Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: ***Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, Вокзальная ул., д.5, кв. 1 и 2***

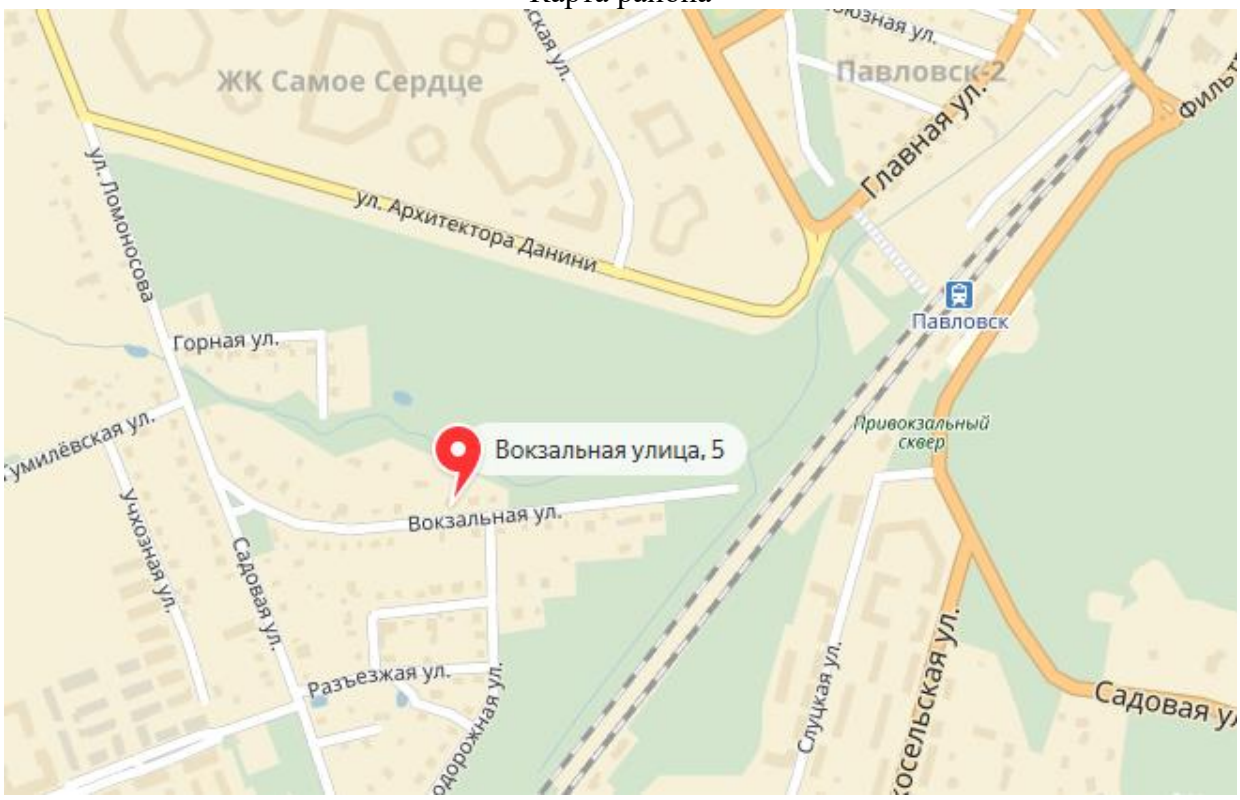
Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки – 27.03.2016;
1.2. Дата составления отчета – 13.04.2016;
1.3. Оцениваемые права - право собственности.

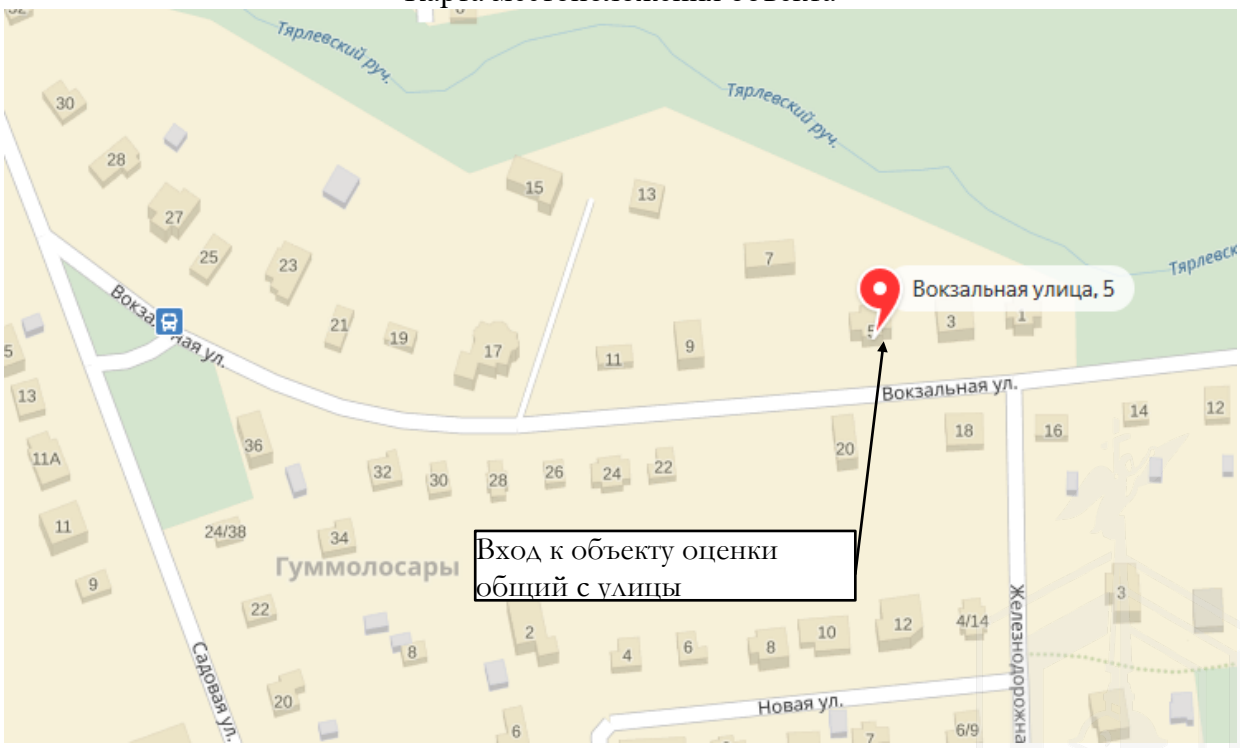
2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта

Карта района



Карта местоположения объекта



2.2. Описание местоположения объекта;

2.2.1. Краткое описание района

Оцениваемый объект расположен в Санкт-Петербурге, согласно существующему административно-территориальному делению – в Пушкинском районе.

2.2.2. Границы района

Пушкинский район расположен в южной части Петербурга. На востоке граничит с Колпинским районом, на севере – с Фрунзенским и Московским, на западе – с Ломоносовским районом Ленинградской области, на юге – с Гатчинским и Тосненским районами Ленобласти. На территории Пушкинского района около десяти населенных пунктов: города Пушкин, Павловск, поселки Шушары и Александровская, Московская Славянка, Кандакопшино, Новоселки, Белозерка и др. Площадь района составляет 24 тыс. га. Население – 121 тыс. чел.

2.2.3. Транспортное обеспечение

Транспортная доступность Пушкинского района - удовлетворительная. По железной дороге от станции «Детское село» за 40 минут можно добраться практически в центр Петербурга (Витебский вокзал), за 15 минут – доехать до станции метро «Купчино». До станции метро «Московская» из Пушкина можно добраться на автобусе – действует один муниципальный маршрут и несколько коммерческих.

Автомобильное сообщение с городом происходит по двум основным магистралям – Пулковскому и Московскому шоссе. Для владельцев автотранспорта въезд в Петербург из южных пригородов затруднен в часы пик – на Пулковском шоссе нередки пробки.

По территории Пушкинского района проходят две магистрали международного значения: М-10 (трасса «Россия») и М-20 (Киевское шоссе). По железнодорожной линии от Витебского вокзала расположены станции Шушары, Паровозный музей, 21-й км, Детское Село, Павловск; по линии от Балтийского вокзала – станции Александровская и Кандакопшино.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

С точки зрения обеспеченности инженерными сетями, район оценивается как «условно обеспеченный» (по официальным данным ЕИСТ). На сегодняшний день, основная проблема это нехватка при новом строительстве мощностей по теплу, водоотведения и газоснабжение района в части ИЖС.

2.2.5. Экология района

Пушкинский район Петербурга один их самых экологически чистых в городе. Здесь практически нет вредных промышленных предприятий, и, соответственно, меньше загрязнен воздух. В районе расположены заводы «Жилетт», Царскосельский завод «София», завод архитектурного стекла. Возле поселка Шушары находится крупный терминально-складской комплекс.

2.2.6. Перспективы развития района

Город обладает развитой социальной и торговой инфраструктурой. Здесь множество продуктовых и продовольственных магазинов шаговой доступности, кафе, ресторанов, зон активного отдыха, спортивных клубов, есть все необходимые объекты бытового обслуживания.

Основную часть торговых и обслуживающих фирм составляют структуры малого бизнеса. Большинство магазинов, а также предприятий общественного питания и бытового обслуживания расположены в старой части города. В районах новой застройки (по направлению к Павловску) ощущается их недостаток. Крупных современных торговых комплексов в Пушкине (и даже во всем Пушкинском районе) нет.

Активно развивается туристическая инфраструктура, в том числе – для делового туризма. В исторической части города есть универмаг – Пушкинский Гостиный Двор, уменьшенная копия петербургского.

Территорию Пушкина по составу жилищного фонда можно условно разделить на две части. Историческая часть города, примыкающая к курортной зоне – Екатерининскому дворцу-музею и паркам, – характеризуется смешанной застройкой. Здесь немало домов старого фонда и сталинок. Изредка встречаются панельные хрущевки.

Еще одна большая часть Пушкина (условно ограничена Ленинградской улицей, Петербургским шоссе, Детскосельским бульваром, Железнодорожной улицей) в основном состоит из панельных хрущевок и домов современной постройки.

2.2.7. Деление района на зоны

Данный район города насыщен как промышленными зонами, так и административно-жилыми. Микрорайон, в котором расположен объект оценки, относится к административно-жилому району города. Объект находится в зоне ИЖС.

2.3. Описание здания, в котором расположены объекты оценки

Фото здания	
Тип здания	жилое
Материал	шлакоблочный
Состояние по осмотру	неудовлетворительное
Год постройки	1958
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	1, мансарда
Наличие подвала	есть (по визуальному осмотру)
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	мансарда
Инженерная обеспеченность	центральные сети электроснабжения, водоснабжение и канализация -локальные (согласно техническому паспорту - центральные), отопление -печное

2.4. Описание жилого помещения.

2.4.1. Общие характеристики помещения

Квартира №1

Вид объекта	встроенное жилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:42:1821101:37
Общая площадь, кв. м	62,7
Жилая площадь, кв.м	45,9
Площадь кухни, кв.м	12,2
Санузел	отсутствует
Количество комнат	3
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Этажность в парадной	1, мансарда
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (по результатам обследования специализированной организацией технического состояния конструктивных элементов квартиры установлено: значительные неравномерные осадки фундамента, разрушение кирпичного цоколя; из-за недостаточной толщины стен не обеспечивается нормативная теплоизоляция, шлакобетонные стены имеют сквозные вертикальные и наклонные трещины раскрытием до 10мм, сырость, вызванную капиллярным подсосом грунтовой влаги, значительные следы

	плесени; состояние стен недопустимое и аварийное из-за указанных факторов и деструкции переувлажненных шлакоблоков; нерабочее состояние вентиляционных и дымовых каналов создали пожароопасное состояние в доме и, как следствие, нарушение температурно-влажностного режима квартиры; перекрытие из-за сколов и деструкции шлакоблочных стен под ж/б настилами - аварийное; состояние несущих конструкций кровли недопустимое и аварийное; помещение - квартира №1 не соответствует требованиям, предъявляемым к жилому помещению и непригодно для проживания); конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилое помещение
Окна (количество, размер, направленность и др)	3 - стандартных прямоугольных ориентированных на улицу; 6 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор
Вход	1 - общий с жилыми помещениями с улицы
Высота пол - потолок (по документам)	3,03
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	центральные сети электроснабжения (на данный момент отключены), водоснабжение и канализация -локальные (согласно техническому паспорту - центральные), отопление -печное - не рабочее
Текущее использование	не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	в натуре не выделена

Квартира №2

Вид объекта	встроенное жилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:42:1821101:38
Общая площадь, кв. м	79,7
Жилая площадь, кв.м	53,6
Площадь кухни, кв.м	10,0
Санузел	туалет
Количество комнат	3
Занимаемый объектом этаж или этажи	мансарда
Этажность в парадной	1, мансарда
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (по результатам обследования специализированной организацией технического состояния конструктивных элементов квартиры установлено: значительные неравномерные осадки фундамента, разрушение кирпичного цоколя; из-за недостаточной толщины стен не обеспечивается нормативная

	теплоизоляция, шлакобетонные стены имеют сквозные вертикальные и наклонные трещины раскрытием до 10мм, сырость, вызванную капиллярным подсосом грунтовой влаги, значительные следы плесени; состояние стен недопустимое и аварийное из-за указанных факторов и деструкции переувлажненных шлакоблоков; нерабочее состояние вентиляционных и дымовых каналов создали пожароопасное состояние в доме и, как следствие, нарушение температурно-влажностного режима квартиры; перекрытие из-за сколов и деструкции шлакоблочных стен под ж/б настилами - аварийное; состояние несущих конструкций кровли недопустимое и аварийное; помещение - квартира №2 не соответствует требованиям, предъявляемым к жилому помещению и непригодно для проживания); конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилое помещение
Окна (количество, размер, направленность и др)	2 - стандартных прямоугольных ориентированных на улицу; 6 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор
Вход	1 - общий с жилыми помещениями с улицы
Высота пол - потолок (по документам)	2,22
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	центральные сети электроснабжения (на данный момент отключены), водоснабжение и канализация -локальные (согласно техническому паспорту - центральные), отопление -печное - не рабочее
Текущее использование	не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	в натуре не выделена

2.4.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	соседние здания используются под жилье (ИЖС)
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	в 65м расположен Терлевский ручей
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка - неорганизованная на улице и во дворе
Транспортная доступность(удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	общественным транспортом: удовлетворительная, остановка общественного транспорта – около объекта, расстояние до станции ж/д «Павловск» - 0,7км, автомобильным транспортом –

	удовлетворительная, основной магистралью, расположенной около объекта является: Павловское шос.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	есть возможность подъехать к дому

2.4.3. Обременения объекта

Основные условия договора аренды:	
Реквизиты договора	-
Дата заключения договора	-
Дата окончания договора	-
Контрактная ставка, руб. в год за кв.м без учета НДС	-
Другие обременения:	-
Ограничения КГИОП	объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(42)30)
Ограничения ГОЧС	-
Другие обременения и сервитуты	-

2.4.4. Фотографии объекта

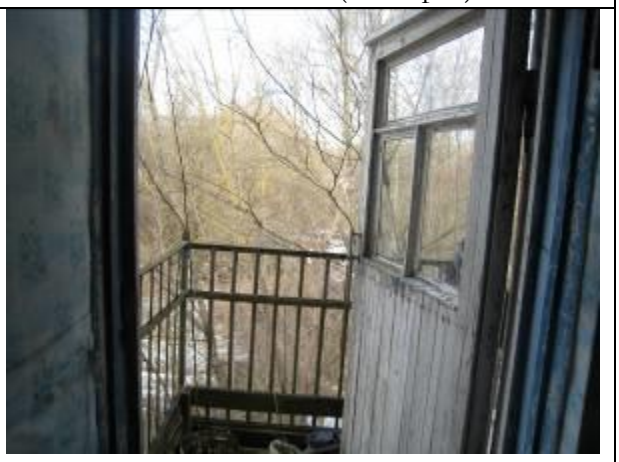
Фото 1	Фото 2
Вид Вокзальной улицы	Вид Вокзальной улицы
Фото 3	Фото 4
Окружение по Вокзальной улице	Окружение по Вокзальной улице

Фото 5	Фото 6
Окружение по Вокзальной улице	Окружение по Вокзальной улице
Фото 7	Фото 8
Окружение объекта со двора	Окружение объекта со двора
Фото 9	Фото 10
Окружение объекта со двора	Окружение объекта со двора

Фото 11	Фото 12
Вид здания (номер дома)	Вид здания с улицы
Фото 13	Фото 14
Вид здания	Вид здания
Фото 15	Фото 16
Вид здания	Вид цокольной части здания

Фото 17	Фото 18
Вид части здания	Вид входа в здание
Фото 19	Фото 20
Вид ч.п. кв.№1(1-й этаж)	Вид ч.п. кв.№1(1-й этаж)
Фото 21	Фото 22
Вид ч.п. кв.№1(1-й этаж)	Вид ч.п. кв.№1(1-й этаж)

Фото 23	Фото 24
Вид лестницы на мансардный этаж	Вид ч.п. кв.№2 (мансарда)
Фото 25	Фото 26
Вид ч.п. кв.№2 (мансарда)	Вид ч.п. кв.№2 (мансарда)
Фото 27	Фото 28
Вид ч.п. кв.№2 (мансарда)	Вид ч.п. кв.№2 (мансарда)

Фото 29	Фото 30
Вид ч.п. кв.№2 (мансарда)	Вид ч.п. кв.№2 (мансарда)
	
Фото 31	Фото 32
Вид ч.п. кв.№2 (мансарда)	Вид ч.п. кв.№2 (мансарда)
Фото 33	Фото 34
Вид ч.п. кв.№1(1-й этаж)	Вид ч.п. кв.№1(1-й этаж)

2.4.5. Акты осмотра помещений

А К Т
контрольного осмотра квартиры от 27 марта 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, Вокзальная ул., д.5, кв. 1

2. Данные по квартире:

№	№ квартиры по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Кол-во комнат	Кол-во окон (куда выходят)	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	1	62,7	1	3	1-на ул. 7-во дв.	3,03	–	–	–	–	неудовл.	не используется

Примечания:

Представитель Оценщика		Представитель	
Должность	Исполнительный директор	Должность	
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	Казанцева Т.А.
Подпись		Подпись	

А К Т
контрольного осмотра квартиры от 27 марта 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, Вокзальная ул., д.5, кв. 2

2. Данные по квартире:

№	№ квартиры по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Кол-во комнат	Кол-во окон (куда выходят)	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	2	79,7	мансарда	3	1-на ул. 7-во дв.	2,22	–	–	–	–	неудовл.	не используется

Примечания:

Представитель Оценщика		Представитель	
Должность	Исполнительный директор	Должность	
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	Казанцева Т.А.
Подпись		Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- расположение в 0,7 км от станции ж/д;
- малые транспортные и пешеходные потоки около здания, в котором расположен объект;
- окружение составляют 1-3-х - этажные индивидуальные жилые здания застройки до 1950-х гг. и современные коттеджи;
- в 65м расположен Терлевский ручей;
- помещения кв.1 и 2, составляют аварийное (бывшее) жилое здание целиком, не используются; состояние оценивается как неудовлетворительное, аварийное; соседние здания используются под жилье (ИЖС);
- конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения;
- вход в помещения – 1 - общий с жилыми помещениями с улицы;
- объекты расположены на 1 этаже и на мансардном этаже 1-этажного с мансардой жилого здания;
- высота помещения – 2,22 - 3,03 м;
- состояние помещений – оценивается как неудовлетворительное, аварийное;
- текущее использование объекта – не используется,

по мнению Оценщика, наилучшим эффективным использованием рассматриваемого объекта недвижимости является использование объекта под жилые помещения после капитального ремонта.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объектов оценки	
Рыночная стоимость объектов оценки, (руб.)	1 800 000
где: рыночная стоимость кв.1, в руб.	800 000
рыночная стоимость кв.2, в руб.	1 000 000
Удельный показатель стоимости объектов оценки на 1 кв.м общей площади объектов оценки, руб.	12 640