**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости (жилых помещений №№ 1-4), расположенных по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Разъезжая улица, дом 11, литера А**

**1. Данные об отчете.**
1.1. Дата проведения оценки: 15.10.2019.
1.2. Дата составления отчета: 05.11.2019.
1.3. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**
2.1. Карта местоположения.
Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

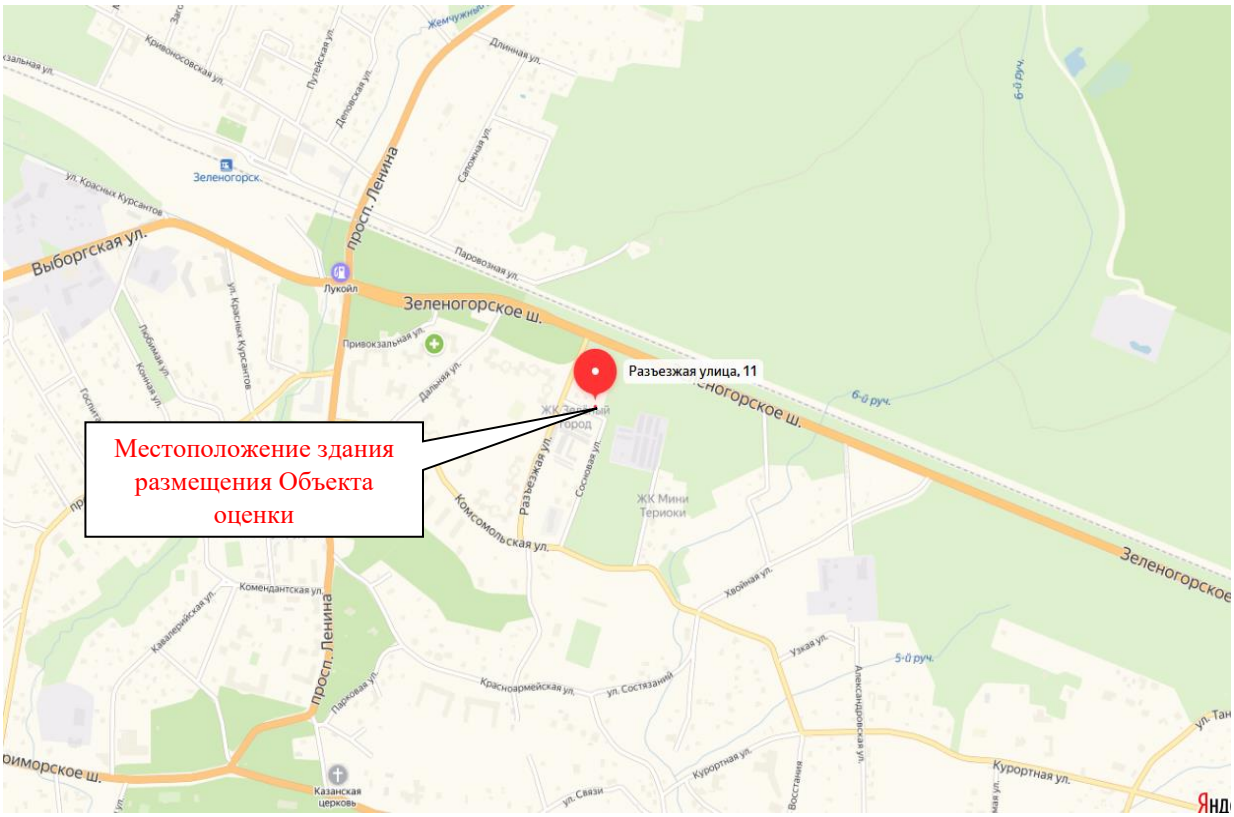

Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

| | |
|---|---|
| Общая характеристика | Многоквартирный дом |
| Год постройки | До 1917 |
| Год последнего капитального ремонта | н/д |
| Этажность | 2 |
| Площадь, м$^2$ | 230,4 |
| Данные об износе и устареваниях | В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Администрации Курортного района Санкт-Петербурга от 26.06.2006 №971-р «О признании многоквартирного дома по адресу: г. Зеленогорск, Разъезжая улица, дом 11, литера А аварийным и подлежащим сносу».<br>По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное). |
| Материал стен | Из бревен |
| Материал перекрытий | Деревянные утепленные |
| Система доступа | Без ограничений |
| Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями) | печное отопление, электроснабжение, канализация – местная (туалет выгребного типа), газоснабжение – балонное. По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены). |
| Лифт | Отсутствует |

| | |
|---|---|
| Возможность подъезда к зданию | С Разъезжей улицы |
| Расположение в квартале | На первой линии застройки |

2.4. Описание Объекта оценки.
2.4.1. Общие характеристики жилых помещений (объекты недвижимости №№ 1, 2, 3 и 4).

| **Характеристика** | **Объект № 1** | **Объект № 2** | **Объект № 3** | **Объект № 4** |
|---|---|---|---|---|
| Адрес объекта оценки | **Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Разъезжая улица, дом 11, литера А, кв. 1** | **Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Разъезжая улица, дом 11, литера А, кв. 2** | **Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Разъезжая улица, дом 11, литера А, кв. 3** | **Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Разъезжая улица, дом 11, литера А, кв. 4** |
| Кадастровый номер | 78:38:0022431:2045 | 78:38:0022431:2046 | 78:38:0022431:2047 | 78:38:0022431:2044 |
| НЭИ по оценке | Жилье | Жилье | Жилье | Жилье |
| Права на объект | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Общая площадь, кв. м | 64,6 | 52,8 | 53,7 | 59,1 |
| Жилая площадь, кв. м | 53,4 | 41,6 | 42,4 | 47,9 |
| Площадь кухни, кв. м | 7,3 | 7,3 | 7,4 | 7,3 |
| Санузел | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует | Отсутствует |
| Состояние Объекта | Неудовлетворительное (аварийное) | Неудовлетворительное (аварийное) | Неудовлетворительное (аварийное) | Неудовлетворительное (аварийное) |
| Состояние здания | Подлежит сносу | Подлежит сносу | Подлежит сносу | Подлежит сносу |
| Этаж/Этажность | 1/2 | 1/2 | 2/2 | 2/2 |
| Наличие лифта | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Количество комнат | 5 | 4 | 5 | 5 |
| Высота потолков | 2,80 | 2,8 | 2,85 | 2,85 |
| Наличие балкона | нет | нет | нет | нет |
| Текущее использование | Не используется | Не используется | Не используется | Не используется |
| Благоустройство | печное отопление, электроснабжение, канализация – местная (туалет выгребного типа), газоснабжение – балонное (утрачены) | печное отопление, электроснабжение, канализация – местная (туалет выгребного типа), газоснабжение – балонное (утрачены) | печное отопление, электроснабжение, канализация – местная (туалет выгребного типа), газоснабжение – балонное (утрачены) | печное отопление, электроснабжение, канализация – местная (туалет выгребного типа), газоснабжение - балонное (утрачены) |
| Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб. | 4 339425,93 | 3 715 182,5 | 3 864 911,13 | 4 201 675,35 |

2.4.2. Описание локального окружения.

| Характеристика | Описание / значение |
|---|---|
| **Описание локального местоположения** | |
| Административный район | Курортный |
| Квартал местоположения объекта | Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничивают: Разъезжая улица, Сосновская улица и Зеленогорское шоссе. |
| Расположение в квартале | На первой линии застройки |
| Характеристика застройки квартала | Жилая застройка |
| Объекты окружения | Жилые дома |
| **Доступность автомобильным транспортом** | |
| Ближайшая к объекту оценки магистраль | Зеленогорское шоссе |
| Значимость магистрали | активное движение автомобильного и общественного транспорта |
| Возможность подъезда к зданию | С Разъезжей улицы |
| Вывод | Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную» |
| **Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков** | |
| Уровень транспортных потоков по магистрали | Высокий |
| Уровень пешеходных потоков по магистрали | Низкий |
| Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки | Низкий |
| Характер и состав пешеходных потоков | Жители микрорайона |
| **Доступность общественным транспортом** | |
| Расстояние до ближайшей станции метро | Станция метрополитена «Беговая» удалена на расстоянии порядка 44 км. |
| Маршруты общественных видов транспорта | Ближайшая железнодорожная станция «Зеленогорск» расположена на расстоянии 1400 м. Ближайшие потоки общественного транспорта проходят по Приморскому шоссе и близлежащим улицам (автобусы №№ 211, 213, 318, 319, 322, 415Ш, 420, 420А, 420Б, 483, 483А и маршрутное такси №№ К-680, К-305, К-400). |
| Вывод | Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную». |
| **Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ** | |
| Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта | С Разъезжей улицы |
| 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 – грунт, условия парковки – достаточные. |

2.4.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):
А) Обременение договором аренды – отсутствует.
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:
В соответствии со справкой КГИОП от 23.11.2017 № 01-29-3063/17-0-1 здание не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия и расположено вне зон охраны объектов культурного наследия.
2.4.4. Фотографии Объекта оценки.

| | |
|---|---|
| | |
| Фото 1. Вид на здание размещения Объекта оценки. | Фото 2. Вид на здание размещения Объекта оценки. |
| | |
| Фото 3. Ближайшее окружение. | Фото 4. Ближайшее окружение. |

Описание состояния Объекта оценки составлено исключительно по результатам визуального осмотра. Инженерного обследования строительных конструкций и внутренних инженерных сетей здания не проводилось. Осмотр внутреннего состояния помещений не проводился в виду опасности для жизни.

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.

**Вывод: наиболее эффективным использованием объекта недвижимости (жилых помещений №№ 1, 2, 3 и 4) является жилое назначение.**

2.6. Результаты проведения оценки.

| **Итоговая величина стоимости Объекта оценки** | |
|---|---|
| **Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.[1]** | **4 538 000** |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м | 19 713,29 |

[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.