

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости
(квартиры 1,2 (единым лотом)), расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Новогорская ул., д. 9., литера А**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 01.02.2023.
- 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.

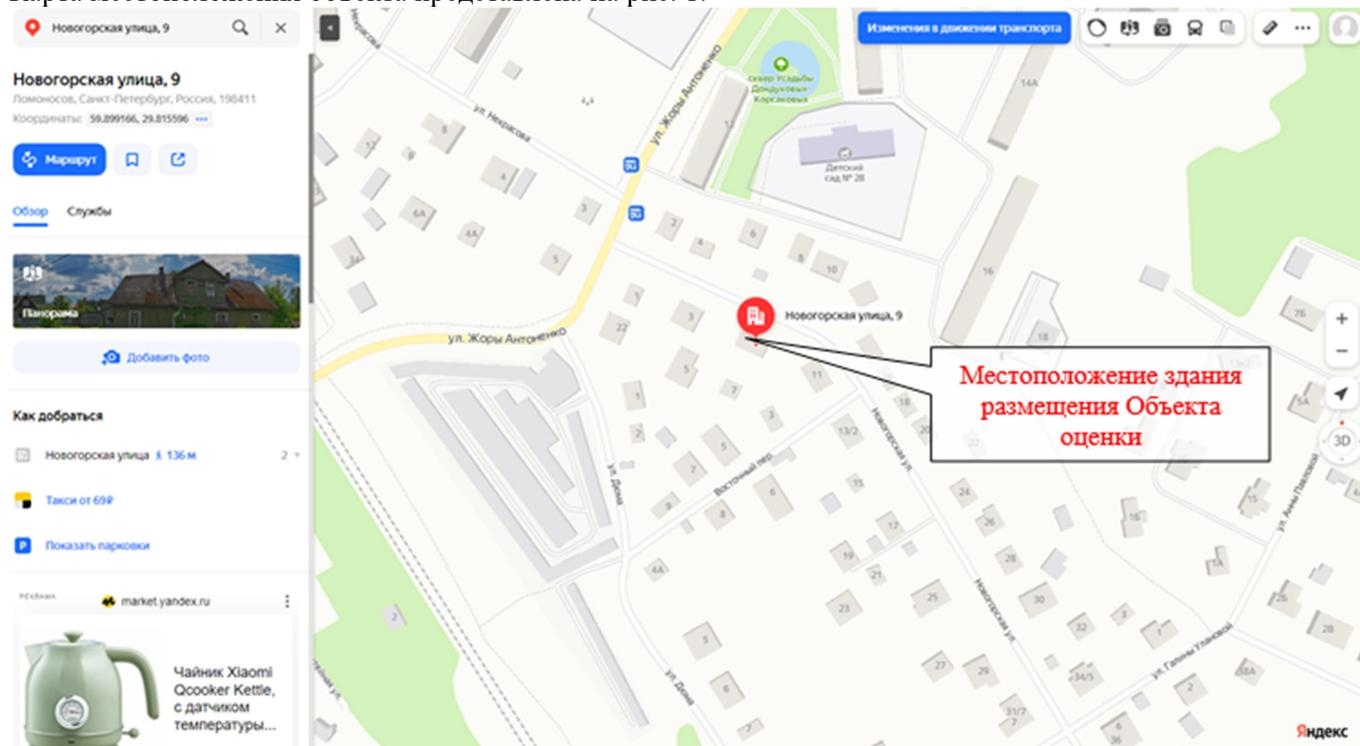


Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки

2.2. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	1960 г.
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1
Площадь, кв. м.	148,4
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Жилищного комитета «О признании многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Новогорская, д. 9, 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"> • фундаменты – ленточные, выполненные из монолитного бетона и кирпича с оштукатуриванием цокольной части цементно-песчаным раствором; • стены – деревянные, из деревянного бруса прямоугольного сечения, снаружи облицованы досками; • перекрытия – балки из деревянного бруса с межбалочным дощатым заполнением с засыпкой шлаком; • перегородки – деревянные дощатые, оштукатуренные по дранке; • крыша – деревянная.
Система доступа	Доступ не ограничен
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	Дом не оборудован холодным и горячим водоснабжением, водоотведением. Печи, предназначенные для отопления помещений, и дымоходы разрушены
Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	С Новогорской улицы

Расположение в квартале	Здание расположено на красной линии Новогорской улицы
Ограничения КГИОП	Здание не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Здание не 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, ул. Новогорская, д. 9, литера А, кв. 1	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Новогорская, д. 9, литера А, кв. 2
Кадастровый номер	78:40:0020444:22	78:40:0020444:23
НЭИ по оценке	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	74,4	74
Жилая площадь, кв. м	49,1	45,3
Площадь кухни, кв. м	12,9	16,4
Санузел	Отсутствует	Отсутствует
Состояние Объекта	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Состояние здания	Ветхое, подлежит сносу	Ветхое, подлежит сносу
Вид из окон	На улицу и во двор	На улицу и во двор
Вход	Отдельный со двора	Отдельный со двора
Этаж/Этажность	1/1	1/1
Наличие лифта	Отсутствует	Отсутствует
Количество комнат	3	3
Высота потолков, м	2,56 / 2,75	2,56 / 2,75
Наличие балкона	Отсутствует	Отсутствует
Текущее использование	Не используется	Не используется
Коммуникации	Дом не оборудован холодным и горячим водоснабжением, водоотведением. Печи, предназначенные для отопления помещений, и дымоходы разрушены	
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	2 139 463,34	2 128 632,19

Поэтажный план представлен на рис.2.

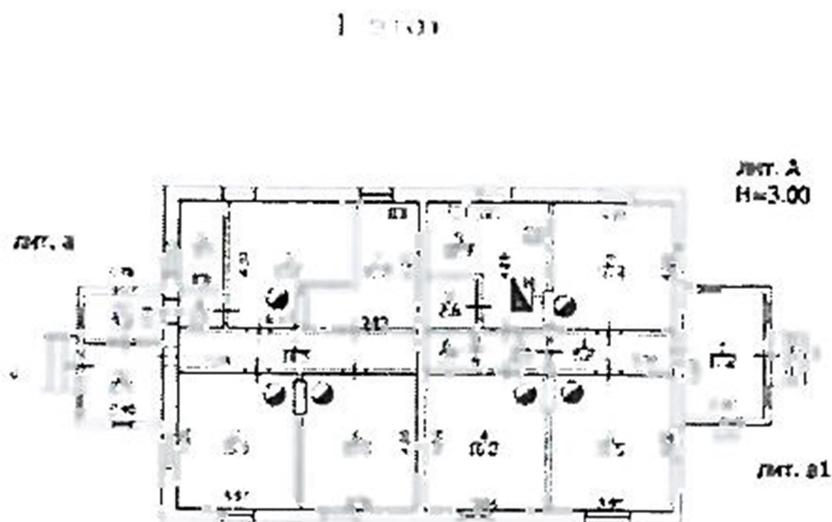


Рисунок 2. План 1-го этажа

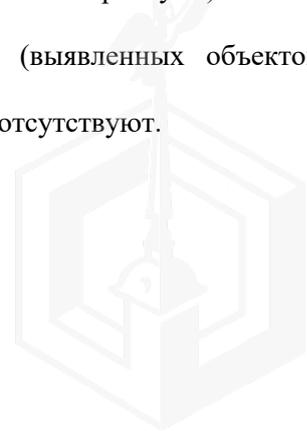


2.3.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение	Примечание
Описание локального местоположения		
Административный район	Петродворцовый	
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: Новогорской ул., ул. Дюма, ул. Жоры Антоненко, Восточным пер.	см. рис. 7.3.1
Расположение в квартале	На красной линии Новогорской улицы	см. рис. 7.3.1
Характеристика застройки квартала	Преимущественно объекты жилой застройки	
Объекты окружения	Частные дома, детский сад, сквер Усадьбы Дондуковых-Корсаковых	см. рис. 7.3.1, 7.3.2
Доступность автомобильным транспортом		
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Морская улица	см. рис. 7.3.2
Возможность подъезда к зданию	С Новогорской 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 ближайших домов	
Обеспеченность общественным транспортом		
Расстояние до ближайшей ж/д станции	Железнодорожная станция «Мартышкино» расположена на расстоянии порядка 1 км	по данным программного продукта 2GIS и Яндекс карты
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Новогорская улица» расположена на расстоянии порядка 136 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 4д, 343, 349	
Вывод	Обеспеченность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную»	
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ		
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	С Новогорской 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 не 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 01.02.2023.



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. Ближайшее окружение (Новогорская улица).



Фото 6. Ближайшее окружение (Новогорская улица).

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	2 650 000 (Два миллиона шестьсот пятьдесят тысяч)
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м	17 857,14

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.

