

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости  
(квартиры 1,2 (единым лотом)), расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Пушкин, Новокондакопшино, д. 34, литера А.**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 11.05.2022.  
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
Год постройки	1950
Год последнего капитального ремонта	–
Этажность	1
Общая площадь, кв. м	76,7
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено распоряжение Жилищного комитета «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу» от 31.08.2020 № 849-р. По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как ветхое (аварийное).
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	Наружные и внутренние стены: бревенчатые. Перегородки: деревянные Перекрытия: деревянные.
Лифт	Отсутствует
Система доступа	Доступ не ограничен
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• печное отопление</li> <li>• электроснабжение</li> </ul> По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).
Возможность подъезда к зданию	С Киевского шоссе
Расположение в квартале	Внутри квартала
Ограничения КГИОП	Не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия

## 2.3. Описание Объекта оценки.

## 2.3.1. Общие характеристики жилых помещений (объекты недвижимости №№ 1,2).

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, г. Пушкин, Новокондакопшино, д. 34, литера А, кв. 1	Санкт-Петербург, г. Пушкин, Новокондакопшино, д. 34, литера А, кв. 2
Кадастровый номер	78:42:0018414:152	78:42:0018414:153
НЭИ по оценке	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	38,4	38,3
Жилая площадь, кв. м	30,3	30,3
Площадь кухни, кв. м	8,1	8,0
Санузел	Отсутствует	Отсутствует
Тип дома	Деревянный	Деревянный
Состояние здания	Подлежит сносу	Подлежит сносу
Вид из окон	На улицу и во двор	На улицу и во двор
Вход	Отдельный в торце здания	Отдельный с улицы
Этаж/Этажность	1/1	1/1
Наличие лифта	Нет	Нет
Количество комнат	2	3
Высота потолков	2,65	2,6-2,65
Наличие балкона	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется
Коммуникации	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	1 097 999,64	1 095 467,68
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	28 593,74	28 602,29

Поэтажный план представлен на рис. 2.

## План 1 этажа.

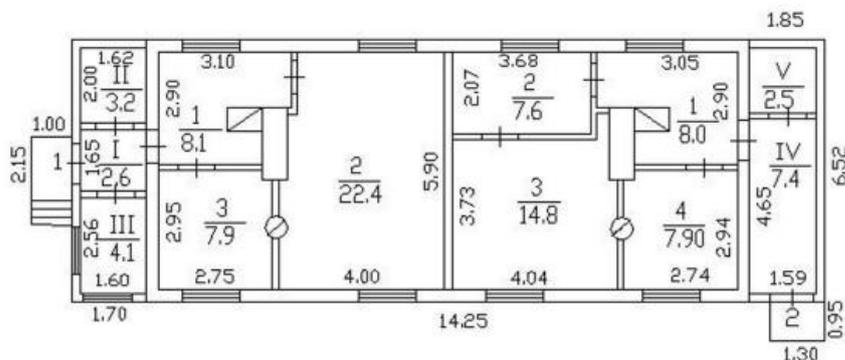


Рисунок 2. План 1-го этажа.

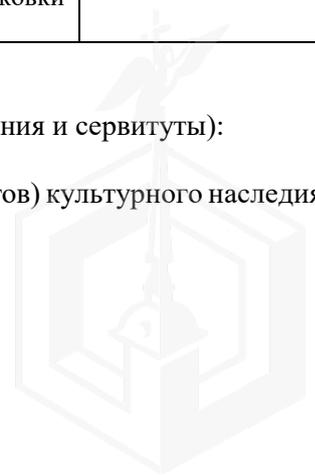


## 2.3.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение	Примечание
<b>Описание локального местоположения</b>		
Административный район	Пушкинский	
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничивают: Красносельское и Киевское шоссе.	см. рис. 7.3.1
Расположение в квартале	Внутри квартала	см. рис. 7.3.1
Характеристика застройки квартала	Жилая застройка	
Объекты окружения	Жилые дома	см. рис. 7.3.1, 7.3.2
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>		
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Киевское шоссе	см. рис. 7.3.1
Значимость магистрали	Активное движение автомобильного и общественного транспорта	по данным визуального осмотра
Возможность подъезда к зданию	С Киевского шоссе.	см. рис. 7.3.2
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную»	
<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>		
Уровень транспортных потоков по магистрали	Высокий	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	
<b>Доступность общественным транспортом</b>		
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Московская» удалена на расстоянии порядка 29 км.	по данным программного продукта 2GIS и Яндекс карты
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая железнодорожная станция «Новокондакопшино» расположена на расстоянии 1,5 км. Ближайшие потоки общественного транспорта проходят по Киевскому шоссе (автобусы №№ 431, 188, 150 и маршрутное такси №№ К-18А, К-18, К-100).	
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную».	
<b>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</b>		
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	С Киевского 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 КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

- А) Обременение договором аренды – отсутствует.  
 Б) Ограничения КГИОП: Не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.  
 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. Вид на здание размещения Объекта оценки.





Фото 7. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 8. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 9. Адресная табличка на входной двери.



Фото 10. Ближайшее окружение Объект оценки.



Фото 11. Ближайшее окружение Объект оценки.



Фото 12. Ближайшее окружение Объект оценки.





Фото 13. Ближайшее окружение Объект оценки.



Фото 14. Ближайшее окружение Объект оценки.



Фото 15. Ближайшее окружение Объект оценки.



Фото 16. Ближайшее окружение Объект оценки.

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 «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>1 700 000 (Один миллион семьсот тысяч)</b>
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м	22 164

<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.

