Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Дворцовый пр., д. 16, кв. 1, 2, 3, 4, 5, 6

1. Данные об отчете:

1.2. Дата проведения оценки: 21.09.2016

1.3. Дата составления отчета: 29.09.2016

1.4. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание объекта оценки:

2.1. Фрагмент карты Санкт-Петербурга (г. Ломоносов)

Локальное местоположение объекта

2.2. Описание местоположения объекта.

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

2.2.1. Краткое описание района.

Петродворцовый район входит в число административных районов Санкт-Петербурга, он расположен на расстоянии 30 км от центра Санкт-Петербурга, протяженность вдоль южного побережья Финского залива составляет 32,5 км, площадь территории 11534 га. Управление осуществляется государственным учреждением администрацией Петродворцового района. С 1996 года Петродворцовый административный район разделен на муниципальные образования – город Петергоф и поселок Стрельна, с 02.12.2003 года добавилось муниципальное образование – город Ломоносов. Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 2 декабря 2003 года № 46 Администрация Петродворцового района реорганизована путем присоединения к ней

администрации Ломоносовского района.

2.2.2. Границы района

На севере: акватория Финского залива

На юге и западе: Ломоносовский район Ленинградской области

На востоке: Красносельский административный район.

2.2.3. Транспортное обеспечение

Существует 4 социальных внутригородских автобусных маршрута. Социальные автобусные маршруты соединяют Ломоносов со станциями метро («Автово», «Кировский завод»), Кронштадтом, Петергофом, Стрельной, Красносельским и Кировскимрайонами С анкт-Петербурга. Коммерческие маршруты связывают Ломоносов со станцией метро Автово, через город проходит коммерческий маршрут Санкт-Петербург — Сосновый Бор. Ряд пригородных маршрутов связывают Ломоносов с населёнными пунктами Ломоносовского района Ленинградской области.

Через Дворцовый проспект Ломоносова проходит автодорога Санкт-Петербург — Сосновый Бор — Ручьи. Кольцевая автодорога проходит в нескольких километрах южнее Ломоносова, за кладбищем «Илики», и связана с дорожной сетью города через развязки с Ораниенбаумским проспектом на юге города и Краснофлотским шоссе в районе железнодорожной станции «Бронка» и дамбы.

В городе расположены станции Октябрьской железной дороги Ораниенбаум I, Ораниенбаум II и платформы Мартышкино и Кронштадтская Колония, пассажирское движение осуществляется с Балтийского вокзала Санкт-Петербурга. На участке Балтийский вокзал — Ораниенбаум I железная дорога двухпутная, интенсивность движения — в среднем два-три электропоезда в час в одном направлении. Участок Ораниенбаум I — Калище (г. Сосновый Бор) — однопутный, электропоезда до Калище курсируют каждые час-полтора.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Инженерная инфраструктура хорошо развита.

2.2.5. Экология района

Петродворцовый район можно назвать самым экологически благополучным в Санкт-Петербурге. Расположенные в районе зеленые насаждения (парки и скверы) занимают более 30 % общей площади территории района. Здесь практически нет промышленных предприятий, которые могли бы оказывать негативное влияние на окружающую среду.

Однако район имеет другие экологические проблемы, связанные с низким качеством воды из многих водоемов, а также вредные выбросы выхлопных газов автомобильного транспорта, которые загрязняют воздух в окрестностях автомагистралей.

2.2.6. Перспективы развития района

Перспективы развития Петродворцового района связаны с улучшением транспортной доступности, реновацией ветхого жилья, строительством портов и превращением района в крупный центр бизнес-туризма.

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

В районе расположения объекта оценки – жилая зона.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки расположен в окружении жилых домов, в квартале, ограниченном Дворцовым проспектом, улицей Ломоносова, Еленинской улицей и Манежным спуском.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки.

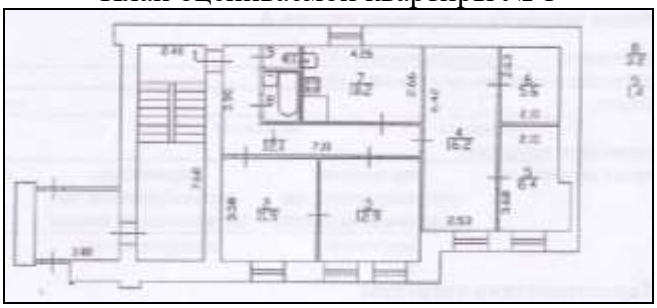
Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное
Год постройки	1916
Год последнего капитального ремонта	1962
Этажность	3
Наличие подвала	Да
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Чердак
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, водопровод, канализация, ГВС от газовых колонок, плита газовая

2.4. Описание встроенных помещений:

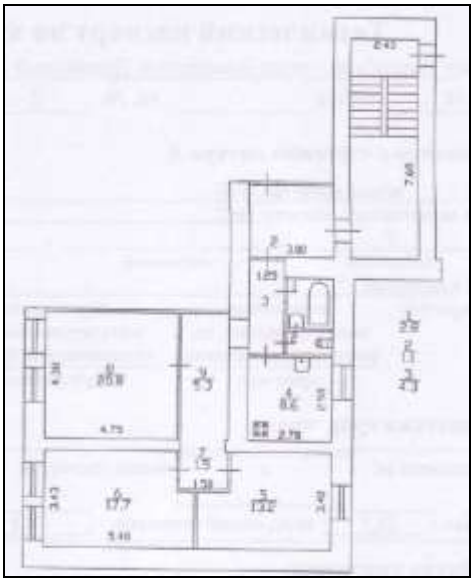
2.4.1. Общие характеристики помещений.

№ квартиры / Наименование позиции	1	2	3
Вид объекта	Квартира		
Кадастровый номер объекта	78:40:0020521:3017	78:40:0020521:3020	78:40:0020521:3032
Общая площадь, кв. м	81,9	75,3	69,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	2 этаж		
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное (непригодное для проживания)		
Окна (количество, размер, направленность и др.)	6 во двор	2 во двор, 4 на улицу	5 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 со двора		
Высота пол - потолок (по документам)	2,6 м	2,6 м	2,6 м
Заглубление	-		
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ, ГВС-газовая колонка		
Текущее использование	Не используется		
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена		

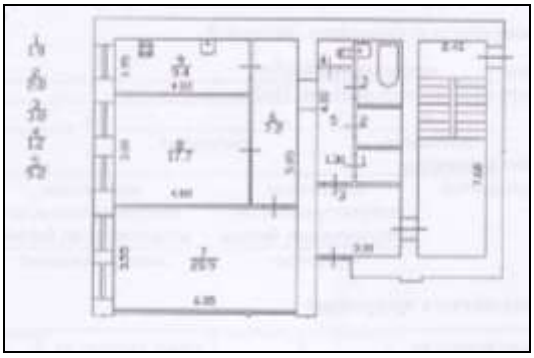
План оцениваемой квартиры № 1



План оцениваемой квартиры № 2

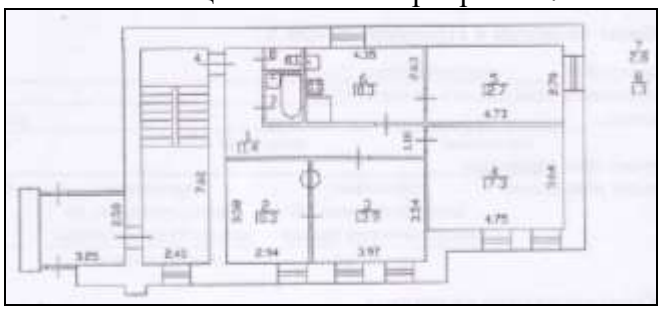


План оцениваемой квартиры № 3

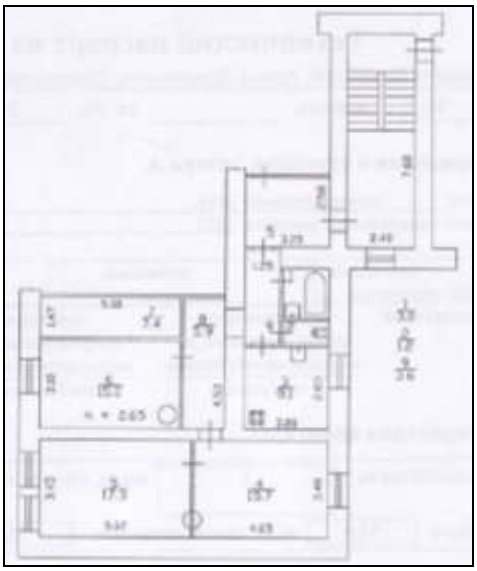


№ квартиры / Наименование позиции	4	5	6
Вид объекта	Квартира		
Кадастровый номер объекта	78:40:0020521:3023	78:40:0020521:3024	78:40:0020521:3025
Общая площадь, кв. м	80	78,2	74,0
Занимаемый объектом этаж или этажи	3 этаж		
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное (непригодное для проживания)		
Окна (количество, размер, направленность и др.)	7 во двор	2 во двор, 3 на улицу	5 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 со двора		
Высота пол - потолок (по документам)	2,65 м	2,65 м	2,65 м
Заглубление	-		
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, газ, ГВС-газовая колонка		
Текущее использование	Не используется		
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена		

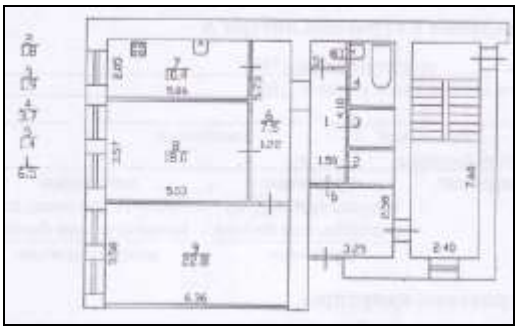
План оцениваемой квартиры № 4



План оцениваемой квартиры № 5



План оцениваемой квартиры № 6



2.4.2. Описание локального окружения.

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Дом расселен
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находятся оцениваемые помещения, имеет неправильную форму. Проход и проезд к объекту оценки осуществляется с Дворцового проспекта. Состояние прилегающей территории удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Возможна парковка во дворе, вдоль улиц.
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 Дворцовому проспекту, в непосредственной близости от объекта оценки. Ближайшая ж/д станция «Ораниенбаум 1» расположена на расстоянии около 300 м. Автомобильный подъезд свободный с Дворцового проспекта

2.4.3. Обременения объекта.

А) Основные условия договора аренды (при наличии)

- Договора аренды отсутствуют;

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

- Обременения КГИОП: Дом 16 по Дворцовому проспекту (квартиры № 2, 3, 5, 6) города Ломоносов является выявленным объектом культурного наследия «жилой дом», квартиры № 1 и 4 расположены в дворовом флигеле дома 16 по Дворцовому проспекту города Ломоносов и не относятся ни к числу выявленных объектов культурного наследия ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга. Охранная зона объектов культурного наследия (участок ОЗ 3-1). Другие обременения и сервитуты отсутствуют.
- Обременения ГОЧС, другие обременения и сервитуты: отсутствуют.

2.4.4. Фотографии объекта

- Внешний вид объекта

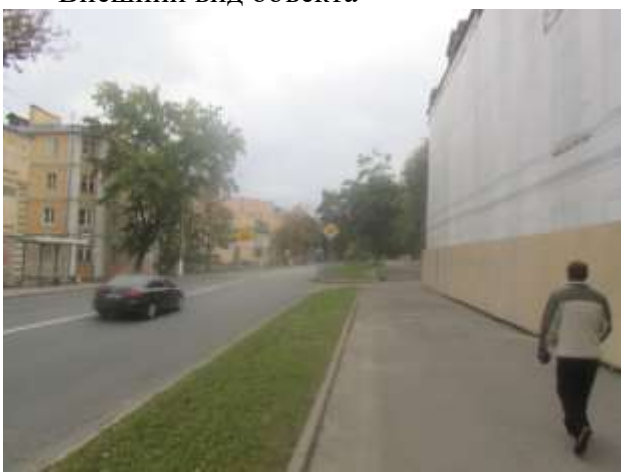


Фото 1.

Фото 2.

Дворцовый пр.

Фото 3.
№ дома на фасаде

Фото 4.
Фасад дома с Дворцового пр.

Фото 5.
Фасад дома со двора, вход в подъезд

Фото 6.
Вход в подъезд.

Фото 7.

Фото 8.

Арка, въезд во двор со стороны Дворцового проспекта

Фото 9.
Состояние соседнего подъезда

Фото 10.
Состояние соседнего подъезда

Фото 11.
Фасад дома со двора (соседнее крыло дома)

Фото 12.
Ближайшее окружение (кафе, расположенное в доме 16 по Дворцовому пр.)

Фото 13.
Ближайшее окружение

Фото 14.
Ближайшее окружение

Фото 15.
Вход в подъезд

Фото 16.
Состояние лестницы

Фото 17.
Вход на чердак

Фото 18.
Состояние чердака

Квартира 1

Фото 19.

Фото 20.

Фото 21.

Фото 22.

Фото 23.

Фото 24.

Квартира 2

Фото 25.

Фото 26.

Фото 27.

Фото 28.

Фото 29.

Фото 30.

Квартира 3

Фото 31.

Фото 32.

Фото 33.

Фото 34.

Квартира 4

Фото 35.

Фото 36.

Фото 37.

Фото 38.

Фото 39.

Фото 40.

Фото 41.

Фото 42.

Квартира 5

Фото 43.

Фото 44.

Фото 45.

Фото 46.

Фото 47.

Фото 48.

Квартира 6

Фото 49.

Фото 50.

Фото 51.

Фото 52.

Фото 53.

Фото 54.

2.4.5. Акт осмотра помещения.

А К Т
контрольного осмотра квартир от « 21 » сентября 2016 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Дворцовый пр., д. 16, кв. 1, 2, 3, 4, 5, 6

2. Данные по квартирам:

№	№ квартиры по тех. паспорту	Площадь по кадастр. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Количество комнат	Количество окон	Высота	Наличие удобств					Состояние	Примечание
							Эл.	Вод	От.	Кан.	Газ		
1	1	81,9	2	5	6	2,6	+	+	+	+	+	Непригодное для проживания	1 комната без окна
2	2	75,3	2	3	6	2,6	+	+	+	+	+	Непригодное для проживания	-
3	3	69,3	2	2	5	2,6	+	+	+	+	+	Непригодное для проживания	-
4	4	80	3	4	7	2,65	+	+	+	+	+	Непригодное для проживания	-
5	5	78,2	3	4	5	2,65	+	+	+	+	+	Непригодное для проживания	-
6	6	74	3	2	5	2,65	+	+	+	+	+	Непригодное для проживания	-

3. Примечания: -

Представитель Оценщика			
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Волков В.В.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

Наилучшее использование объекта – под жилую функцию после проведения ремонта, так как объект оценки представляет собой жилые квартиры в многоквартирном жилом доме, в окружении жилой застройки. На момент оценки не используются. Состояние оцениваемых квартир неудовлетворительное и их использование под жилье в текущем состоянии невозможно.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	9 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	19 621