

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенных жилых помещений по адресам:
г. Санкт-Петербург, Новороссийская ул., д. 47, кв. 4-С,
г. Санкт-Петербург, Новороссийская ул., д. 47, кв. 5-С**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки — 03.07.2017.
- 1.2. Дата составления отчета — 13.07.2017
- 1.3. Оцениваемые права — право собственности

2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карты местоположения объекта

Местоположение Объекта оценки на карте г. Санкт-Петербурга представлено на рисунках далее.

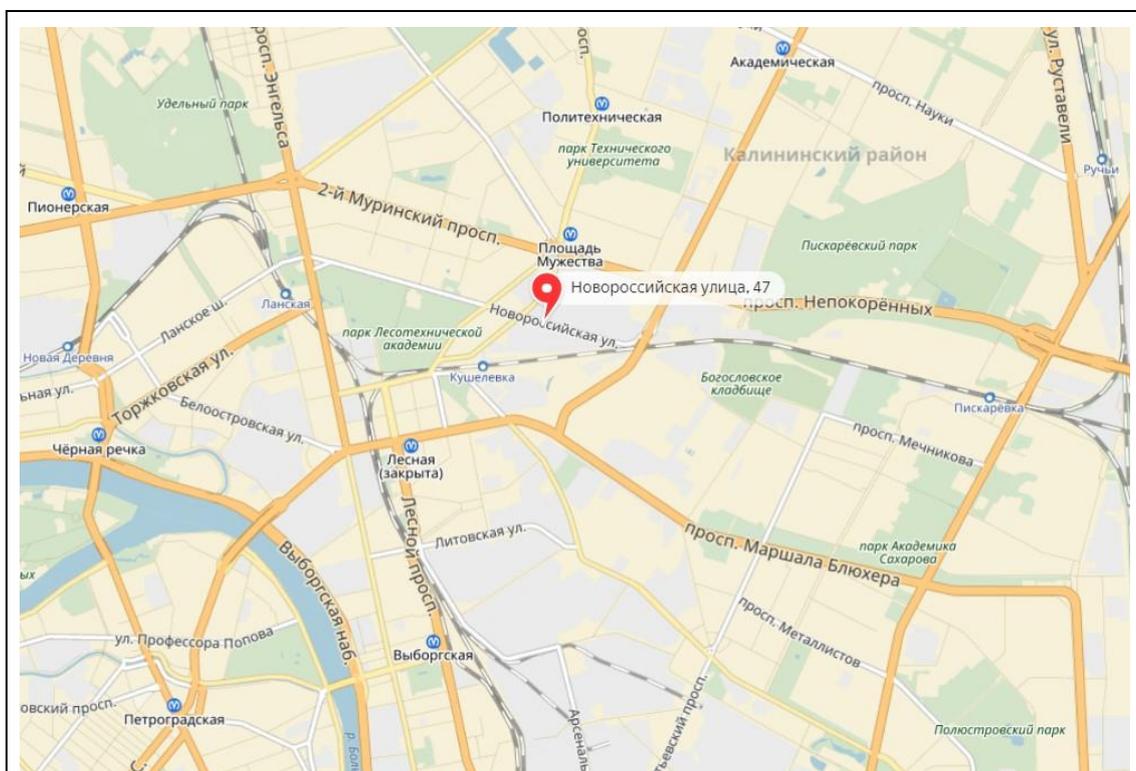
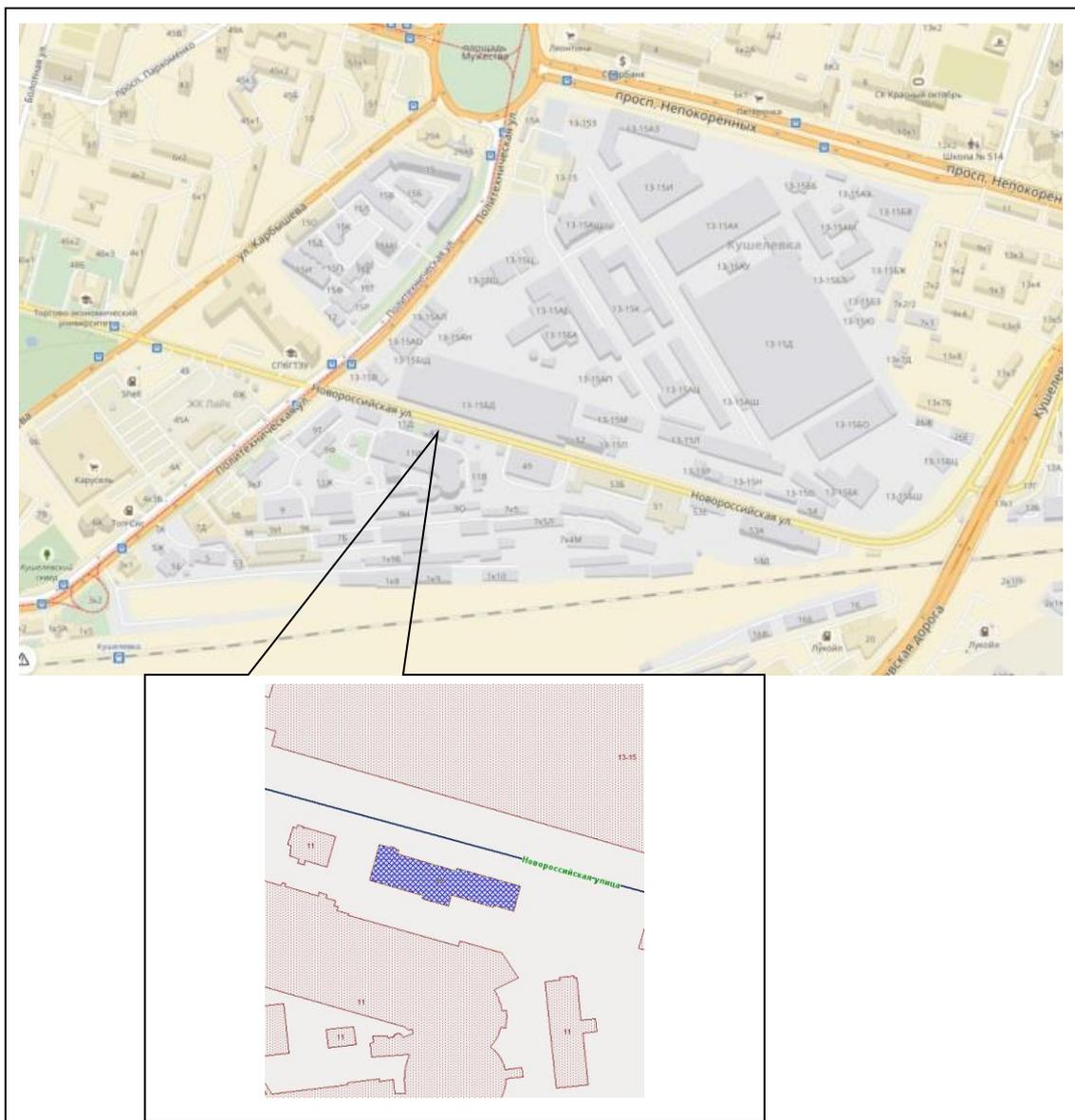


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки на карте Калининского района г. Санкт-Петербурга





2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки

Фото здания	
Тип здания	жилое
Материал	<p>Несущими стенами здания являются наружные и внутренние кирпичные стены, на которые уложены металлические и деревянные балки со сводчатым бетонным и дощатым заполнением.</p> <p><u>Фундаменты</u> в здании ленточные, бутовые</p>

	<p><u>Стены</u>: кирпичные</p> <p><u>Перегородки</u> деревянные</p> <p><u>Перекрытия</u>: чердачные и межэтажные — деревянные по деревянным 67% и металлическим — 33% балкам.</p> <p><u>Крыша</u> — черное железо по деревянным стропилам.</p> <p><u>Полы</u> — цементные, дощатые</p>
Состояние по осмотру	неудовлетворительное, требует капитального ремонта
Год последнего капитального ремонта	не проводился
Этажность	3
Наличие подвала	нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Инженерная обеспеченность	<p><u>Электроснабжение</u> — осуществляется от силового щита АО «Кушелевский хлебозавод».</p> <p><u>Водоснабжение</u> — осуществляется от насосной АО «Кушелевский хлебозавод». Система водоснабжения единая на все помещения здания.</p> <p><u>Отопление и горячее водоснабжение</u> — осуществляется от теплоцентра АО «Кушелевский хлебозавод». Система отопления и горячего водоснабжения единая на все помещения здания.</p> <p><u>Канализация и сточные воды</u> — единая на все помещения здания. Стоки осуществляются в сливную систему АО «Кушелевский хлебозавод»</p>

2.3. Описание жилых помещений

2.3.1. Общие характеристики помещений

Вид объекта	жилое помещение	жилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:10:0520101:1164	78:10:0520101:1165
Общая площадь, кв.м	334,2	354,7
Жилая площадь, кв.м	227,3	252,7
Площадь кухни, кв.м	13,8	15,7
Количество комнат	17	16
Занимаемый объектом этаж или этажи / всего эт. в доме	2/3	3/3
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	неудовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	всего 28 шт.: 10 выходят на улицу, 11 - во двор (на территорию предприятия), 7 - с торца здания. Окна стандартные, прямоугольные	всего 28 шт.: 10 выходят на улицу, 11 - во двор (на территорию предприятия), 7 - с торца здания. Окна стандартные, прямоугольные
Вход	общий с улицы. Состояние подъезда	общий с улицы. Состояние подъезда

	неудовлетворительное, домофон, консьерж, видеонаблюдение отсутствуют	неудовлетворительное, домофон, консьерж, видеонаблюдение отсутствуют
Высота пол-потолок (по документам)	3,55	2,90
Инженерные коммуникации	В неудовлетворительном состоянии, требуется полная замена	В неудовлетворительном состоянии, требуется полная замена
Текущее использование	не используется	не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	в натуре не выделен	в натуре не выделен

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, примыкает к забору, отделяющему территорию ОАО «Кушелевский хлебозавод». На 1-м этаже здания расположены офисные помещения завода с отдельным входом со стороны завода
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен на территории Муниципального округа «Пискаревка» Калининского района г. Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <input type="checkbox"/> с севера и северо-востока — Новороссийской ул.; <input type="checkbox"/> с запада, северо-запада и юго-запада — Политехнической ул.; <input type="checkbox"/> с юга, юго-запада и юго-востока — железной дорогой. В непосредственной близости от Объекта оценки, на противоположной стороне Новороссийской улицы, расположена территория СПб ОАО «Красный Октябрь» — предприятие, специализирующееся на производстве, ремонте и обслуживании силовых агрегатов для вертолетов «Миль» и «Камов», коробок самолетных агрегатов (КСА), газотурбинных двигателей и турбостартеров (ГТДЭ и ВК) для самолетов «МиГ» и «Су».
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Объект оценки расположен в зоне промышленной застройки. В ближайшем окружении в радиусе 500 м отсутствуют скверы, детские площадки и тп. Ближайшие скверы, Кушелевский и сквер Блокадников, расположены на расстоянии около 700 м по направлению на юго-запад и северо-

	запад соответственно.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Организованная парковка отсутствует. Парковка автомобилей возможна вдоль проезжей части Новороссийской улицы.
Транспортная доступность, в т.ч.	хорошая
Удобство подъезда к объекту	здание, в котором расположен Объект оценки, находится на 1 линии Новороссийской улицы, подъезд удобный
Удаленность от ближайшей станции метро, м	«Площадь Мужества», около 1 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта — «Новороссийская улица» — расположена на улице Политехническая на расстоянии около 200 м по направлению на запад. Через данную остановку проходят маршруты троллейбуса № 6, трамваев №№ 38, 61, а также маршрутных такси №№ К152, К175, К223, К240Б.

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выписками из ЕГРН, Ограничение прав и обременение объектов недвижимости не зарегистрировано.

В соответствии со Справкой Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 25.05.2017 № 04-22-2262-С на № 3247/19 от 22.05.2017 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Новороссийская улица, дом 47, литера А, кв. 4-С, 5-Сне относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

2.3.4. Фотографии объекта

	
ФОТО № 1.	ФОТО № 2.
Вид улицы, на которой расположен объект оценки	
Ближайшее окружение объекта оценки	



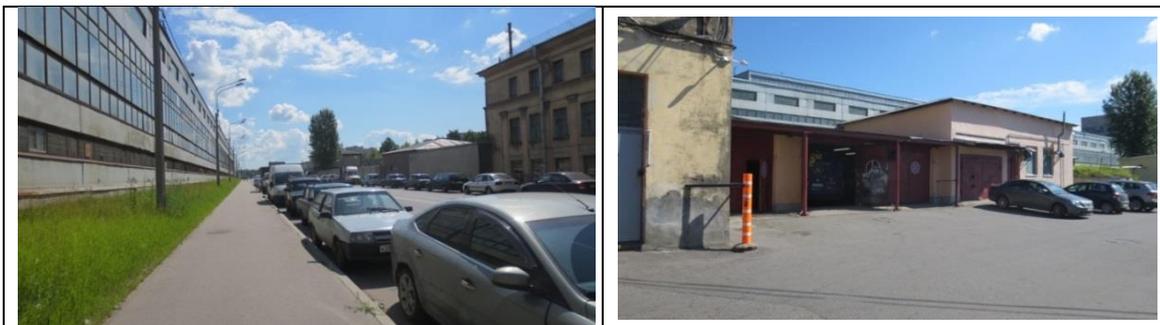


ФОТО № 3.

ФОТО № 4.

Ближайшее окружение объекта оценки



ФОТО № 5.

ФОТО № 6.

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки



ФОТО № 7.

ФОТО № 8.

Вид входа в подъезд

Вид окон объекта оценки с улицы

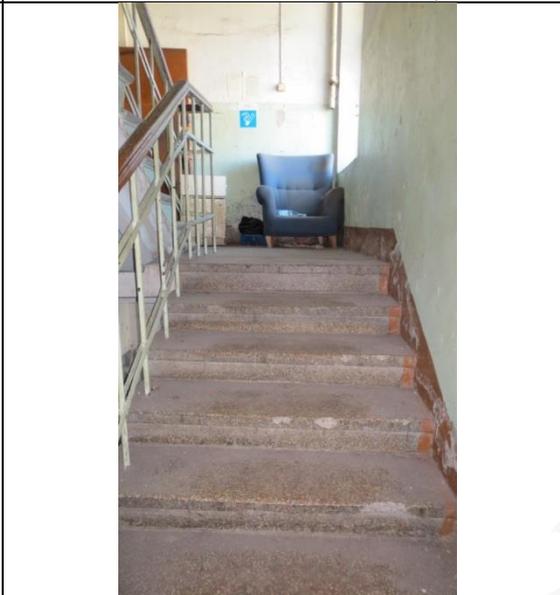
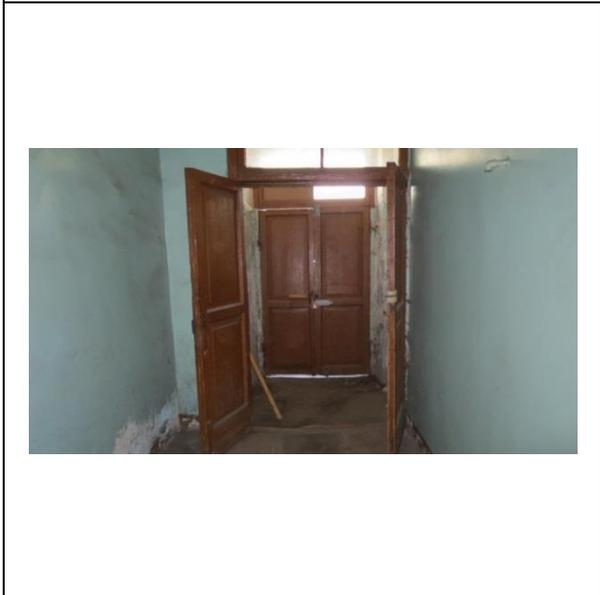
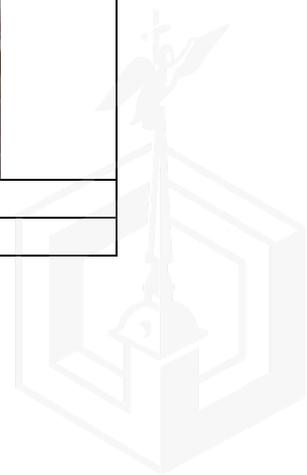


ФОТО № 9.

ФОТО № 10.

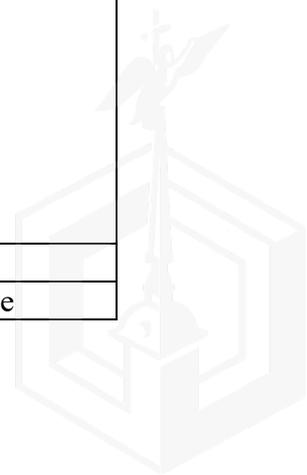
Вид парадной

Вид лестничной клетки



	
<p>ФОТО № 11. Вид коридора квартиры 4-С</p>	<p>ФОТО № 12. Вид помещения кухни квартиры 4-С</p>
	
<p>ФОТО № 13. Вид комнаты в квартире 4-С</p>	<p>ФОТО № 14. Вид комнаты в квартире 4-С</p>
	
<p>ФОТО № 15. Вид комнаты в квартире 4-С</p>	<p>ФОТО № 16. Вид комнаты в квартире 4-С</p>
	
<p>ФОТО № 17. Вид санузла на 2-ом этаже</p>	<p>ФОТО № 18. Вид санузла на 2-ом этаже</p>

	
ФОТО № 19.	ФОТО № 20.
Вид лестницы, ведущей на 3-ий этаж	Вид коридора 3-его этажа
	
ФОТО № 21.	ФОТО № 22.
Вид комнаты в квартире 5-С	Вид комнаты в квартире 5-С
	
ФОТО № 23.	ФОТО № 24.
Вид комнаты в квартире 5-С	Вид комнаты в квартире 5-С
	
ФОТО № 25.	ФОТО № 26.
Вид комнаты в квартире 5-С	Вид комнаты в квартире 5-С
	
ФОТО № 27.	ФОТО № 28.
Вид санузла на 3-ом этаже	Вид санузла на 3-ом этаже



2.3.5. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра квартиры от « 03 » « 07 » 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер):
 1. Санкт-Петербург, Новороссийская ул., д. 47, кв. 4-С
 2. Санкт-Петербург, Новороссийская ул., д. 47, кв. 5-С

2. Данные по квартире:

№	Общая площадь, кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Этаж/Этажей в доме	Кол-во комнат	Кол-во окон (куда выходят)	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	334,2	227,3	1/3	17	всего 16 шт.: 10 - на улицу (на терр. 1-го этажа) 4 - во двор (на терр. 7-го этажа) 2 - в подъезд	3,55	Требуется полная замена	Требуется полная замена	Требуется полная замена	Требуется полная замена	неудовлетворит.	не используется
2	354,7	252,7	3/3	16	всего 16 шт.: 10 - на улицу на терр. 1-го этажа (на терр. 7-го этажа) 4 - во двор (на терр. 7-го этажа) 2 - в подъезд	2,90	Требуется полная замена	Требуется полная замена	Требуется полная замена	Требуется полная замена	неудовлетворит.	не используется

Примечания: Окна стандартные, прямоугольные

Вход в помещения осуществляется с улицы.
 Вход один на 2 помещения.
 До 2014г. помещения использовались под общежитие,
 в 2014г. расселены и не используются.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Загородная Илья Викторович
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Наиболее эффективное использование Объекта оценки — в качестве помещений административного (офисного) назначения после перевода в нежилой фонд и проведения капитального ремонта.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	17 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	24 677

