

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости
(жилых помещений), расположенных по адресу:
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Краснофлотское шоссе, д. 16, литера Б, квартиры 1-5**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 12.09.2022.
- 1.2. Дата составления отчета: 14.09.2022.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

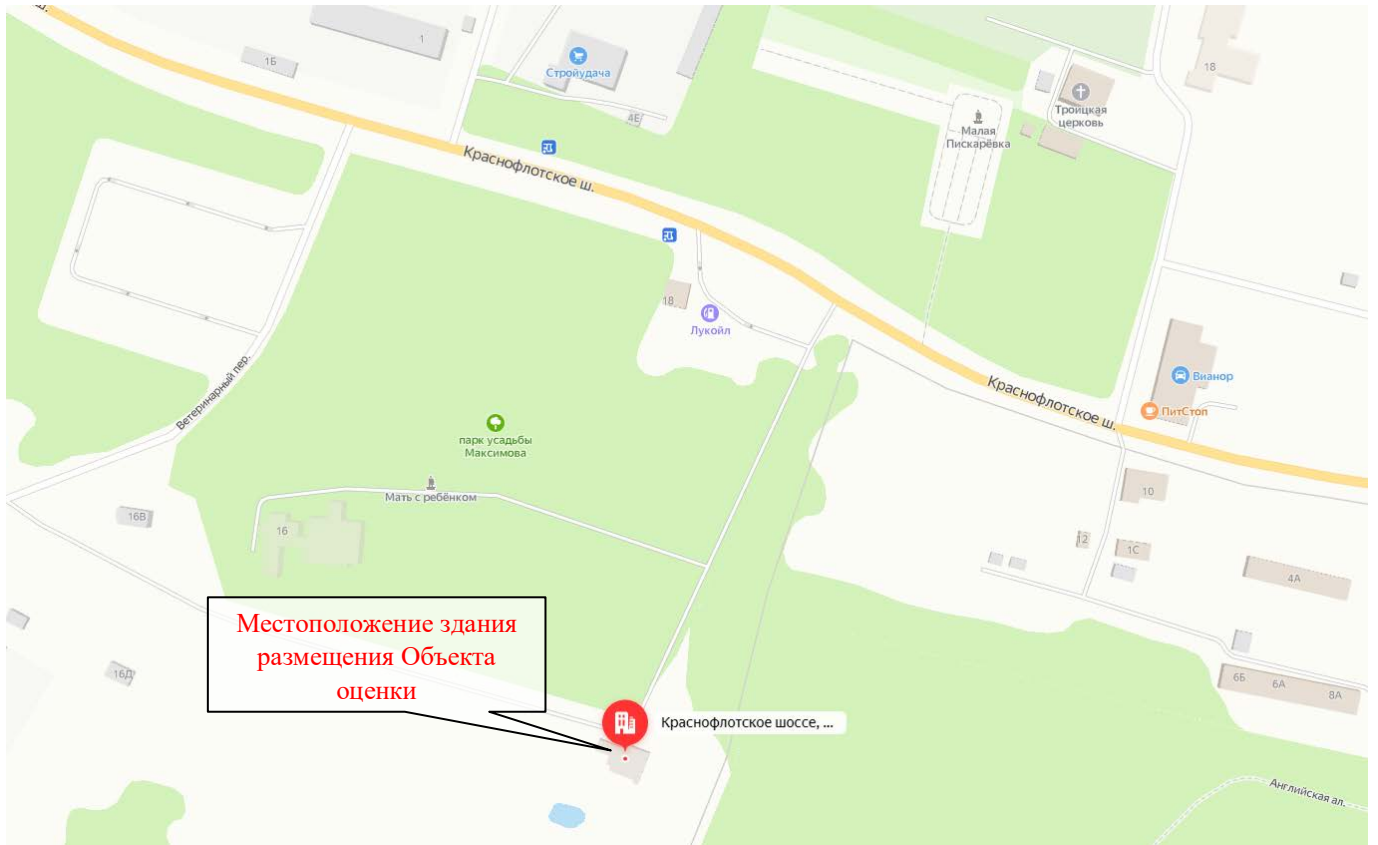


Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	1916 г.
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1
Объем, куб. м.	225,6
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Жилищного комитета «О признании многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Краснофлотское шоссе, д. 16, литера аварийным и подлежащим реконструкции». По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	Стены: кирпичные.
Система доступа	Доступ не ограничен
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	Нет данных По данным визуального осмотра инженерные системы утрачены.
Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	С Краснофлотское шоссе (6-й проезд).
Расположение в квартале	Внутри квартала.

2.3. Описание Объекта оценки.

2.3.1. Общие характеристики жилых помещений (объекты недвижимости №№ 1-5).

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Краснофлотское шоссе, д. 16, литера Б, кв. 1	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Краснофлотское шоссе, д. 16, литера Б, кв. 2	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Краснофлотское шоссе, д. 16, литера Б, кв. 3	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Краснофлотское шоссе, д. 16, литера Б, кв. 4	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Краснофлотское шоссе, д. 16, литера Б, кв. 5
Кадастровый номер	78:40:2050701:3012	78:40:2050701:3013	78:40:2050701:3014	78:40:2050701:3015	78:40:2050701:3016
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь, кв. м	34,5	58,5	28,5	49,6	54,5
Жилая площадь, кв. м	20,2	33,4	28,5	29,2	33,8
Площадь кухни, кв. м	-	9,1	-	15,2	13,1
Санузел	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Состояние Объекта	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Состояние здания	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции	Подлежит реконструкции
Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Вход	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Этаж/Этажность	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Наличие лифта	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество комнат	2	3	2	2	2
Высота потолков	2,95	2,95	2,95	2,95	3,00
Наличие балкона	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Коммуникации	Нет данных (отключены)	Нет данных (отключены)	Нет данных (отключены)	Нет данных (отключены)	Нет данных (отключены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	857 436,96	1 338 400,39	721 617,44	1 181 748,35	1 256 309,13

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: Краснофлотское ш., Ветеринарный пер., Английская ал., территория парка «Ораниенбаум»	см. рис. 7.3.1
Расположение в квартале	Внутри квартала	см. рис. 7.3.1
Характеристика застройки квартала	Объекты жилой и социальной застройки.	
Объекты окружения	Частные дома, производственные корпуса, парк усадьбы Максимова, парк «Ораниенбаум».	см. рис. 7.3.1, 7.3.2
Доступность автомобильным транспортом		
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Краснофлотское шоссе	см. рис. 7.3.2
Возможность подъезда к зданию	С Краснофлотского шоссе (6-й проезд)	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	Низкий	

по магистрали		
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Низкий	
Характер и состав пешеходных потоков	Транзитный, жители микрорайона	
Обеспеченность общественным транспортом		
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Проспект Ветеранов» удалена на расстоянии порядка 32 км	по данным программного продукта Яндекс карты
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Транспортный пер.» расположена на расстоянии порядка 350 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 1Л, 2Л, 175, 401, 691; маршрутные такси №№ 403, 502, К-401А.	
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную».	
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ		
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	С Краснофлотского шоссе (6-й проезд)	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: Относится к числу объектов культурного наследия федерального значения «Дача Максимова. Оранжерея».

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

2.3.4. Фотографии Объекта оценки.



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. Адресная табличка



Фото 8. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 9. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 10. Ближайшее окружение.

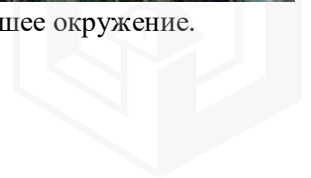




Фото 11. Ближайшее окружение.



Фото 12. Вид на здание размещения Объекта оценки, ближайшее окружение.



Фото 13. Вид на здание размещения Объекта оценки, ближайшее окружение.



Фото 14. Ближайшее окружение.

Описание состояния Объекта оценки составлено на основании документов, полученных от Заказчика, а также 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 225,6 кв. м, 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.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.¹	4 300 000 (Четыре миллиона семьсот тысяч) рублей
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м	19 060

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.

