

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости
(квартиры 1-3 (единым лотом)), расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 511а, литера Н.**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 22.09.2022.
- 1.2. Дата составления отчета: 23.09.2022.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

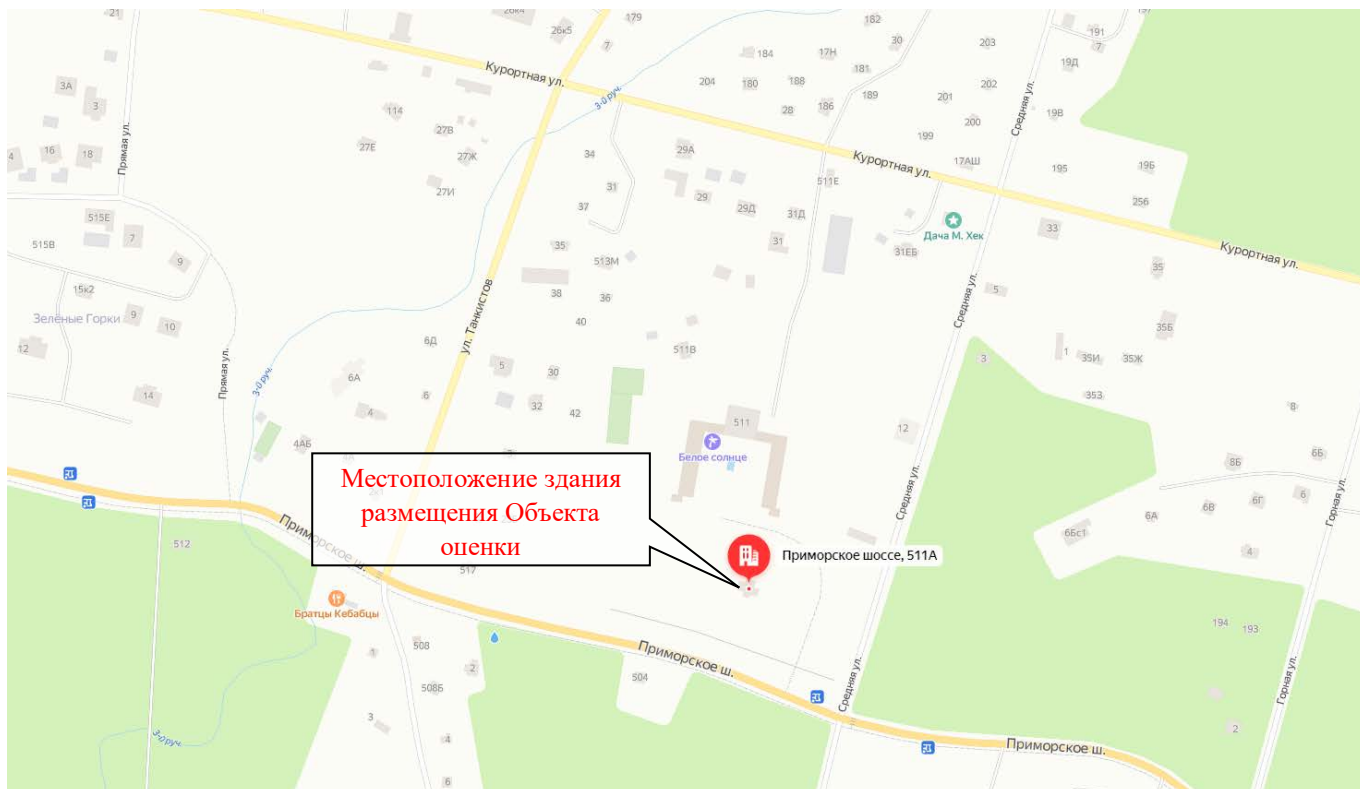


Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом	согласно предоставленной документации (см. Приложение 15.5)
Год постройки	1955 г.	
Год последнего капитального ремонта	–	
Этажность	2, в том числе подземных 0	
Площадь, кв. м.	170,8	
Площадь МОП, кв. м.	13,8	
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Жилищного Комитета от 09.06.2017 № 969-р согласно которому дом признан аварийным. По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как ветхое.	согласно предоставленной документации (см. Приложение 15.5) и данным визуального осмотра
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	Стены: каркасно-засыпные Перекрытия: по деревянным балкам с деревянным заполнением	согласно предоставленной документации (см. Приложение 15.5)
Система доступа	Доступ ограничен, жилой дом расположен на закрытой территории пансионата «Белое Солнце»	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 Приморского шоссе	Рис. 7.3.1
Расположение в квартале	Внутри квартала	Рис. 7.3.1
Ограничения ЦИОООКН	Здание не относится к объектам (выявленным объектам) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(38)27). Здание относится к историческим.	согласно предоставленной документации (см. Приложение 15.5)

2.3. Описание Объекта оценки.

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

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 511а, литера Н, кв. 1	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 511а, литера Н, кв. 2	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д. 511а, литера Н, кв. 3
Кадастровый номер	78:38:0022410:1037	78:38:0022410:1038	78:38:0022410:1039
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	50,4	12,3 ¹	94,3
Жилая площадь, кв. м	36,9	12,3	63,1
Площадь кухни, кв. м	9,1	–	7,8
Санузел ²	Без ванной комнаты	Без ванной комнаты	Без ванной комнаты
Состояние Объекта	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Состояние здания	Аварийное	Аварийное	Аварийное
Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор
Вход	Общий со двора и отдельный со двора	Отдельный со двора	Общий со двора
Этаж/Этажность	1/2	1/2	2/2
Наличие лифта	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Количество комнат	2	1	5
Высота потолков	2,95	2,95	2,65
Наличие балкона	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется
Коммуникации	Все (отключены)	Все (отключены)	Все (отключены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	78 337,22	19 118,01	146 571,43

Поэтажный план представлен на рис. 2-3.

¹ Согласно Ведомости помещений и их площадей квартира 2 имеет только комнату-кухню. Таким образом, данное помещение отнесено к жилой площади.

² Согласно поэтажным планам, а также ведомости помещений и их площадей на 1-м этаже жилого дома расположен общий туалет, который предназначен для всех жителей дома.



Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков		
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	Транзитный, жители микрорайона	
Обеспеченность общественным транспортом		
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Беговая» удалена на расстоянии порядка 44 км.	по данным программного продукта Яндекс карты
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Пансионат «Белое Солнце»» расположена на расстоянии 252 м. Общественный наземный транспорт представлен автобусами №№ 211, 680 и маршрутным такси № 827.	
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную».	
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ		
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	С Приморского 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 – грунтовая дорога, условия парковки – достаточные.	

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

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Ограничения ЦИОООКН – Здание не относится к объектам (выявленным объектам) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(38)27).

Здание относится к историческим.

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

2.3.4. Фотографии Объекта оценки.

Далее приведены фотографии, выполненные при проведении осмотра Объекта оценки 22.09.2022.



Фото 7.1. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 7.2. Вид на здание размещения Объекта оценки.

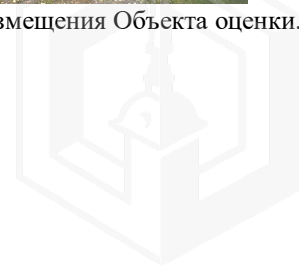




Фото 7.3. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 7.4. Вид на здание размещения Объекта оценки.
Отдельный вход в квартиру 1.



Фото 7.5. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 7.6. Вид на здание размещения Объекта оценки.
Общий вход в подъезд.



Фото 7.7. Дворовая территория.



Фото 7.8. Дворовая территория.



Фото 7.9. Дворовая территория.



Фото 7.10. Дворовая территория.

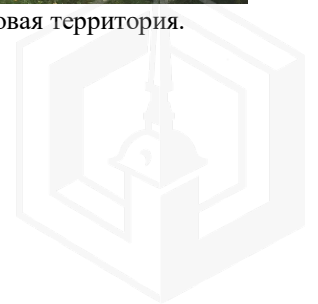




Фото 7.11. Вид на закрытую территорию Объекта оценки. Подъездные пути.



Фото 7.12. Адресная табличка.



Фото 7.13. Ближайшее окружение.



Фото 7.14. Ближайшее окружение.

Описание состояния Объекта оценки составлено в соответствии с документами, предоставленными Заказчиком, и по данным 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

Общая площадь Объекта оценки 157,0 кв. м.

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.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.³	4 000 000 (Четыре миллиона)
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м	25 478

³ 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.

