

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения, расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, г. Колпино, Финляндская улица, д.4, кв.1, кв.2, кв.3, кв.4, кв.5, кв.6**

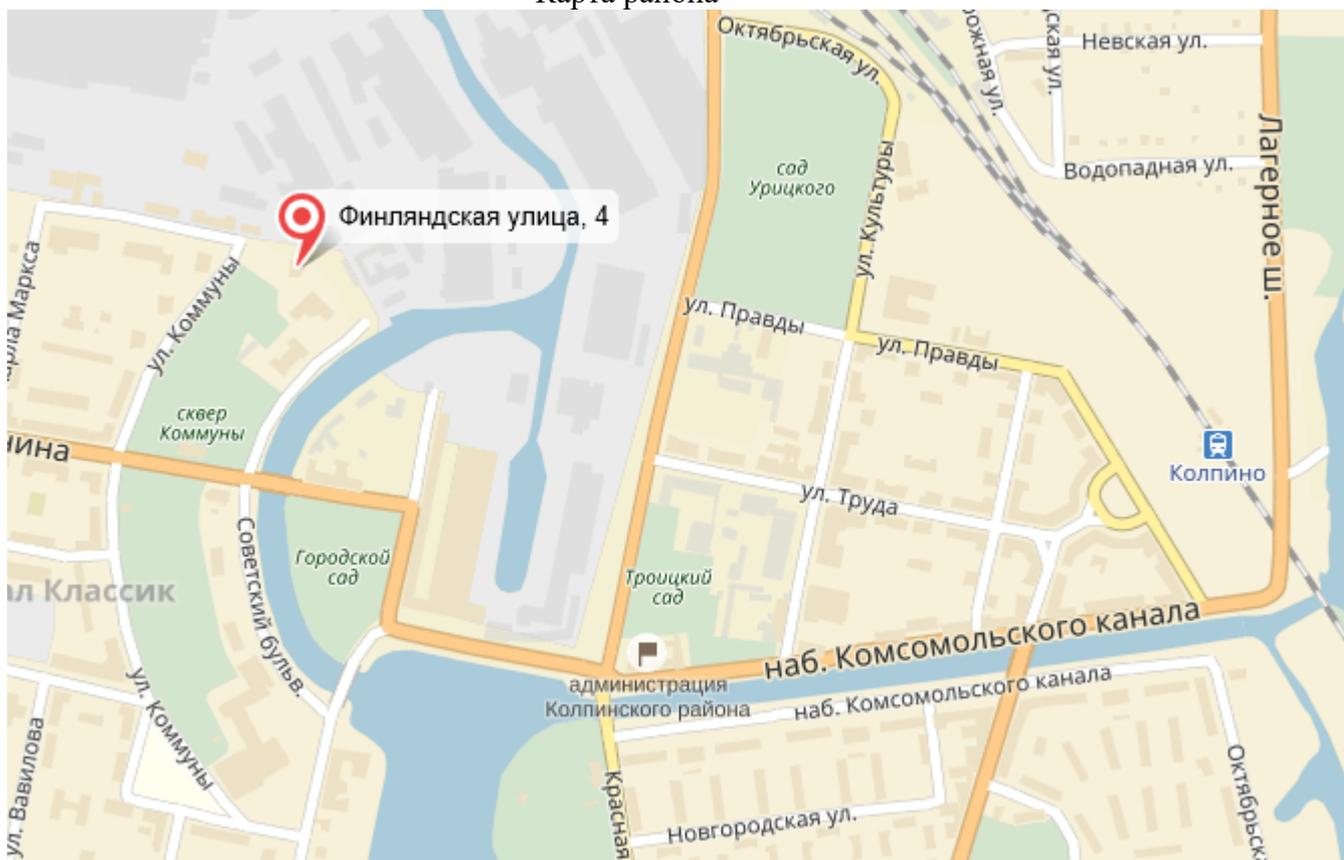
Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 04.10.2016;
- 1.2. Дата составления отчета – 06.10.2016;
- 1.3. Оцениваемые права - право собственности.

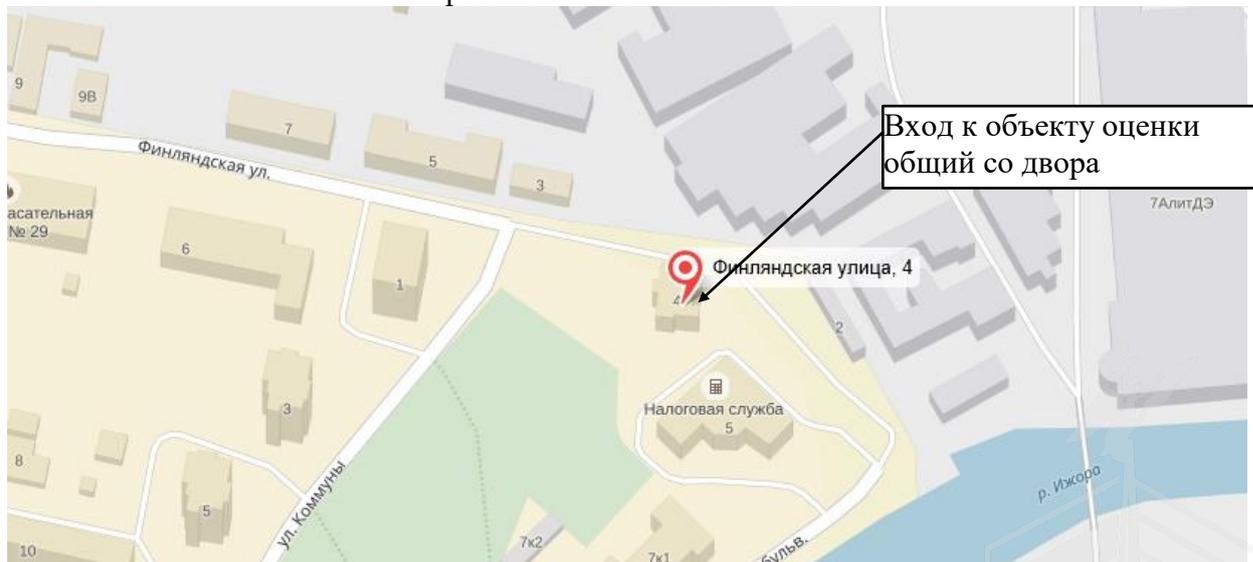
2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карта местоположения объекта

Карта района



Карта местоположения объекта



2.2. Описание местоположения объекта;

2.2.1 Краткое описание местоположение объекта

Согласно существующему административно-территориальному делению Санкт-Петербурга, объект оценки расположен в в Колпинском районе города.

2.2.2. Границы района

Колпинский район расположен на юго-востоке Петербурга на берегу реки Ижоры. Он граничит с Невским, Фрунзенским и Пушкинским районами города, а также со Всеволожским, Кировским и Тосненским районами Ленобласти. В пределы района, кроме города Колпино, входят поселки Металлострой, Понтонный, Саперный, Усть-Ижора, Петро-Славянка и др. Площадь района – 105,8 кв. км. Население – 177 тыс. чел.

2.2.3. Транспортная доступность

Главный недостаток города и Колпинского района в целом – плохая транспортная доступность. Пробки по дороге из Колпино в центр Петербурга стали неотъемлемой частью жизни жителей района. Путь, который еще несколько лет назад можно было преодолеть за 30 минут, сегодня занимает не меньше часа, а летом в выходные дни – более полутора часов. Основная причина пробок – сильная загруженность транзитным грузовым транспортом Московского шоссе. В Колпино можно доехать и на электричке с Московского вокзала, до ж/д станции Колпино. Но и этот вариант не решает проблему – поезда почти всегда переполнены. С увеличением количества сапсанов уменьшается количество

Через Колпинский район проходит главная транспортная артерия России – федеральная трасса М-10 (Москва – Санкт-Петербург). Это и плюс, и минус района: его транспортная инфраструктура ориентирована в первую очередь на обслуживание промышленных объектов. При этом владельцы личного автотранспорта вынуждены стоять в пробках и на железнодорожных переездах, автобусы от ближайших станций метро в часы пик переполнены, маршруток на всех не хватает.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Район имеет развитую систему по электроснабжению, отоплению, канализации и водоснабжению.

2.2.5. Экология

Колпинский район – крупный логистический узел и перегруженная промышленная территория, на которой расположено свыше 30 крупных предприятий. Из-за этого страдает экология. Значительная часть территории района занята технопарками и производственно-складскими комплексами. Колпино традиционно считается главным промышленным пригородом Петербурга: здесь работают Ижорский завод, предприятия «Северстали», «Ижора Сталь Инвест» и пр. Главными загрязнителями воздуха считаются расположенные неподалеку от Колпино Усть-Ижорский фанерный комбинат и полигон токсичных отходов Красный Бор.

2.2.6. Перспективы развития

Несколько лет назад рынок квартир в новостройках Колпинского района был представлен главным образом долгостроями малоизвестных фирм, которые продавали квартиры по серым схемам. За последнее время ситуация изменилась: район все активней осваивают крупные застройщики. Из промышленных анклавов Колпино и Металлострой начали превращаться в развитые города-спутники с весьма неплохой инфраструктурой.

2.2.7. Деление района на зоны

Микрорайон, в котором расположен объект оценки, относится к административно-жилому району города. Объект находится в зоне административно-жилой застройки.



2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания



Тип здания	жилое
Материал	кирпичный
Состояние по осмотру	удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	до 1917
Этажность	2
Наличие подвала	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	центральные сети электро-, газо-, водоснабжения, отопления и канализации

2.4. Описание встроенного помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения

КВАРТИРА №1

Вид объекта	встроенное жилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:37:1710303:27
Общая площадь, кв. м	107,5
Жилая площадь, кв.м	80,3
Площадь кухни, кв.м	9,8
Санузел	раздельный
Количество комнат	4
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Этажность в парадной	2
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (помещение имеет несоответствие требованиям, которым должно отвечать жилое помещение (ухудшение в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельным частям эксплуатационных характеристик, изменение окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения))
Окна (количество, размер, направленность и др)	4 - стандартных прямоугольных ориентированных на улицу; 6 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор
Вход	1 - общий с жилыми помещениями со двора
Высота пол - потолок (по документам)	3,4м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	центральные инженерные сети электро-, газо-, водоснабжения, отопления и канализации

Текущее использование	не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	в натуре не выделена

КВАРТИРА №2

Вид объекта	встроенное жилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:37:1710303:30
Общая площадь, кв. м	105,4
Жилая площадь, кв.м	73,3
Площадь кухни, кв.м	10,1
Санузел	раздельный
Количество комнат	5
Занимаемый объектом этаж или этажи	2
Этажность в парадной	2
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (помещение имеет несоответствие требованиям, которым должно отвечать жилое помещение (ухудшение в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельным частям эксплуатационных характеристик, изменение окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения))
Окна (количество, размер, направленность и др)	4 - стандартных прямоугольных ориентированных на улицу; 6 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор
Вход	1 - общий с жилыми помещениями со двора
Высота пол - потолок (по документам)	3,4м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	центральные инженерные сети электро-, газо-, водоснабжения, отопления и канализации
Текущее использование	не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	в натуре не выделена

КВАРТИРА №3

Вид объекта	встроенное жилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:37:1710303:28
Общая площадь, кв. м	59,5
Жилая площадь, кв.м	36,2
Площадь кухни, кв.м	9,5
Санузел	раздельный
Количество комнат	2
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Этажность в парадной	2
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (помещение имеет несоответствие требованиям, которым должно отвечать жилое помещение (ухудшение в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельным частям эксплуатационных характеристик, изменение окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения))

Окна (количество, размер, направленность и др)	3 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор
Вход	1 - общий с жилыми помещениями со двора
Высота пол - потолок (по документам)	3,4м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	центральные инженерные сети электро-, газо-, водоснабжения, отопления и канализации
Текущее использование	не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	в натуре не выделена

КВАРТИРА №4

Вид объекта	встроенное жилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:37:1710303:29
Общая площадь, кв. м	36,9
Жилая площадь, кв.м	21,3
Площадь кухни, кв.м	6,5
Санузел	раздельный
Количество комнат	1
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Этажность в парадной	2
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (помещение имеет несоответствие требованиям, которым должно отвечать жилое помещение (ухудшение в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельным частям эксплуатационных характеристик, изменение окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения))
Окна (количество, размер, направленность и др)	3 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор
Вход	1 - общий с жилыми помещениями со двора
Высота пол - потолок (по документам)	3,4м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	центральные инженерные сети электро-, газо-, водоснабжения, отопления и канализации
Текущее использование	не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	в натуре не выделена

КВАРТИРА №5

Вид объекта	встроенное жилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:37:1710303:31
Общая площадь, кв. м	58,2
Жилая площадь, кв.м	34,1
Площадь кухни, кв.м	9,8
Санузел	раздельный
Количество комнат	2
Занимаемый объектом этаж или этажи	2
Этажность в парадной	2
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (помещение имеет несоответствие требованиям, которым должно отвечать

	жилое помещение (ухудшение в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельным частям эксплуатационных характеристик, изменение окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения))
Окна (количество, размер, направленность и др)	3 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор
Вход	1 - общий с жилыми помещениями со двора
Высота пол - потолок (по документам)	3,4м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	центральные инженерные сети электро-, газо-, водоснабжения, отопления и канализации
Текущее использование	не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	в натуре не выделена

КВАРТИРА №6

Вид объекта	встроенное жилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:37:1710303:32
Общая площадь, кв. м	36,9
Жилая площадь, кв.м	21,1
Площадь кухни, кв.м	6,4
Санузел	раздельный
Количество комнат	1
Занимаемый объектом этаж или этажи	2
Этажность в парадной	2
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (помещение имеет несоответствие требованиям, которым должно отвечать жилое помещение (ухудшение в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом или отдельным частям эксплуатационных характеристик, изменение окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения))
Окна (количество, размер, направленность и др)	3 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор
Вход	1 - общий с жилыми помещениями со двора
Высота пол - потолок (по документам)	3,4м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	центральные инженерные сети электро-, газо-, водоснабжения, отопления и канализации
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	помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные в здании не используются; состояние оценивается как неудовлетворительное; помещения соседних зданий используются под жилье
--	--

	и здание, расположенное по адресу: г.Колпино, Советский бульвар, д.5 - административное
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	в 15м расположена территория Ижорских заводов; в непосредственной близости расположен сквер Коммуны; река Ижора в 100 м
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 «Колпино» - 1,6км; автомобильным транспортом – удовлетворительная, основной магистралью, расположенной около объекта является: пр.Ленина
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 историческом здании (в соответствии с Законом СПб №820-7 от 19.01.2008); объект расположен на территории объекта культурного наследия федерального значения "Заводы Ижорские Адмиральские"
Ограничения ГОЧС	-
Другие обременения и сервитуты	-



2.4.4. Фотографии объекта
Окружение объекта



Фото 1

Вид Финляндской ул.



Фото 2

Вид Финляндской ул.



Фото 3

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 4

Ближайшее окружение объекта оценки



Внешний вид здания



Фото 5

Вид фасада здания с улицы



Фото 6

Вид фасада здания со двора



Фото 7

Вид фасада здания со двора



Фото 8

Вид фасада здания со двора



Фото 9

Вид входа с общей парадной с улицы



Фото 10

Вид части парадной





Фото 11
Вид входа в квартиру



Фото 12
Вид части помещения 8



Фото 13
Вид части помещения 7



Фото 14
Вид части помещения 1



Фото 15
Вид части помещения 4



Фото 16
Вид входа в ч.п.3

КВАРТИРА №2



Фото 17
Вид части помещения 7



Фото 18
Вид части помещения 2



Фото 19
Вид части помещения 7



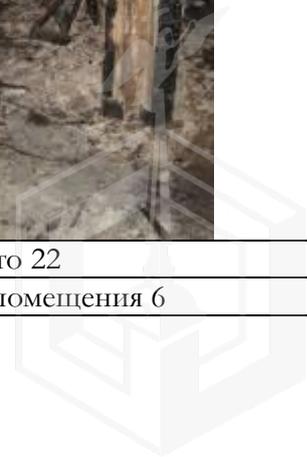
Фото 20
Вид части помещения 10



Фото 21
Вид части помещения 4



Фото 22
Вид части помещения 6



КВАРТИРА №3



Фото 23

Вид входа в квартиру



Фото 24

Вид части помещения 4



Фото 25

Вид части помещения 5



Фото 26

Вид части помещения 2



Фото 27

Вид части помещения 6



Фото 28

Вид части помещения 8

КВАРТИРА №4

	
<p>Фото 29</p>	<p>Фото 30</p>
<p>Вид входа в квартиру</p>	<p>Вид части помещения 3</p>
	
<p>Фото 31</p>	<p>Фото 32</p>
<p>Вид части помещения 4</p>	<p>Вид части помещения 1</p>
	
<p>Фото 33</p>	<p>Фото 34</p>
<p>Вид части помещения 3</p>	<p>Вид части помещения 3</p>



КВАРТИРА №5



Фото 35

Вид входа в квартиру



Фото 36

Вид части помещения 4



Фото 37

Вид части помещения 3



Фото 38

Вид части помещения 1



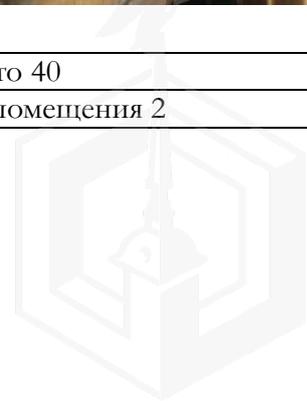
Фото 39

Вид части помещения 4 в сторону ч.п.2



Фото 40

Вид части помещения 2



КВАРТИРА №6



Фото 41

Вид входа в квартиру



Фото 42

Вид части помещения 3



Фото 43

Вид потолка части помещения 3



Фото 44

Вид части помещения 2



Фото 45

Вид части помещения 5



Фото 46

Вид части помещения 4



2.4.5. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра квартиры от "04" октября 2016 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, г. Колпино, Финляндская ул., д.4, кв.1, 2, 3,

4, 5, 6

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	107,5	1	4	4- во двор; 6- на ул.	3,4	+	+	+	+	неудовл.	не используется
2	2	105,4	2	5	4- во двор; 6- на ул.	3,4	+	+	+	+	неудовл.	не используется
3	3	59,5	1	2	3- во двор	3,4	+	+	+	+	неудовл.	не используется
4	4	36,9	1	1	3- во двор	3,4	+	+	+	+	неудовл.	не используется
5	5	58,2	2	2	3- во двор	3,4	+	+	+	+	неудовл.	не используется
6	6	36,9	2	1	3- во двор	3,4	+	+	+	+	неудовл.	не используется

Примечания:

Представитель Оценщика		Представитель <i>СПб г. Колпино</i>	
Должность	Исполнительный директор	Должность	<i>инженер ПТО</i>
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	<i>Щедрова И.С.</i>
Подпись	<i>[Подпись]</i>	Подпись	<i>[Подпись]</i>

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- Квартиры №№1-6 составляют полностью 2-х этажное жилое здание (кроме лестничных площадок и парадных);
- в 15м расположена территория Ижорских заводов;
- расположение в 1,6 км от станции ж/д;
- малые транспортные и пешеходные потоки около здания, в котором расположены объекты;
- окружение составляют 2-3-х - этажные жилые и административные здания застройки до 1917г. со встроенными нежилыми помещениями;
- в непосредственной близости расположен сквер Коммуны;
- река Ижора - в 100 м;
- помещения соседних зданий используются под жилье и здание, расположенное по адресу: г. Колпино, Советский бульвар, д.5 - административное;
- конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения;
- входы в помещения – 1 - общий с жилыми помещениями со двора, и 1 - общий с жилыми помещениями с улицы;
- объекты расположены на 1-2 этажах 2-этажного жилого здания;
- высота помещений –3,4 м;

- состояние помещений – оценивается как неудовлетворительное;
 - объекты имеют: стандартные прямоугольные окна ориентированные на улицу и во двор;
 - текущее использование объекта – не используется,
- по мнению Оценщика, наилучшим эффективным использованием рассматриваемых объектов недвижимости является использование объектов под жилые помещения после капитального ремонта.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Общая рыночная стоимость объектов оценки, (руб.)	4 600 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м. общей площади объекта оценки, руб	11 375

