

объект оценки	Ленинградская область
---------------	-----------------------

5.3 Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке

<i>рыночная стоимость</i>	
затратный подход	не применялся
доходный подход	не применялся
сравнительный подход	3 327 747

5.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод об итоговом результате оценки стоимости объекта недвижимости - жилое помещение - квартира, общей площадью 34,4 кв. м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Федюнинского, д. 16, лит. А, кв. 74, по состоянию на дату оценки составляет:

рыночная стоимость

3 327 747

Три миллиона триста двадцать семь тысяч семьсот сорок семь рублей

5.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Результатом оценки является рыночная стоимость в соответствии с определением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции на дату составления отчета).
- Оценка произведена исключительно для целей указанных в задании на оценку (для целей приватизации государственного имущества).
- Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки в соответствии с заданием на оценку - не установлены
- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (N 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. ст. 12)

6. Описание объекта оценки

6.1. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

объект оценки	объект недвижимости жилое помещение - квартира
имущественные права на объект оценки:	право собственности на объект оценки, субъект права: Ленинградская область
реквизиты юридического лица (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу)	-
обременения (ограничения прав) прав:	не зарегистрировано
местоположение объекта оценки:	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Федюнинского, д. 16, лит. А, кв. 74
местоположение на территории области	город, административный центр района

местоположение на территории населенного пункта	спальный район, зона жилой застройки города
общая площадь, кв. м	34,40
количество комнат	1
локальное местоположение	многоквартирный жилой дом, кирпичный, 1992 г.п., количество этажей 9, состояние хорошее
состояние помещения	хорошее - пригодно к использованию в соответствии с целью, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки, простой уровень отделки с применением недорогих материалов, дверные проемы деревянные, оконные проемы - пластиковые с двухкамерным остеклением
наличие коммуникаций, балкона/лоджии, характеристики санузла	коммуникации все присутствуют, центральный, балкон, санузел раздельный
этаж расположения	7
Балансовая стоимость	-
перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН от 10.08.2020 № 78/001/005/2020-16119; Паспорт на квартиру от 05.07.2004 г.; Поэтажный план; Справка о характеристике жилого помещения (Форма №7) от 21.08.2020

6.2. Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Федюнинского, д. 16, лит. А, кв. 74

Ломоно́сов (до 1948 года — Ораниенба́ум, нем. *Oranienbaum*, фин. *Kaarosta*, *Rampova*) — город, внутригородское муниципальное образование в составе Петродворцового района города федерального значения Санкт-Петербурга. Является местом нахождения органов местного самоуправления Ломоносовского района Ленинградской области, при этом Ломоносов в Ленинградскую область не входит, а Ломоносовский район является её частью.

Расположен на южном берегу Финского залива, в устье реки Караста. Морской порт. Железнодорожные станции Ораниенбаум, Ораниенбаум II, Бронка (частично) и остановочные пункты Мартышкино и Кронштадтская колония находятся на Балтийском направлении Октябрьской железной дороги. Основан в 1710 году как загородная резиденция А. Д. Меншикова, в 1780 году получил статус города. В городе находится дворцово-парковый ансамбль XVIII века «Ораниенбаум». Награждён орденом Отечественной войны I степени, является городом воинской славы.

Население — 43 235 (2020).²

6.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены

7. Анализ рынка объекта оценки

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Основные тенденции и перспективы рынка недвижимости:³

² По данным <https://ru.wikipedia.org>

³ Используемые материалы: НО «СтатРиэлт», <https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov>, Анализ 2020 июнь

14. Приложения

Фотографии объекта оценки









