

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

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 31.01.2023.
- 1.2. Дата составления отчета: 08.02.2023.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание Объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения.**

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

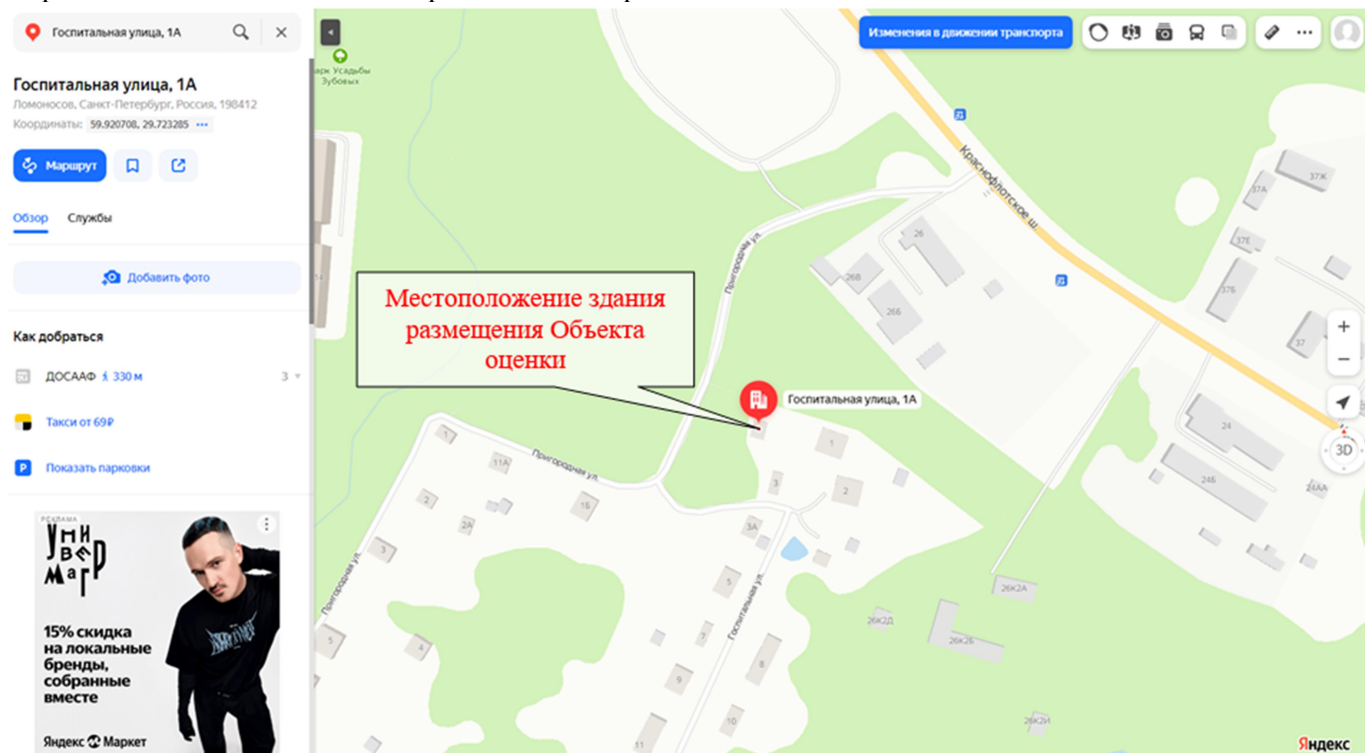


Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки

**2.2. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.**

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	1900 г.
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	2
Площадь, кв. м.	101,3
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. 1а, 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• фундамент – ленточный бутовый на известково-песчаном растворе с кирпичным цоколем;</li> <li>• стены – сруб, выполненный из бревен диаметром 220 мм, облицован досками;</li> <li>• внутриквартирные перегородки – деревянные дощатые;</li> <li>• перекрытия – балки из деревянного бруса;</li> <li>• крыша – деревянная. Стропильные ноги из бревен диаметром 150 мм.</li> </ul>
Система доступа	Доступ не ограничен
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	Многоквартирный дом не оборудован водоснабжением, водоотведением, газоснабжением, канализация осуществляется в выгребную яму. Печное отопление находится в аварийном состоянии.
Лифт	Отсутствует

Возможность подъезда к зданию	С Пригородной улицы
Расположение в квартале	Здание расположено в удалении от красной линии Пригородной улицы
Ограничения КГИОП	Здание не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Здание относится к историческим

### 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. Ломоносов, Госпитальная ул., д. 1а, литера А, кв. 1	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Госпитальная ул., д. 1а, литера А, кв. 2
Кадастровый номер	78:40:0020601:1270	78:40:0020601:1271
НЭИ по оценке	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	50,10	51,20
Жилая площадь, кв. м	38,9	39,9
Площадь кухни, кв. м	6,7	6,8
Санузел	Отсутствует	Отсутствует
Состояние Объекта	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Состояние здания	Подлежит сносу	Подлежит сносу
Вид из окон	На улицу и во двор	На улицу и во двор
Вход	Общий со двора	Общий со двора
Этаж/Этажность	1/2	2/2
Наличие лифта	Отсутствует	Отсутствует
Количество комнат	3	3
Высота потолков, м	2,95	2,95
Наличие балкона	Отсутствует	Отсутствует
Текущее использование	Не используется	Не используется
Коммуникации	Многоквартирный дом не оборудован водоснабжением, водоотведением, газоснабжением, канализация осуществляется в выгребную яму. Печное отопление находится в аварийном состоянии	
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	1 155 475,47	1 234 399,77

Поэтажные планы представлены на рис.2 и рис. 3.



Рисунок 2. План 1-го этажа



План 2-го этажа

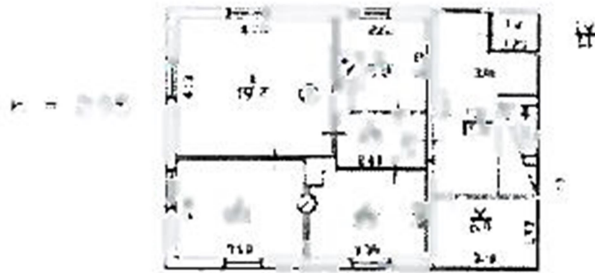


Рисунок 3. План 2-го этажа

## 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: Краснофлотским ш., Пригородной ул., Госпитальной ул. и внутриквартальными проездами	см. рис. 7.3.1
Расположение в квартале	В удалении от красной линии Пригородной улицы	см. рис. 7.3.1
Характеристика застройки квартала	Преимущественно объекты жилой застройки	
Объекты окружения	Частные дома, сад «Дача Шитга», сад «Дачи Максимова», парк «Усадьбы Зубовых»	см. рис. 7.3.1, 7.3.2
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>		
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Краснофлотское шоссе	см. рис. 7.3.2
Возможность подъезда к зданию	С Пригородной улицы	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	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 ближайших домов	
<b>Обеспеченность общественным транспортом</b>		
Расстояние до ближайшей ж/д станции	Железнодорожная станция «Кронштадтская Колония» расположена на расстоянии порядка 2 км	по данным программного продукта 2GIS и Яндекс карты
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «ДОСААФ» расположена на расстоянии порядка 330 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 1Л, 2Л, 175, 672; маршрутные такси №№ К-403, К-502	
Вывод	Обеспеченность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную»	
<b>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</b>		
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	С Пригородной 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 – дорога без покрытия, условия парковки – достаточные	

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





А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Ограничения КГИОП – здание не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Здание относится к историческим.

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

### 2.3.4. Фотографии Объекта оценки.

Далее приведены фотографии, выполненные при проведении осмотра Объекта оценки 30.05.2022. Проход к Объекту оценки на дату проведения осмотра был ограничен из-за разросшейся древесно-кустарниковой растительности. Фотофиксация Объекта оценки была проведена Оценщиком со стороны Пригородной улицы.

	
Фото 1. Вид на здание размещения Объекта оценки.	Фото 2. Вид на здание размещения Объекта оценки.
	
Фото 3. Ближайшее окружение со стороны Пригородной улицы.	Фото 4. Ближайшее окружение со стороны Пригородной улицы.

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 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	16 781,84

<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.

