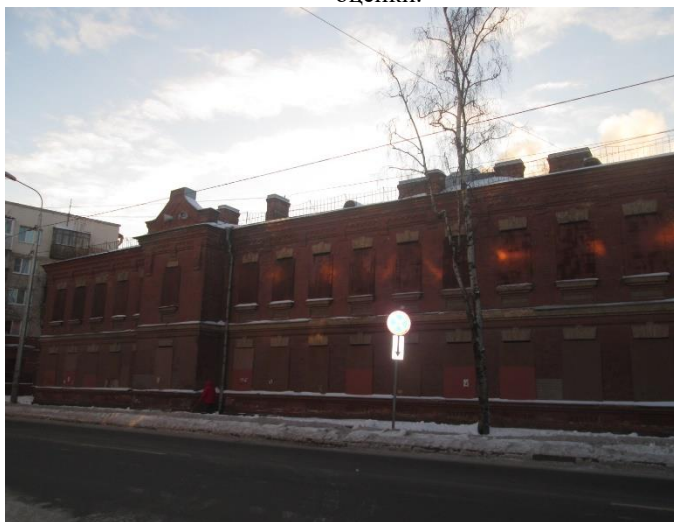


Фото 3. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 4. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 5. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 6. Вид на здание размещения Объекта оценки.





Фото 7. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 8. Номер дома на здании.

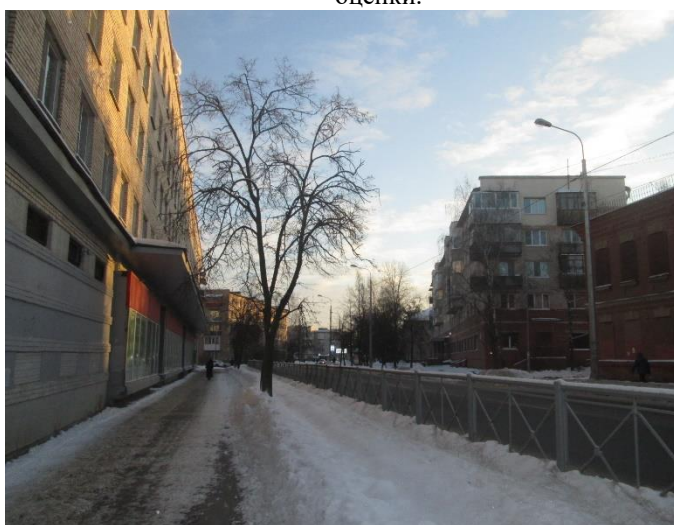


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки.

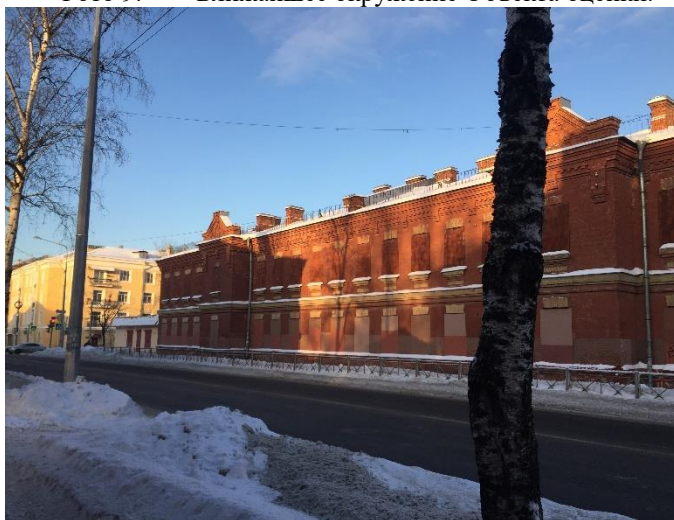


Фото 11. Ближайшее окружение Объект оценки.



Фото 12. Ближайшее окружение Объект оценки.





Фото 13. Дворовая территория 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 «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 является 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.²	20 700 000 (Двадцать миллионов семьсот тысяч)
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м	20 162

² 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.

