Приложение № 4

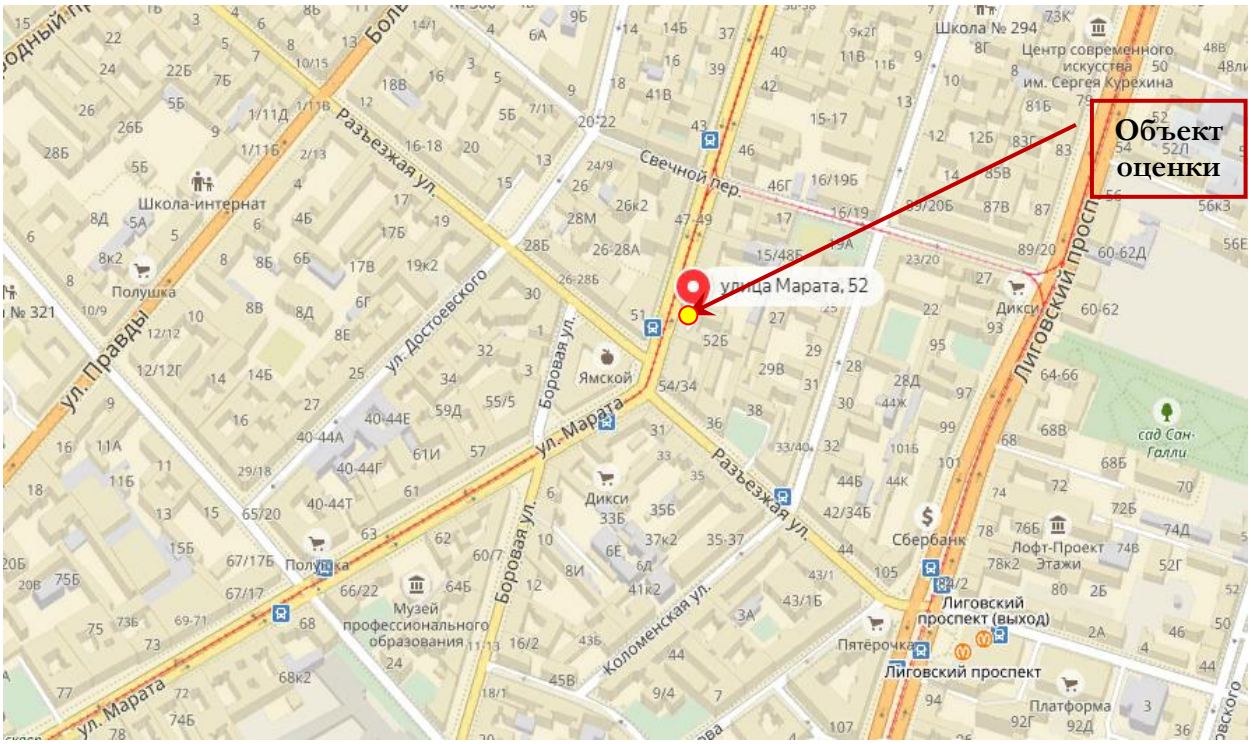
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Марата, д.52, кв.8, кв. 10

1. Данные об отчете:

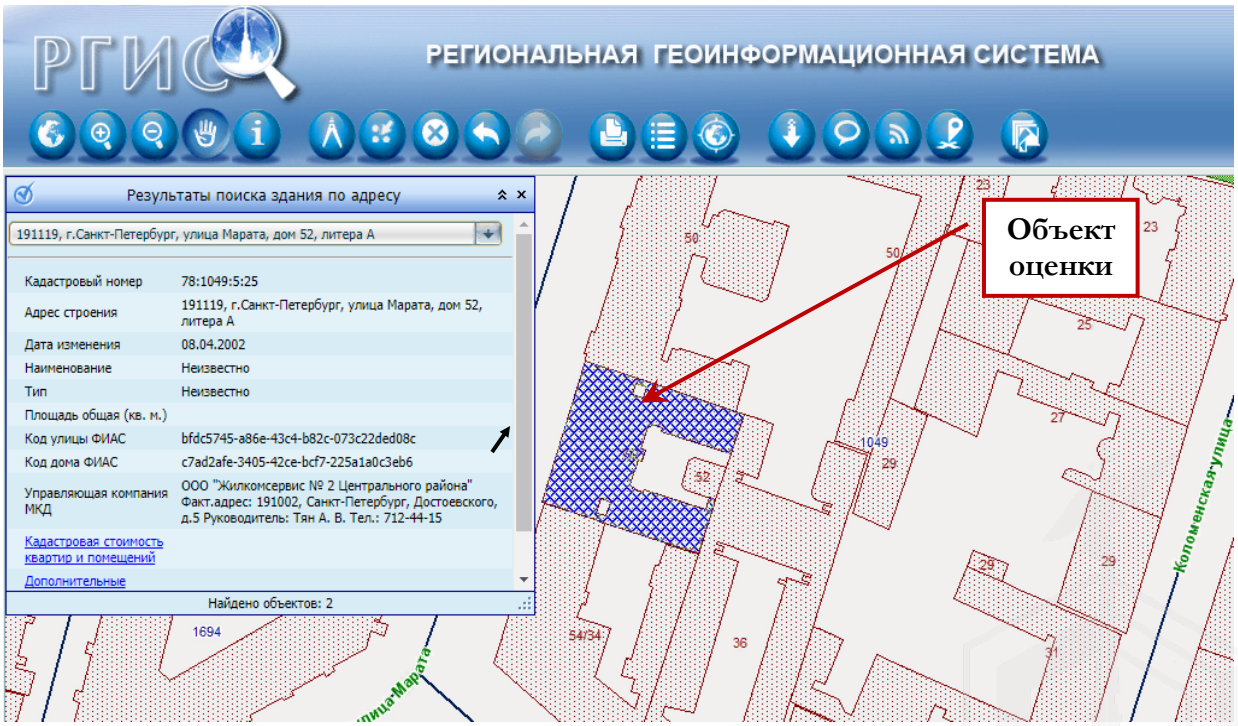
1.2. Дата проведения оценки: 30.08.2017
1.3. Дата составления отчета: 27.09.2017
1.4. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание объекта оценки:

2.1. Фрагмент карты Санкт-Петербурга



Локальное местоположение объекта



2.2. Описание местоположения объекта.

Согласно существующему административно-территориальному делению объект оценки находится в Центральном районе Санкт-Петербурга.

2.2.1. Краткое описание района.

Центральный район расположен на левом берегу реки Невы.

Площадь района – 1,7 тысяч га.

Население – 300 тысяч человек.

Население района – 162,9 тысячи человек.

2.2.2. Границы района

Центральный район граничит с:

Василеостровским, Петроградским, Выборгским, Калининским и Красногвардейским – по оси реки Нева;

Невским и Фрунзенским – по оси Обводного канала;

Адмиралтейским – граница от оси Обводного канала идет на север по оси улицы Константина Заслонова, затем на северо-запад по оси улицы Звенигородской до Загородного проспекта, затем по оси Загородного проспекта на северо-восток до оси улицы Бородинской, затем на север по оси улицы Бородинской до оси реки Фонтанки, далее на юго-запад по оси реки Фонтанки, затем на северо-запад по оси улицы Гороховой, далее на северо-восток, по оси Адмиралтейского проспекта, на северо-запад по оси Дворцового проспекта, Дворцового моста до оси реки Большая Нева.

2.2.3. Транспортное обеспечение

Станции метро:

Кировско-Выборгская линия (1) – «Чернышевская», «Площадь Восстания», «Маяковская», «Владимирская»;

Московско-Петроградская линия (2) – «Невский проспект»;

Невско-Василеостровская линия (3) – «Гостиный двор»;

Правобережная линия (4) – «Достоевская», «Лиговский проспект», «Площадь Александра Невского».

Фрунзенско-Приморская линия (5) – «Спортивная», «Адмиралтейская», «Садовая».

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

В Центральном районе инженерная инфраструктура хорошо развита.

2.2.5. Экология района

Зеленые насаждения в общей площади района занимают 18,5% - это Летний, Михайловский и Таврический сады, а также скверы.

Загрязнение почв очень неоднородное. «Весьма интенсивное» (максимальное по городу) – часть бывшего Смольнинского района, примыкающая к Неве. Концентрация вредных веществ доходит до более чем в 30 крат выше допустимой. Остальная часть Смольнинского района, часть бывших Дзержинского (у станции метро «Чернышевская») и Куибышевского – «умеренное» и «интенсивное» загрязнение (5-30 крат превышения). Начало Невского проспекта и прилегающие улицы – слабое загрязнение, до 5 крат.

Загрязнение атмосферного воздуха почти однородно во всем районе: более 3-х ПДК. Наиболее шумные магистрали: начало Литейного проспекта, Невский проспект и часть Суворовского, Лиговский, Владимирский, Староневский проспекты.

Радиационная обстановка – средняя в пределах города.

2.2.6. Перспективы развития района

Самодостаточность района, в котором вполне хорошо развиты все городские функции, делает его одним из самых привлекательных адресов для инвестиций.

2.2.7. Деление района на зоны (промышленная, жилая и пр.).

В районе расположения объекта оценки – жилая и деловая зона.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки расположен в окружении жилых и деловых зданий, в квартале, ограниченном улицами Марата, Разъезжей, Коломенской и пер. Свечной.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки.

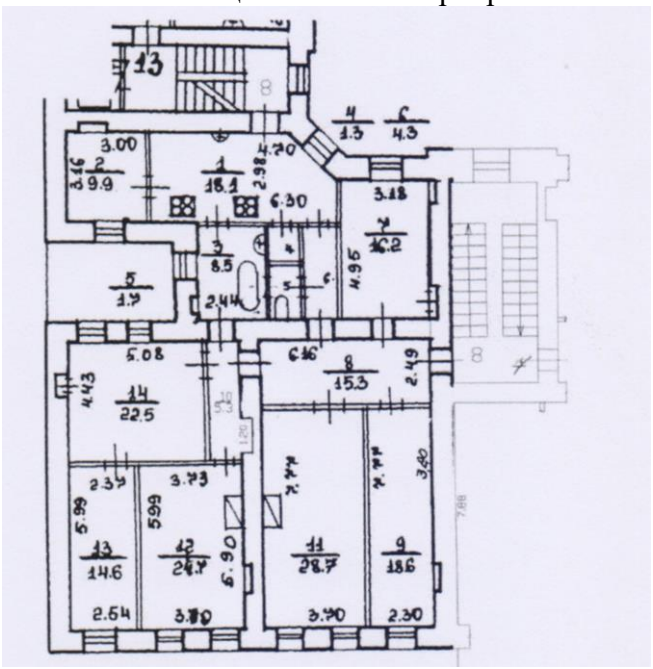
Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1877
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	5 (4-5, в том числе мансарда)
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Имеется мансарда
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение

2.4. Описание встроенного помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения – квартира 8

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:31:0001049:2289
Кадастровая стоимость, руб.	16 877 357,68
Общая площадь, кв. м	189,7
Жилая площадь, кв. м	125,3
Площадь кухни, кв.м.	18,1
Количество комнат	6
Занимаемый объектом этаж или этажи	3 этаж
Состояние (по осмотру)	аварийное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	6/прямоугольных/во двор; 6/прямоугольных/на улицу
Вход (Отдельный/общий с жилыми/ нежилыми со двора/с улицы/арки и др.). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	1 общий с жилыми помещениями со двора, 1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда удовлетворительное
Высота пол - потолок (по документам)	3,38 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение
Текущее использование	Используется для проживания дворников
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

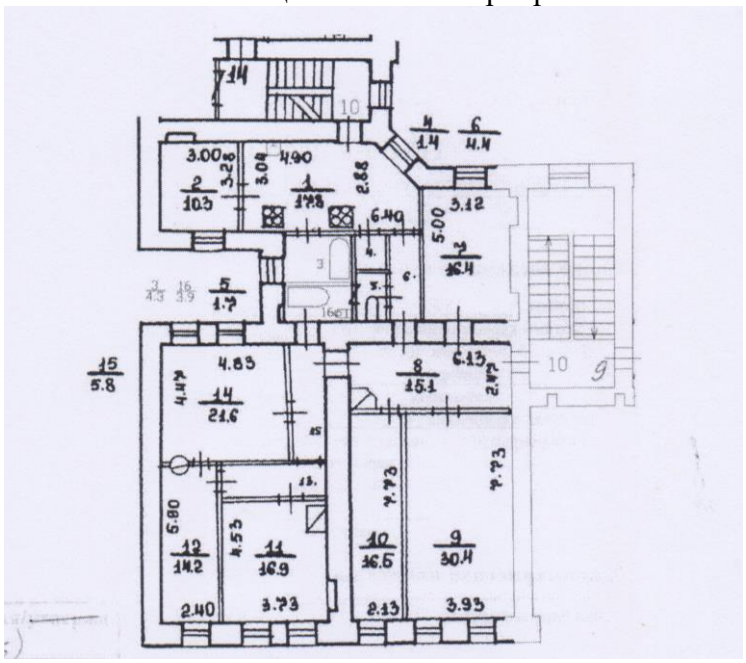
План оцениваемой квартиры



2.4.2. Общие характеристики помещения – квартира 10

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:31:0001049:2290
Кадастровая стоимость, руб.	16 503 694,48
Общая площадь, кв. м	185,5
Жилая площадь, кв. м	116,0
Площадь кухни, кв.м.	17,8
Количество комнат	6
Занимаемый объектом этаж или этажи	4 этаж
Состояние (по осмотру)	аварийное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	6/прямоугольных/во двор
Вход (Отдельный/общий с жилыми/ нежилыми со двора/с улицы/арки и др.). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	1 общий с жилыми помещениями со двора, 1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда удовлетворительное
Высота пол - потолок (по документам)	3,15 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение
Текущее использование	Используется для проживания дворников
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

План оцениваемой квартиры



2.4.3. Описание локального окружения.

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Ниже и выше объекта оценки находятся жилые квартиры
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Проход и проезд к объекту оценки осуществляется с улицы Марата. Состояние прилегающей территории удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на улице Марата
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность хорошая. Ближайшие маршруты городского и коммерческого транспорта проходят по разъезжей улице и Лиговскому пр., на расстоянии около 200 м и 380 м, соответственно. Ближайшие трамвайные маршруты проходят по ул. Марата, на расстоянии около100 м. Ближайшая станция метрополитена «Лиговский пр.» расположена на расстоянии 380 м. Автомобильный подъезд свободный с ул. Марата.

2.4.4. Обременения объекта.

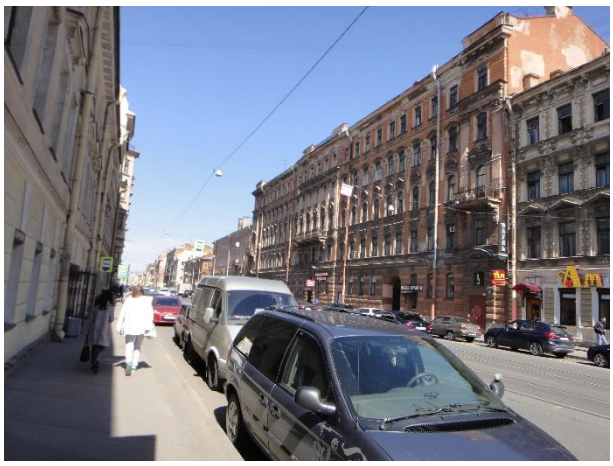
А) Основные условия договора аренды (при наличии)

- Договора аренды отсутствуют;

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты.

- Обременения КГИОП: Объект оценки относиться к числу объектов культурного наследия федерального значения «Дом, где в 1884-1914 гг. жил композитор Лядов А.К.». объект подлежит государственной охране.
- Обременения ГОЧС, другие обременения и сервитуты: отсутствуют.

2.4.5. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки

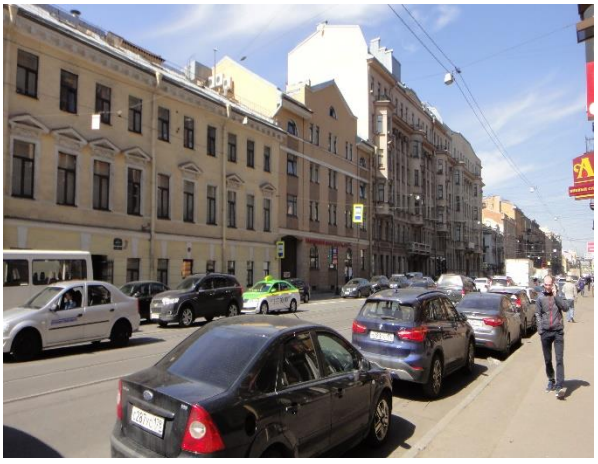



Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки
Фото 5	Фото 6
Фасад дома, вид арки во двор	Вид таблички с номером дома

Квартира 8

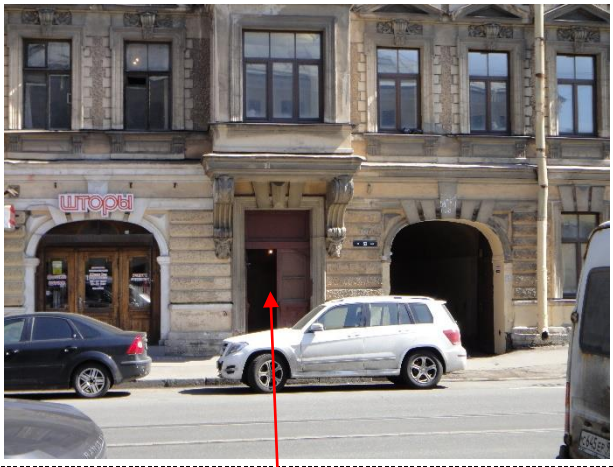


Фото 7

Вид входа к объекту оценки (общ/улица)

Фото 8

Вид таблички с номерами квартир

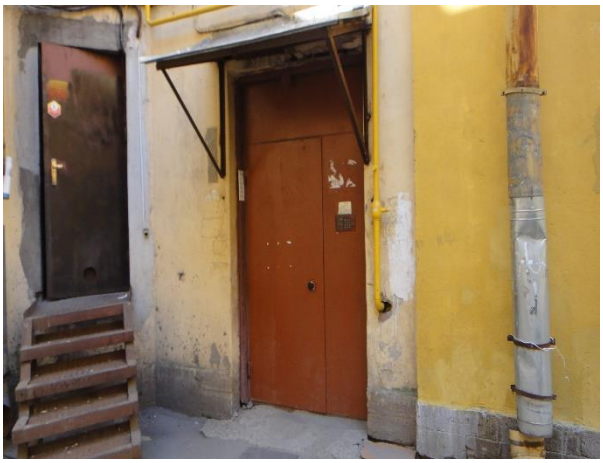


Фото 9

Вид входа (общий/двор)

Фото 10

Вид таблички с номерами квартир

Фото 11

Вид входа (лестница с улицы)

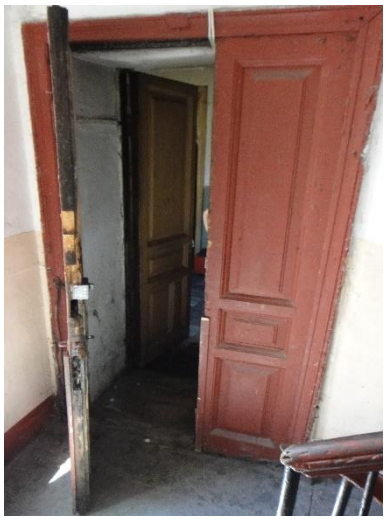
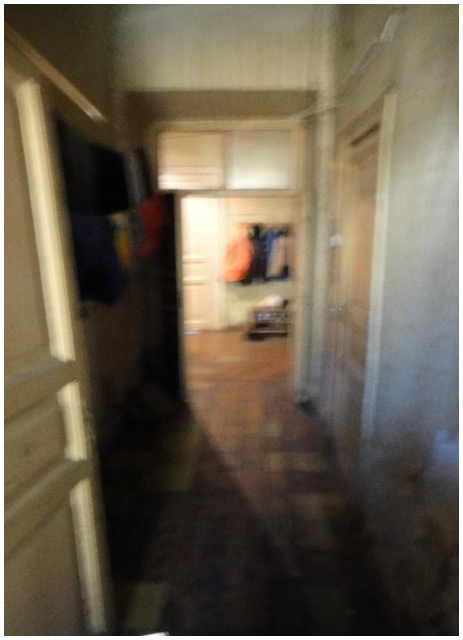
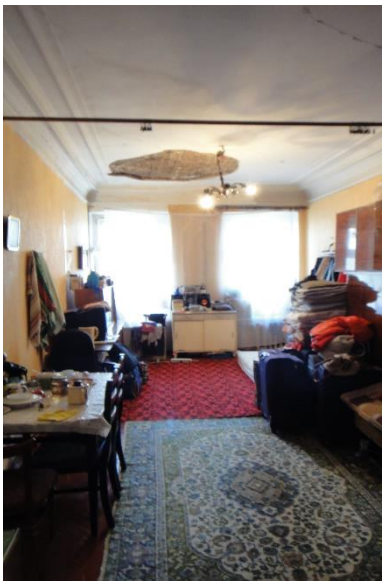


Фото 12

Вид входа (лестница со двора)

Фото 13	Фото 14
Вид части помещения №1	Вид окна в части помещения №3
	
Фото 15	Фото 16
Вид части помещения №2	Вид на часть помещения №6
Фото 17	Фото 18

Вид части помещения №5	Вид части помещения №5
Фото 19	Фото 20
Вид части помещения №7	Вид части помещения № 8 (выход на лестницу/двор)
	
Фото 21	Фото 22
Вид части помещения № 8	Вид части помещения №11
Фото 23	Фото 24

Вид окна в части помещения №14	Вид части помещения №14
Фото 25	Фото 26
Вид части помещения №12	Вид потолка в части помещения №12

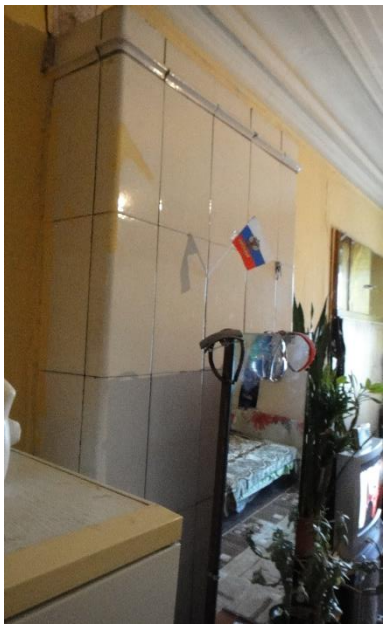
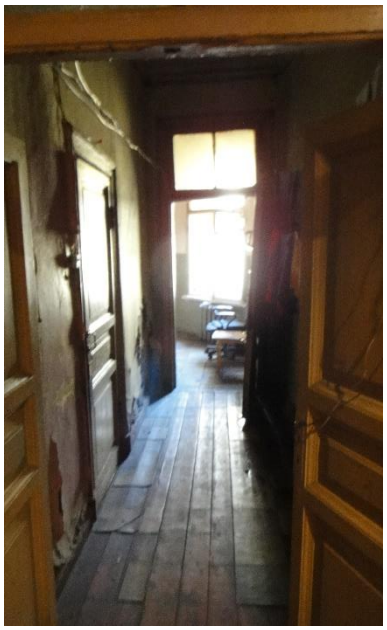

	

Фото 27	Фото 28
Вид части помещения №12	Вид части помещения №6 на ч.п. 1

Квартира 10

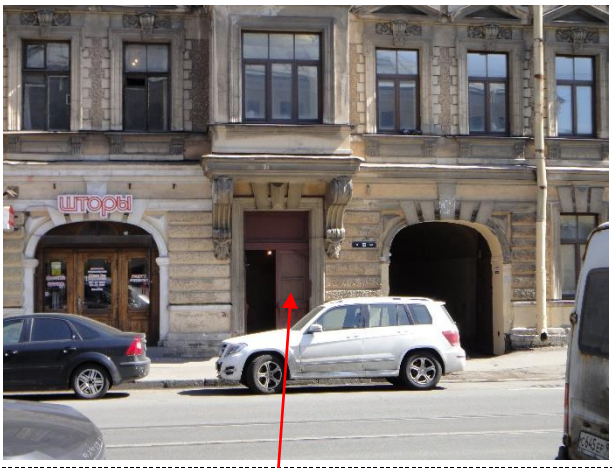


Фото 7

Вид входа к объекту оценки (общ/улица)

Фото 8

Вид таблички с номерами квартир

Фото 9

Вид входа (общий/двор)

Фото 10

Вид таблички с номерами квартир

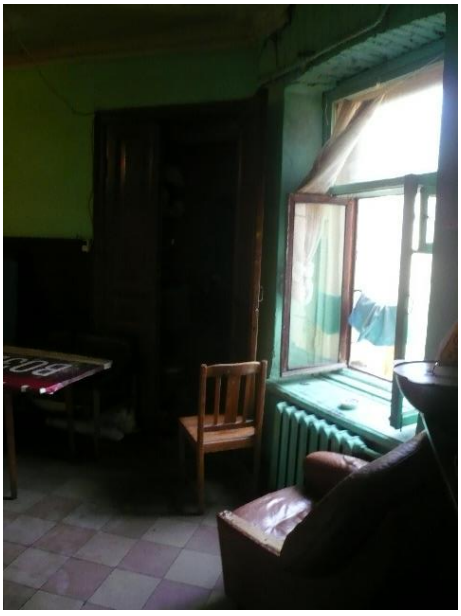
Фото 11

Вид входа (лестница с улицы)

Фото 12

Вид входа (лестница со двора)

Фото 13	Фото 14
Вид части помещения №8	Вид окна в части помещения №8
Фото 15	Фото 16
Вид части помещения №8	Вид на часть помещения №6
Фото 17	Фото 18
Вид части помещения №10	Вид части помещения №10

Фото 19	Фото 20
Вид части помещения №7	Вид части помещения № 3
	
Фото 21	Фото 22
Вид части помещения № 3	Вид части помещения №1
Фото 23	Фото 24

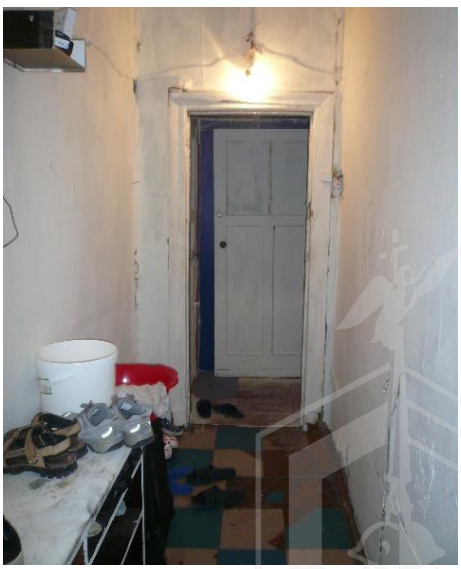
Вид окна в части помещения №1	Вид части помещения №1 (вход со двора)
Фото 25	Фото 26
Вид части помещения №3	Вид части помещения №3
Фото 27	Фото 28
Вид части помещения №16	Вид части помещения №16
	

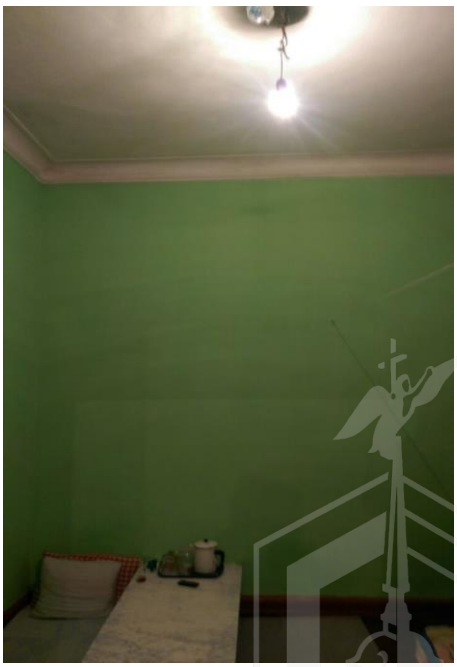
Фото 29	Фото 30
Вид части помещения №15	Вид части помещения №13
Фото 31	Фото 32
Вид части помещения №14	Вид части помещения №14
Фото 33	Фото 34
Вид части помещения №9	Вид части помещения №9
	

Фото 35	Фото 36
Вид части помещения №2	Вид части помещения №2

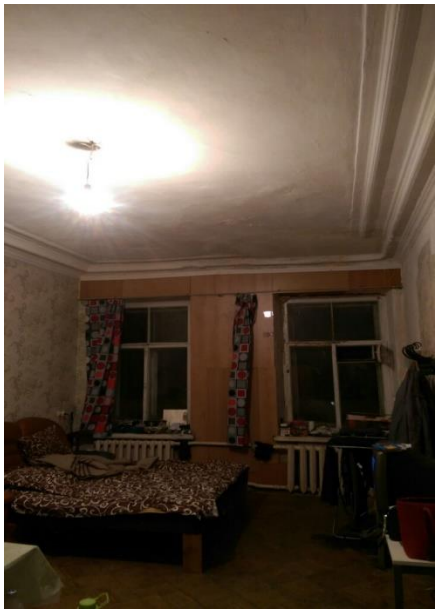



Фото 37	Фото 38
Вид части помещения №8	Вид части помещения №8

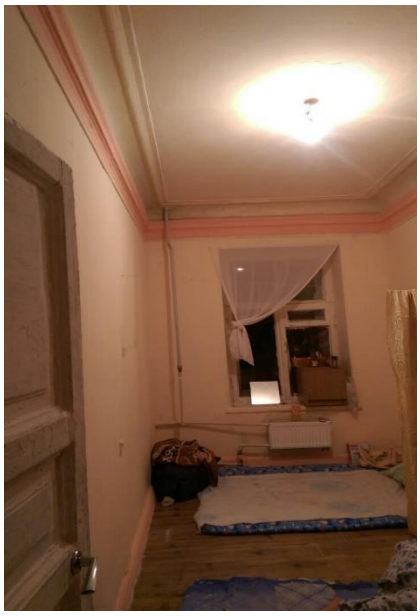



Фото 39	Фото 40
Вид части помещения №12	Вид части помещения №12

/

2.4.6. Акт осмотра помещения.

А К Т
контрольного осмотра квартиры от «30» августа 2017 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 52, кв. 8
2. Данные по помещению:

№ квартиры по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, 1 м²	Занимаемые этажи	Количество комнат	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации					Состояние (по осмотру)	Примечание
							Эл.	Вод.	От.	Кан.	Газ		
8	189,7	3/5	6	общий улица/ общий двор	6 улица/ 6 двор	3,38	+	+	+	+	+	неудовлетворительное	Используется для проживания дворников

Примечания:

Представитель (Оценщика)			
Должность	Генеральный директор	Должность	
Ф. И. О.	Антипова Л.В.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

А К Т
контрольного осмотра квартиры от «30» августа 2017 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 52, кв. 10

2. Данные по помещению:

№ квартиры по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, 1 м²	Занимаемые этажи	Количество комнат	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации					Состояние (по осмотру)	Примечание
							Эл.	Вод.	От.	Кан.	Газ		
10	185,5	4	6	общий улица/ общий двор	6 улица/ 6 двор	3,15	+	+	+	+	+	неудовлетворительное	Используется для проживания дворников

Примечания:

Представитель (Оценщика)			
Должность	Генеральный директор	Должность	
Ф. И. О.	Антипова Л.В.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

Наилучшее использование объекта – под жилую функцию, так как объект оценки представляет собой жилую квартиру в многоквартирном жилом доме, в окружении жилых домов. На момент оценки используется для проживания дворников. Состояние оцениваемых квартир по осмотру удовлетворительное. В соответствии с Актами обследования помещений состояние объекта оценки характеризуется как аварийное, оцениваемое жилое помещение пригодно для проживания после проведения ремонтных работ.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	12 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	33 316