

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Краснофлотское шоссе, д. 39, литера А, квартиры 1, 2

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 12.09.2022.
- 1.2. Дата составления отчета: 16.09.2022.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

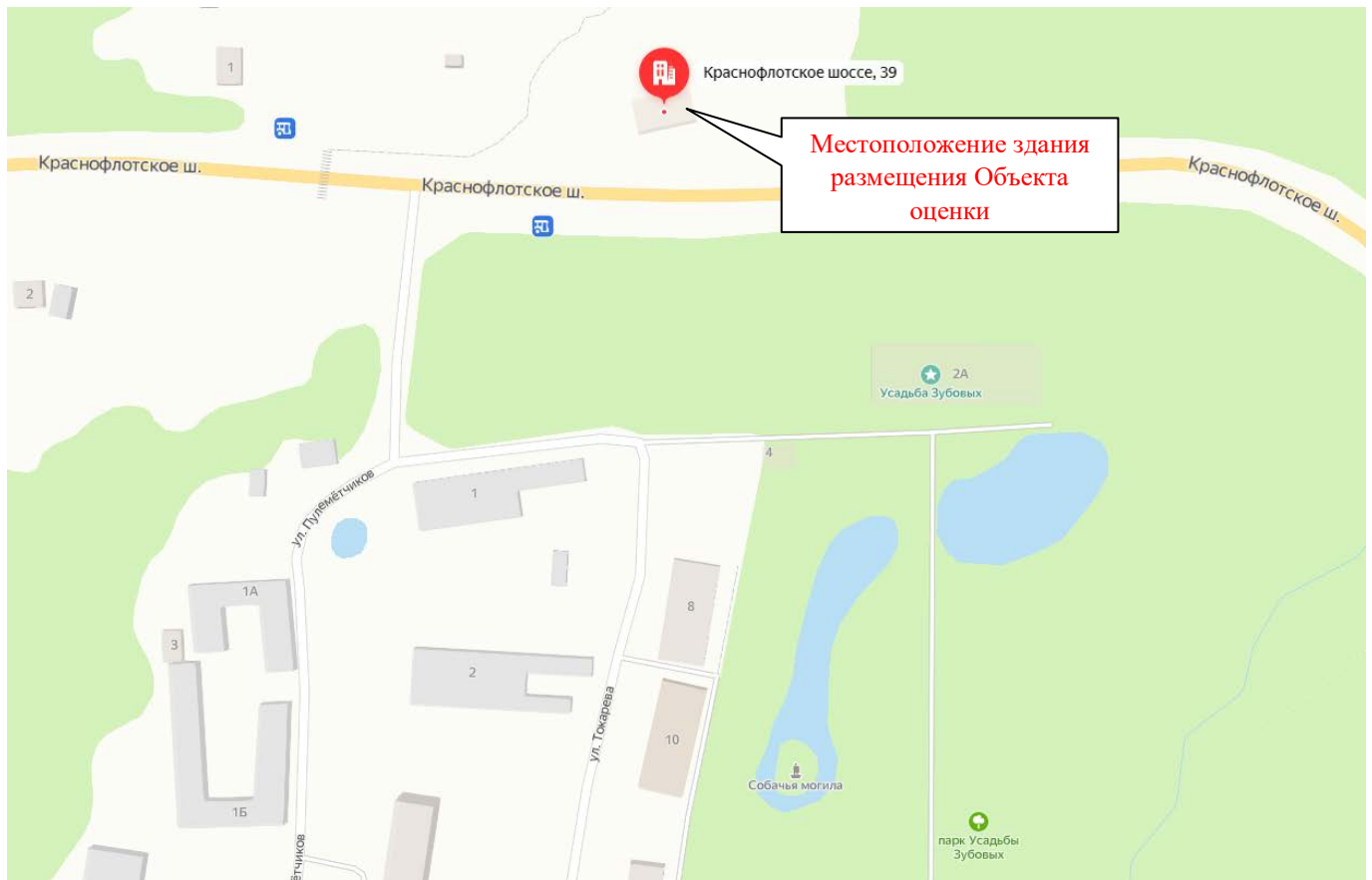


Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

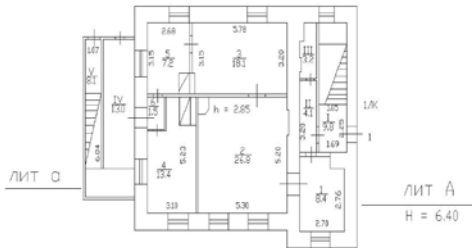
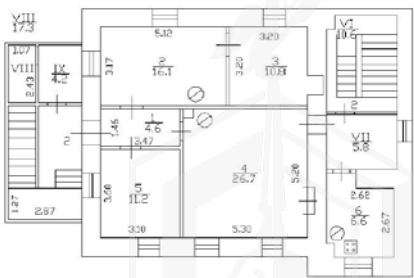
2.2. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный жилой дом	согласно предоставленной документации (см. Приложение 15.5)
Год постройки	Ориентировочно 1916 г.	
Год последнего капитального ремонта	Нет данных	
Этажность	2	
Общая площадь, кв. м	151,4	
Объем, куб. м.	1 034	
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Заключение о признании многоквартирного дома (общежития) аварийным и подлежащим реконструкции. 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: кирпичные. Перекрытия: деревянные утепленные по балкам. Крыша: из шифера по деревянной обрешетке.	согласно предоставленной документации (см. Приложение 15.5)
Лифт	Отсутствует	

Система доступа	Неограниченная	по данным визуального осмотра
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • печное отопление • газоснабжение • канализация По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).	согласно предоставленной документации (см. Приложение 15.5) и данным визуального осмотра
Возможность подъезда к зданию	С Краснофлотского шоссе. На дату оценки – отсутствует.	Рис. 7.3.1
Расположение в квартале	На первой линии застройки.	Рис. 7.3.1
Ограничения КГИОП	Согласно письма КГИОП от 10.01.2020 здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Краснофлотское шоссе, д. 39, литера А, является объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом». Снос объекта недопустим.	согласно предоставленной документации (см. Приложение 15.5)

2.3. Описание Объекта оценки.

2.3.1. Общие характеристики жилых помещений (квартир 1, 2).

Адрес объекта оценки / Характеристика	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Краснофлотское шоссе, д. 39, литера А, квартира 1	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Краснофлотское шоссе, д. 39, литера А, квартира 2
Кадастровый номер	78:40:0020605:1096	78:40:0020605:1097
НЭИ по оценке	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	75,4	76,0
Жилая площадь, кв. м	58,3	64,8
Площадь кухни, кв. м	8,4	6,6
Санузел	Отсутствует	Отсутствует
Состояние	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)
Тип дома	Кирпичный	Кирпичный
Состояние здания	Подлежит реконструкции (после пожара)	Подлежит реконструкции (после пожара)
Вид из окон	На улицу и во двор	На улицу и во двор
Вход	2 общих со двора	2 общих со двора
Этаж/Этажность	1/2	2/2
Наличие лифта	Нет	Нет
Количество комнат	3	4
Высота потолков	2,85	2,85
Наличие балкона	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется
Благоустройство	Отключены (утрачены)	Отключены (утрачены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	469 728,43	473 466,32
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	6 229,82	6 229,82
План помещения		

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: Краснофлотским ш. и ж/д путями Октябрьской железной дороги.	см. рис. 7.3.2
Расположение в квартале	На первой линии застройки Краснофлотского ш.	см. рис. 7.3.1
Характеристика застройки квартала	Жилая, общественно-деловая застройка с включением объектов специального и рекреационного назначения.	
Объекты окружения	Частные жилые дома, природный заказник, парки, сады, отделения ГИБДД и МВД, грузовой терминал, АЗС.	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 низкой активности автомобильного и грузового наземного транспорта.	по данным визуального осмотра
Возможность подъезда к зданию	С Краснофлотского шоссе	см. рис. 7.3.2
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую».	
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	
Обеспеченность общественным транспортом		
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Проспект Ветеранов» удалена на расстоянии порядка 33 км.	по данным программного продукта Яндекс карты и 2ГИС
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Ул. Пулеметчиков» расположена на расстоянии порядка 200 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами; автобусы №№ 1Л, 2Л, 175, 401, 671А, 672, 673, 691; маршрутные такси №№ 403, 502, К-401А. Железнодорожная станция «Кронштадтская Колония» расположена на расстоянии порядка 980 м, «Ораниенбаум 1» – на расстоянии порядка 3 500 м.	
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную».	
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ		
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	С Краснофлотского 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 – грунтовые, условия парковки – ограниченные.	

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

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Согласно письма КГИОП от 10.01.2020 здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Краснофлотское шоссе, д. 39, литера А, является объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом». Снос объекта недопустим.

2.3.4. Фотографии Объекта оценки.



Фото 1. Вид на здание размещения Объекта оценки с Краснофлотского шоссе.



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 Объекта оценки.



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки.





Фото 7. Состояние Объекта оценки.



Фото 8. Состояние Объекта оценки.



Фото 9. Состояние Объекта оценки.



Фото 10. Вид на здание размещения Объекта оценки.

Описание состояния Объекта оценки составлено на основании документов, полученных от Заказчика, 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 «неудовлетворительное» (аварийное)».

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного

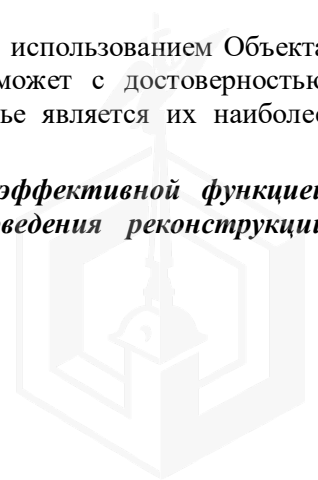
Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- 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;
- доли земельного участка, относящиеся к Объекту оценки, не выделены «в натуре», данные о размерах долей земельного участка не предоставлены.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

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.

Таким образом, учитывая вышеперечисленные факты, наиболее эффективной функцией использования Объекта оценки (квартир) является жилая после проведения реконструкции или капитального ремонта.



2.6. Результаты проведения оценки.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.¹	2 260 000 (Два миллиона двести шестьдесят тысяч)
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м	14 927

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.

