

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости  
(квартиры 1-8 (единым лотом)), расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Аврова, д. 45, литера А.**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 30.05.2022.
- 1.2. Дата составления отчета: 07.06.2022.
- 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	до 1917 г.	
Год последнего капитального ремонта	1962 г.	
Этажность	2	
Площадь, кв. м.	593,5	согласно предоставленной документации (см. Приложение 15.5) и данным визуального осмотра
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Жилищного комитета «О признании многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Аврова, д. 45, литера А, аварийным и подлежащим сносу». По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как ветхое.	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	Стены: рубленые из бревен; Перекрытия: по деревянным балкам с дощатым заполнением.	согласно предоставленной документации (см. Приложение 15.5)
Система доступа	Доступ не ограничен	по данным визуального осмотра

Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение	согласно предоставленной документации (см. Приложение 15.5)
Лифт	Отсутствует	согласно предоставленной документации (см. Приложение 15.5)
Возможность подъезда к зданию	С улицы Аврова и Озерковой улицы	Рис. 7.3.1
Расположение в квартале	На красной линии Озерковой улицы	Рис. 7.3.1
Ограничения ЦИОООКН	Не относится к числу объектов культурного наследия	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. Петергоф, ул. Аврова, д. 45, литера А, кв. 1	Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Аврова, д. 45, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Аврова, д. 45, литера А, кв. 3	Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Аврова, д. 45, литера А, кв. 4
Кадастровый номер	78:40:0019259:3004	78:40:0019259:3005	78:40:0019259:3006	78:40:0019259:3007
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	74,7	72,3	74,8	74,4
Жилая площадь, кв. м	49,3	46,2	50,8	51,2
Площадь кухни, кв. м	9,2	8,6	8,8	7,3
Санузел	Без ванной комнаты	Без ванной комнаты	Без ванной комнаты	Без ванной комнаты
Состояние Объекта	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Состояние здания	Ветхое, подлежит сносу	Ветхое, подлежит сносу	Ветхое, подлежит сносу	Ветхое, 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 улицы	Общий с улицы
Этаж/Этажность	1/2	1/2	1/2	1/2
Наличие лифта	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Количество комнат	3	3	3	3
Высота потолков	3,43	3,43	3,43	3,43
Наличие балкона	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Коммуникации	Все (отключены)	Все (отключены)	Все (отключены)	Все (отключены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	2 733 426,25	2 650 833,00	2 736 876,63	2 723 079,38
Характеристика	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Аврова, д. 45, литера А, кв. 5	Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Аврова, д. 45, литера А, кв. 6	Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Аврова, д. 45, литера А, кв. 7	Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Аврова, д. 45, литера А, кв. 8
Кадастровый номер	78:40:0019259:3008	78:40:0019259:3009	78:40:0019259:3010	78:40:0019259:3011
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	74,6	73,0	74,6	75,1
Жилая площадь, кв. м	49,4	46,8	50,3	51,2

Площадь кухни, кв. м	9,4	8,6	8,7	7,8													
Санузел	Без ванной комнаты	Без ванной комнаты	Без ванной комнаты	Без ванной комнаты													
Состояние Объекта	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)													
Состояние здания	Ветхое, подлежит сносу	Ветхое, подлежит сносу	Ветхое, подлежит сносу	Ветхое, 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 улицы	Общий с улицы													
Этаж/Этажность	2/2	2/2	2/2	2/2													
Наличие лифта	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует													
Количество комнат	3	3	3	3													
Высота потолков	3,14	3,14	3,14	3,14													
Наличие балкона	Отсутствует	Отсутствует </tr <tr> <td>Текущее использование</td> <td>Не используется</td> <td>Не используется</td> <td>Не используется</td> <td>Не используется</td> </tr> <tr> <td>Коммуникации</td> <td>Все (отключены)</td> <td>Все (отключены)</td> <td>Все (отключены)</td> <td>Все (отключены)</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.</td> <td>2 861 015,44</td> <td>2 803 274,03</td> <td>2 861 015,44</td> <td>2 879 099,27</td> </tr>	Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Коммуникации	Все (отключены)	Все (отключены)	Все (отключены)	Все (отключены)	Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	2 861 015,44	2 803 274,03	2 861 015,44	2 879 099,27
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется													
Коммуникации	Все (отключены)	Все (отключены)	Все (отключены)	Все (отключены)													
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	2 861 015,44	2 803 274,03	2 861 015,44	2 879 099,27													

Поэтажный план представлен на рис. 2-3.

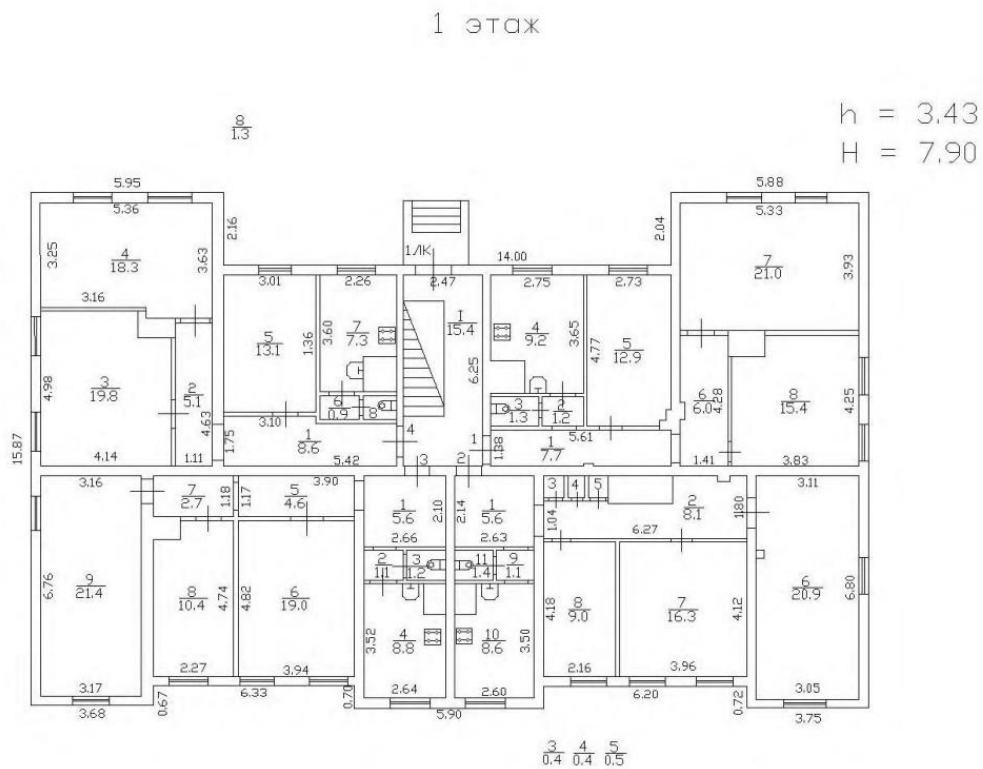


Рисунок 2. План 1-го этажа.



2 ЭТАЖ

h = 3.14

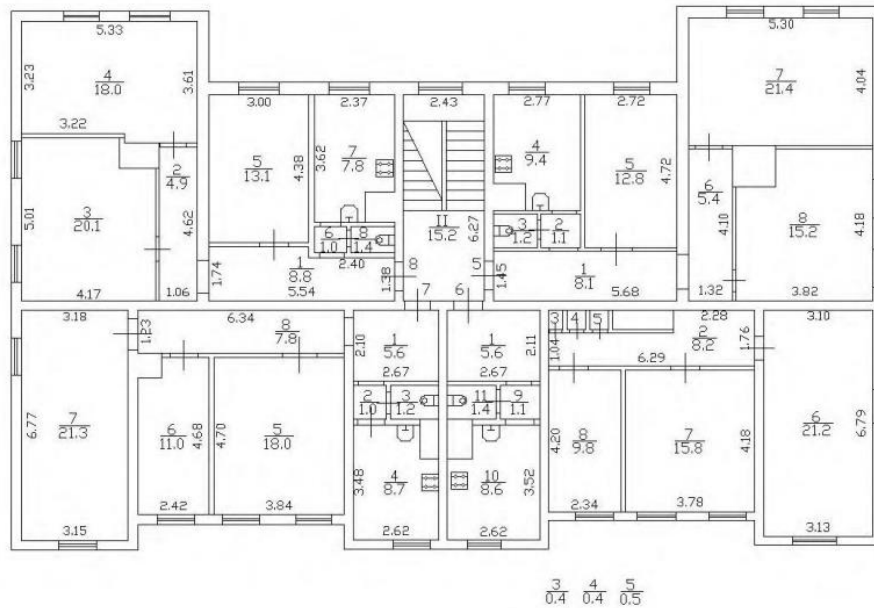


Рисунок 3. План 2-го этажа.

## 2.3.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение	Примечание
<b>Описание локального местоположения</b>		
Административный район	Петродворцовый	
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: ул. Аврова, Озерковой ул. и ул. Дашкевича.	см. рис. 7.3.1
Расположение в квартале	На красной линии Озерковой улицы	см. рис. 7.3.1
Характеристика застройки квартала	Объекты жилой застройки с включением объектов социальной инфраструктуры	
Объекты окружения	В ближайшем окружении от Объекта оценки расположены: жилые дома, детские сады, школы, магазины, «Александровский» парк и «Школьный» сквер.	см. рис. 7.3.1, 7.3.2
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>		
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Озерковая ул.	см. рис. 7.3.2
Значимость магистрали	Движение низкой активности автомобильного и грузового наземного транспорта	по данным визуального осмотра
Возможность подъезда к зданию	С улицы Аврова и Озерковой улицы	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	Низкий	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 32 км	по данным программного продукта 2GIS и Яндекс карты
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «ул. Дашкевича» расположена на расстоянии порядка 350 м. Общественный наземный транспорт представлен автобусы №№ 352 и 353.	
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную».	
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ		
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	С улицы Аврова и Озерковой 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 – 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 – отсутствуют.

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

### 2.3.4. Фотографии Объекта оценки.

Далее приведены фотографии, выполненные при проведении осмотра Объекта оценки 30.05.2022.



Фото 7.1. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 7.2. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 7.3. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 7.4. Вид на здание размещения Объекта оценки.





Фото 7.5. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 7.6. Дорога к Объекту оценки. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 7.7. Вид на здание размещения Объекта оценки. Общий вход в подъезд.



Фото 7.8. Адресная табличка на здании.



Фото 7.9. Ближайшее окружение.

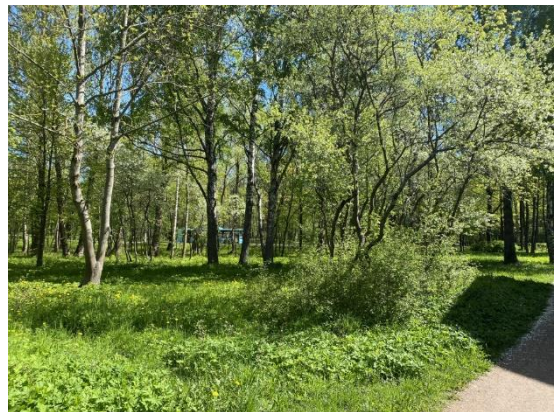


Фото 7.10. Ближайшее окружение.

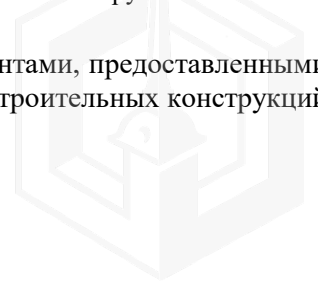


Фото 7.11. Ближайшее окружение.



Фото 7.12. Ближайшее окружение.

Описание состояния Объекта оценки составлено в соответствии с документами, предоставленными Заказчиком, и 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 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>12 150 000 (Двенадцать миллионов сто пятьдесят тысяч)</b>
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м	20 472

<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.

