Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости (жилых помещений №№ 1 и 2), расположенных по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Бассейная улица, дом 8, 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.

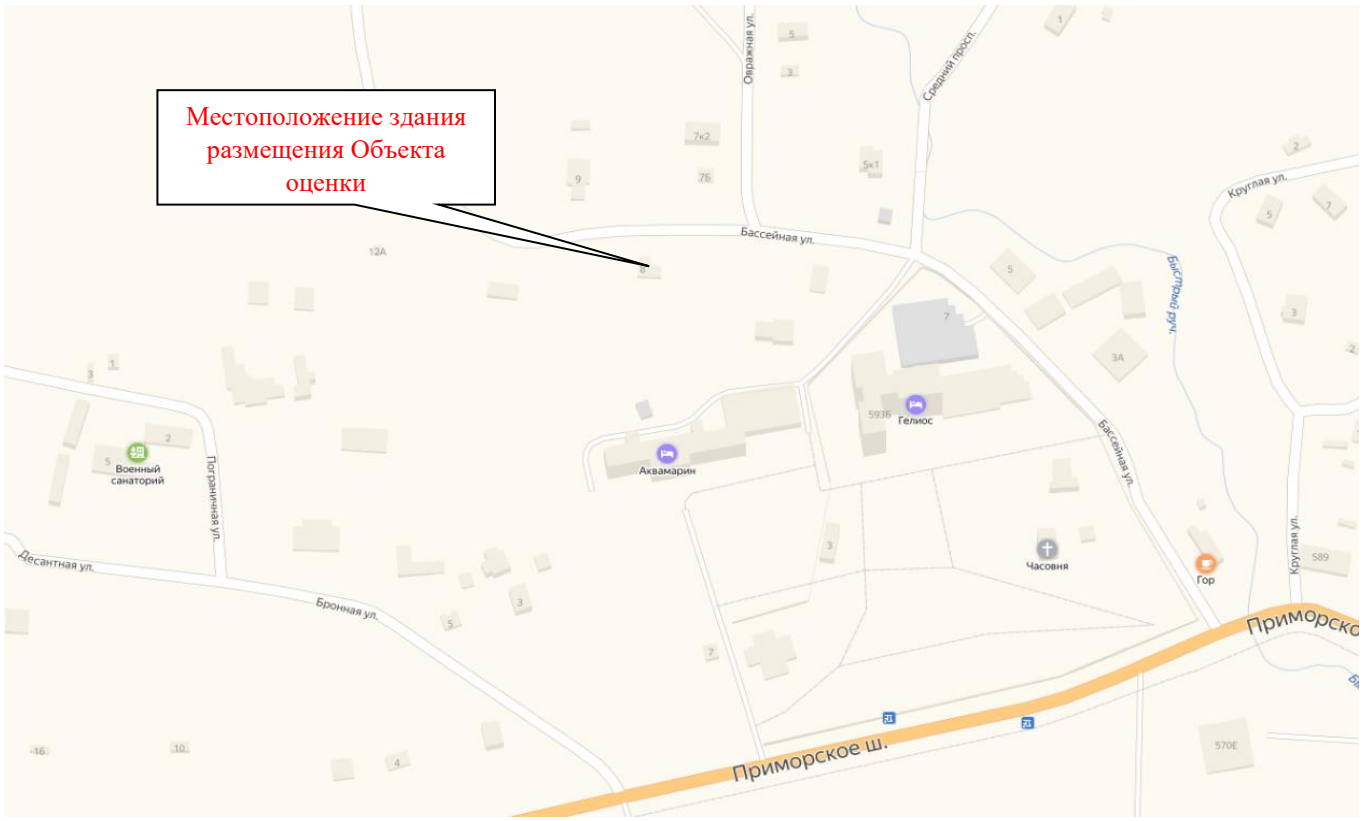

Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	1956
Этажность	2
Площадь, м^2	241,8
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено Распоряжение Администрации Курортного района Санкт-Петербурга от 05.05.2010 №664-р «О признании многоквартирного дома по адресу: г. Зеленогорск, Бассейная улица, дом 8, литера А аварийным и подлежащим сносу». По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Материал стен	Из бревен
Система доступа	Деревянные отепленные
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	Без ограничений
Лифт	печное отопление, электроснабжение, газоснабжение – балонное. По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).

Возможность подъезда к зданию	Отсутствует
Расположение в квартале	С Бассейной улицы

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

Характеристика	**Объект № 1**	**Объект № 2**
Адрес объекта оценки	**Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Бассейная улица, дом 8, литера А, кв. 1**	**Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Бассейная улица, дом 8, литера А, кв. 2**
Кадастровый номер	78:38:0022498:102	78:38:0022498:103
НЭИ по оценке	Жилье	Жилье
Права на объект	Собственность	Собственность
Общая площадь, кв. м	86	106,5
Жилая площадь, кв. м	65,3	65,5
Площадь кухни, кв. м	11,8	12,1
Санузел	Отсутствует	Отсутствует
Состояние Объекта	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)
Состояние здания	Подлежит сносу	Подлежит сносу
Этаж/Этажность	1/2	2/2
Наличие лифта	Нет	Нет
Количество комнат	4	4
Высота потолков	2,8	2,8
Наличие балкона	нет	нет
Текущее использование	Не используется	Не используется
Благоустройство	печное отопление, электроснабжение, газоснабжение – балонное. (отключены)	печное отопление, электроснабжение, газоснабжение – балонное. (отключены)
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	4 103 817	5 306 841,75

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: Бассейная улица, территории отелей «Гелиос» и «Аквамарин», Бронная и Пограничная улицы.

Расположение в квартале	На первой линии застройки
Характеристика застройки квартала	Жилая застройка
Объекты окружения	Жилые дома
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Приморское шоссе
Значимость магистрали	активное движение автомобильного и общественного транспорта
Возможность подъезда к зданию	С Бассейной 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 47 км.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая железнодорожная станция «Зеленогорск» расположена на расстоянии 2400 м. Ближайшие потоки общественного транспорта проходят по Приморскому шоссе (автобусы №№ 213, 318, 319, 322, 415Ш, 420, 420А, 420Б, 483, 483А и маршрутное такси № 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 Бассейной 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 – асфальт, 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 05.07.2019 Рег.№ 01-25-14494/19-0-0, здание не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия и расположено в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ (38)27).
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) является жилое назначение.

2.6. Результаты проведения оценки.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.[1]	**3 435 000**
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м	17 844,16

[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.