

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости
(квартиры 1-3 (единым лотом)), расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Госпитальная ул., д. 8, литера А.**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 17.05.2022.
1.2. Дата составления отчета: 18.05.2022.
1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

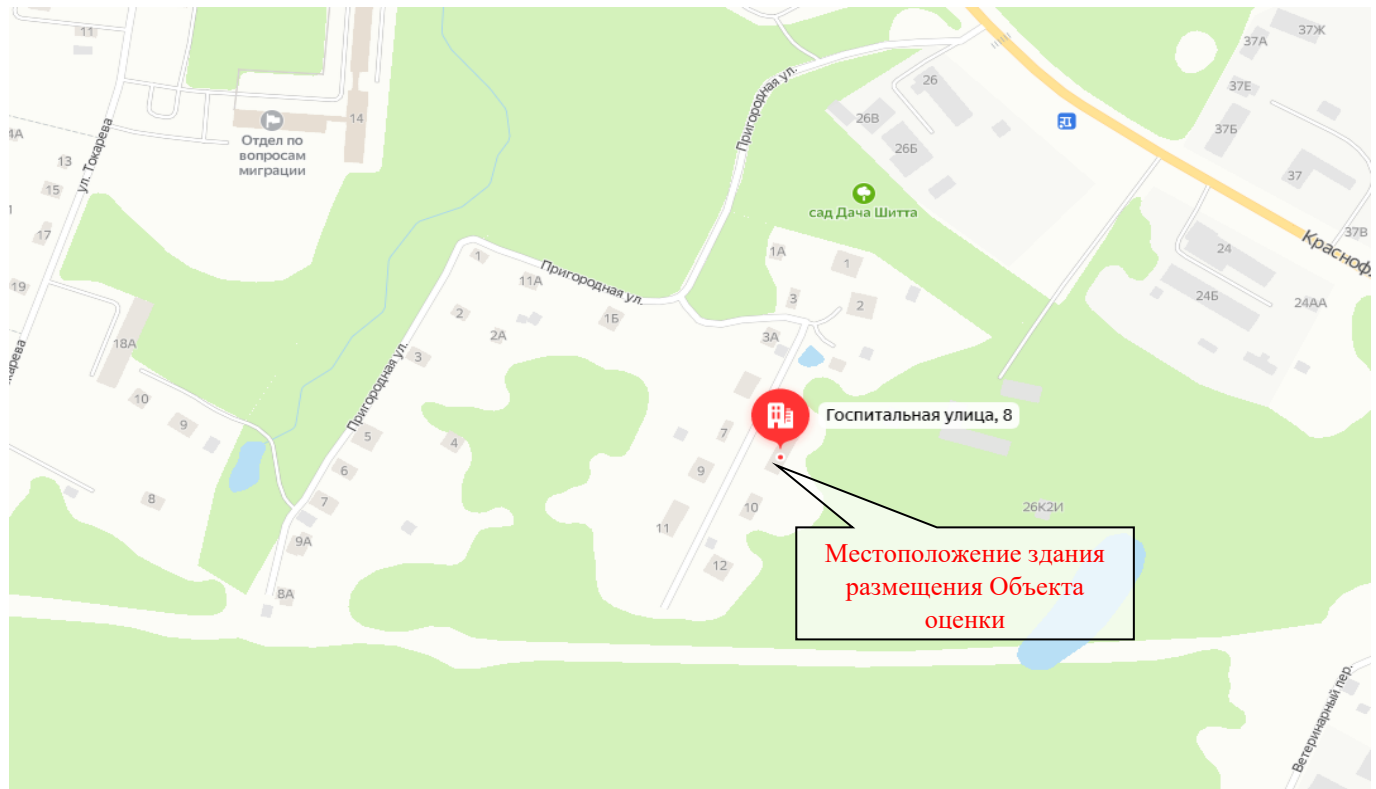


Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом	согласно предоставленной документации (см. Приложение 15.5)
Год постройки	1964 г.	
Год последнего капитального ремонта	Нет данных	
Этажность	1	
Площадь, кв. м.	236,0	
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Жилищного комитета «О признании многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Госпитальная ул., д. 8, литера А аварийным и подлежащим сносу». 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	Стены: деревянные	согласно предоставленной документации (см. Приложение 15.5)
Система доступа	Доступ не ограничен	по данным визуального осмотра
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	Дом не оборудован инженерными системами: холодным водоснабжением, водоотведением, газоснабжением, электроснабжение отключено, отопление печное, уличная водоразборная колонка.	согласно предоставленной документации (см. Приложение 15.5) и данным визуального осмотра

Лифт	Отсутствует	согласно предоставленной документации (см. Приложение 15.5)
Возможность подъезда к зданию	С Госпитальной улицы	Рис. 7.3.1
Расположение в квартале	Внутри квартала.	Рис. 7.3.1
Ограничения ЦИОООН	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 №№ 1-3).

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Госпитальная ул., д. 8, литера А, кв. 1	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Госпитальная ул., д. 8, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Госпитальная ул., д. 8, литера А, кв. 3
Кадастровый номер	78:40:0020601:1255	78:40:0020601:1256	78:40:0020601:1257
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	121,0	66,1	48,9
Жилая площадь, кв. м	78,5	33,1	29,4
Площадь кухни, кв. м	15,1	12,3	13,9
Санузел	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Состояние Объекта	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Состояние здания	Подлежит сносу	Подлежит сносу	Подлежит сносу
Вид из окон	На улицу и во двор	На улицу и во двор	На улицу и во двор
Вход	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с торца здания
Этаж/Этажность	1/1	1/1	1/1
Наличие лифта	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Количество комнат	6	3	2
Высота потолков	2,60	2,60	2,60
Наличие балкона	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется
Коммуникации	Электроснабжение (отключено), печное отопление	Электроснабжение (отключено), печное отопление	Электроснабжение (отключено), печное отопление
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	2 337 550,07	1 422 293,87	1 156 099,32

Поэтажный план представлен на рисунке 2.

План 1 этажа

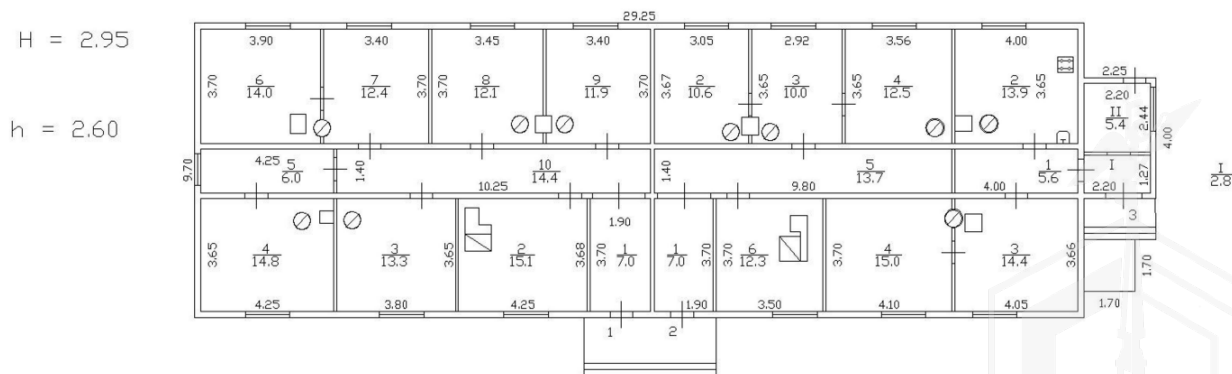


Рисунок 2. План 1-го этажа.

2.3.2. Описание локального окружения.

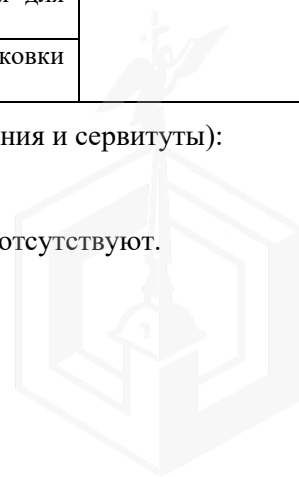
Характеристика	Описание / значение	Примечание
Описание локального местоположения		
Административный район	Петродворцовый	
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: Госпитальной ул., Пригородной ул., Краснофлотским ш., Ветеринарным пер., территорией Верхнего парка.	см. рис. 7.3.1
Расположение в квартале	Внутри квартала	см. рис. 7.3.1
Характеристика застройки квартала	Объекты жилой застройки	
Объекты окружения	Частные дома, сад «Дача Шитта», сад «Дачи Максимова», парк «Усадьбы Зубовых».	см. рис. 7.3.1, 7.3.2
Доступность автомобильным транспортом		
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Краснофлотское шоссе	см. рис. 7.3.2
Значимость магистрали	Движение средней активности автомобильного и грузового наземного транспорта	по данным визуального осмотра
Возможность подъезда к зданию	С Госпитальной улицы	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 32 км	по данным программного продукта 2GIS и Яндекс карты
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «ДОСААФ» расположена на расстоянии порядка 790 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 1Л, 2Л, 175, 672; маршрутные такси №№ К-403, К-502.	
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную».	
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ		
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	С Госпитальной 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 – грунтовая 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 – отсутствуют, другие обременения и сервитуты – отсутствуют.



2.3.4. Фотографии Объекта оценки.

Далее приведены фотографии, выполненные при проведении осмотра Объекта оценки 17.05.2022



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. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 7.7. Адресная табличка на здании. Вход в квартиру 3.



Фото 7.8. Входы в квартиры 1 и 2.



Фото 7.9. Дворовая территория.



Фото 7.10. Дворовая территория.



Фото 7.11. Придомовая территория.



Фото 7.12. Придомовая территория.



Фото 7.13. Ближайшее окружение.

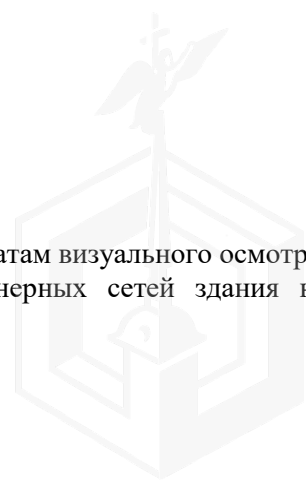


Фото 7.14. Ближайшее окружение.



Фото 7.15. Ближайшее окружение.

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 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.¹	5 050 000 (Пять миллионов пятьдесят тысяч)
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м	21 398

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.