

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения по адресу:

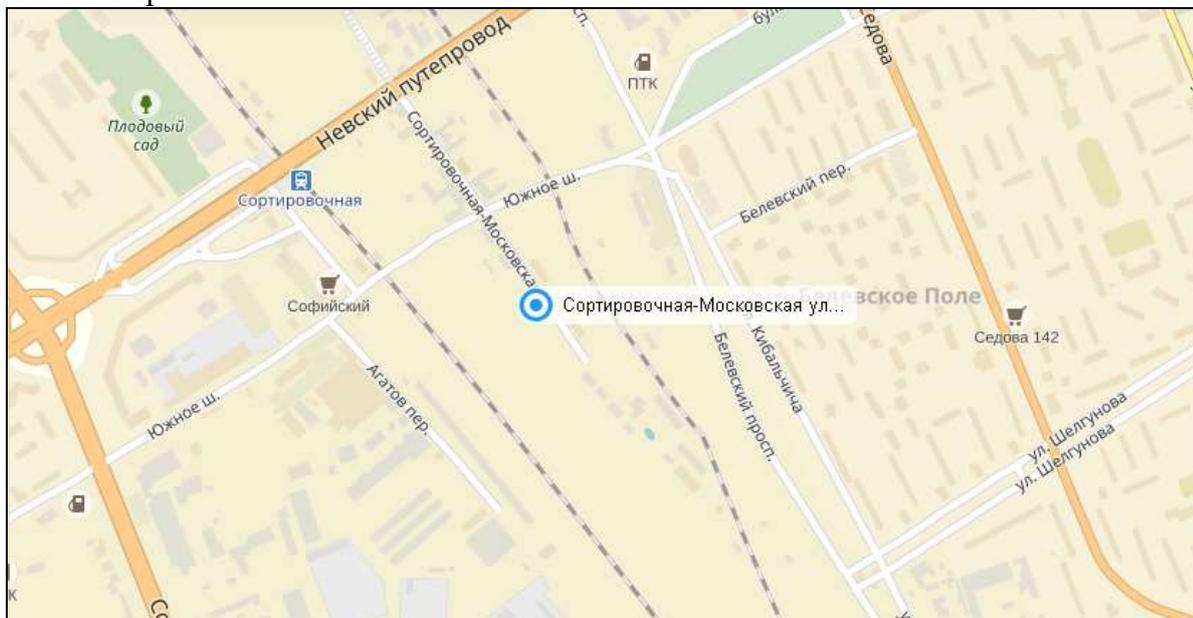
- жилое помещение по адресу: СПб, ул. Сортировочная-Московская, д.21, кв.1
- жилое помещение по адресу: СПб, ул. Сортировочная-Московская, д.21, кв.2
- жилое помещение по адресу: СПб, ул. Сортировочная-Московская, д.21, кв.3
- жилое помещение по адресу: СПб, ул. Сортировочная-Московская, д.21, кв.4
- жилое помещение по адресу: СПб, ул. Сортировочная-Московская, д.21, кв.5
- жилое помещение по адресу: СПб, ул. Сортировочная-Московская, д.21, кв.6
- жилое помещение по адресу: СПб, ул. Сортировочная-Московская, д.21, кв.7
- жилое помещение по адресу: СПб, ул. Сортировочная-Московская, д.21, кв.8

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки 10 августа 2016 г.
- 1.2. Дата составления отчета 25 августа 2016 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта



2.2. Описание местоположения объекта

Объект оценки находится в Невском районе Санкт-Петербурга

2.2.1. Краткое описание района

Невский район Санкт-Петербурга — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга, образован в 1917 году. Район занимает юго-восточную часть города и является единственным районом, расположенным на двух берегах Невы. Общая площадь Невского района составляет 6179 га. Численность населения превышает 450 тыс. человек. Невский район - один из самых больших, промышленно развитых районов города. Здесь сосредоточены предприятия военно-промышленного комплекса, крупнейшие предприятия легкой и пищевой промышленности, строительные организации и научно-исследовательские институты. Район продолжает расти за счет интенсивного жилищного строительства

2.2.2. Границы района

Невский район граничит с районами:

- Красногвардейским районом;
- Фрунзенским районом;
- Центральным районом;
- Колпинским районом;
- Всеволожским районом Ленинградской области.

2.2.3. Транспортное обеспечение;

Район является крупным транспортным узлом: на берегах Невы разместились крупнейшие в городе причалы пассажирского и грузового речных портов. На территории района находятся 7 станций метрополитена, 11 мостов и 4 виадука, а также 18 транспортных предприятий.

Станции метро: Невско-Василеостровская линия (3) - «Елизаровская», «Ломоносовская», «Пролетарская», «Обухово», «Рыбацкое»; Правобережная линия (4) - «Проспект Большевиков», «Улица Дыбенко».

Основные транспортные магистрали:

- левобережная часть: проспект Обуховской обороны, переходящий в Рыбацкий проспект. По проспекту проходят трамвайные и троллейбусные линии, а под землей - линия метрополитена; улица Седова, идет параллельно проспекту Обуховской обороны; улица Бабушкина, проходит между проспектом Обуховской Обороны и улицей Седова; улица Ивановская.
- правобережная часть: Октябрьская набережная и Дальневосточный проспект;
- северо-восточная часть правобережья (Веселый поселок): проспекты Большевиков, Товарищеский и Искровский; улицы Подвойского, Дыбенко, Народная.

Связь с другими районами города: Невский - Фрунзенский - по улице Цимбалына или улице Седова через Нефтяную дорогу; Невский - Центральный - проспект Обуховской Обороны, Глухоозерское шоссе.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Район обеспечен всеми типовыми инженерными коммуникациями: электро-; водо-; газоснабжение; отопление; канализация; телефон.

2.2.5. Экология района

Невский район характеризуется напряженной экологической ситуацией, которая выражается в интенсивном загрязнении окружающей среды, из-за наличия большого количества крупных предприятий. На территории района существует 12 участков радиоактивного загрязнения (УРЗ) и около 15 % площади района является умеренно радоноопасной. Территория Невского района интенсивно загрязнена тяжелыми металлами, причем содержания As, Cr, Mo, Mn, V превышают средние значения для исторического центра города.

Наиболее загрязненными участками района являются территории от пл. Бехтерева до Ивановской ул., вдоль Народной ул., от завода Большевик до Южной водопроводной станции, прилегающие к Невскому химическому заводу и золоотвалу ТЭЦ-2 (от пересечения Дальневосточного пр. и ул. Коллонтай до пересечения Искровского пр. и ул. Антоново-Овсенко).

Большим источником загрязнения окружающей среды района являются автомагистрали областного и республиканского значения (проспект Обуховской Обороны, Октябрьская набережная, улицы Ивановская и Народная, Мурманское шоссе).

Негативно на экологию района влияет железнодорожный транспорт (железная дорога на Москву, проходящая по западной границе района, и две железнодорожные линии в правобережной части района).

Озелененность Невского района достаточно низкая.

2.2.6. Перспективы развития района

Сегодня Невский район - один из самых крупных районов Санкт-Петербурга. Высок его промышленный, научный и культурный потенциал. Здесь сосредоточены предприятия военно-промышленного комплекса, крупнейшие предприятия легкой и пищевой промышленности, строительные организации и научно-исследовательские институты. Район продолжает расти за счет интенсивного жилищного строительства. Перспективы развития Невского района связаны с программами реновации старого жилья, активно ведущейся новой застройкой и улучшением транспортной доступности посредством строительства новых мостов и реконструкции существующих трасс.

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

В состав района входят исторические местности — на левом берегу реки Невы: Щемиловка, Смоленское, Александровка, Белевское поле, Мурзинка, Рыбацкое и Усть-Славянка; на правом берегу реки Невы: Весёлый Посёлок, Станция Нева, Сосновка, Уткина заводь.

Административно район разделен на девять муниципальных округов:

- Муниципальный округ Невская застава
- Муниципальный округ Ивановский
- Муниципальный округ Обуховский
- Муниципальный округ Рыбацкое
- Муниципальный округ Народный
- Муниципальный округ № 54
- Муниципальный округ Невский
- Муниципальный округ Оккервиль
- Муниципальный округ Правобережный

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Здание, в котором расположен объект оценки находится на ул. Сортировочная-Московская. Сама улица расположена между двух железнодорожных веток. Здание имеет несколько входов. Микрорайон, в котором расположен объект оценки, ограничен:

- с северо-запада - ул. Сортировочная-Московская;
- с северо-востока- Южным шоссе;
- с юго-востока Железнодорожной веткой.
- с юго-запада- схождением 2-х железнодорожных веток (до пр. Александровской Фермы).

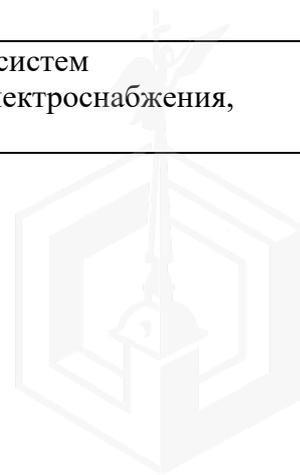
Ближайшее окружение объекта представлено старыми жилыми зданиями (много неиспользуемых зданий) как коммерческого, так и жилого назначения, коммерческими объектами, административными зданиями (обеспечение ж/д), железнодорожными ветками и неиспользуемыми территориями. Плотность застройки ул. Сортировочная-Московская достаточно низкая, постепенно увеличивается по мере приближения к Южному шоссе. До ближайшей остановки общественного транспорта ~ 600 м., до ближайшей ст.м. «Ломоносовская» ~ 1,4 км. Парковка автомобильного транспорта возможна вдоль ул. Сортировочная-Московская.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фотография здания

Тип здания	Капитальное
Материал	Кирпич
Год постройки здания	1960
Состояние по осмотру	Аварийное
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	2
Наличие подвала	подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Чердак
Инженерная обеспеченность здания	Здание отключено от центральных систем водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, отопления и канализации.



2.4. Описание жилых помещений :

2.4.1. Общие характеристики помещений:

Квартира	СПб, ул. Сортировочная-Московская, д.21, кв.1	СПб, ул. Сортировочная-Московская, д.21, кв.2	СПб, ул. Сортировочная-Московская, д.21, кв.3	СПб, ул. Сортировочная-Московская, д.21, кв.4	СПб, ул. Сортировочная-Московская, д.21, кв.5	СПб, ул. Сортировочная-Московская, д.21, кв.6	СПб, ул. Сортировочная-Московская, д.21, кв.7	СПб, ул. Сортировочная-Московская, д.21, кв.8
Вид объекта	Жилое помещение-квартира	Жилое помещение-квартира	Жилое помещение-квартира	Жилое помещение-квартира	Жилое помещение-квартира	Жилое помещение-квартира	Жилое помещение-квартира	Жилое помещение-квартира
Кадастровый номер объекта	78:12:0715002:41	78:12:0715002:42	78:12:0715002:43	78:12:0715002:44	78:12:0715002:45	78:12:0715002:46	78:12:0715002:47	78:12:0715002:48
Этаж	1	1	2	2	1	1	2	2
Количество комнат	5	6	5	6	6	5	6	5
Общая площадь, кв. м	97,1	107,8	95,2	107,5	107,6	96,8	107,2	96
Жилая площадь, кв.м.	62,5	73,1	61,4	73,2	73,1	62,9	73	62,1
Наличие лифта	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Площадь кухни	11,6	11,4	11,4	11,4	11,4	11,4	11,3	11,4
Сан.узел.	Раздельный (туалет/душевая)	Раздельный (туалет/умывальная)						
Состояние	Состояние всех квартир неудовлетворительное (аварийное). Повреждены все элементы внутренней отделки, наблюдаются существенные дефекты несущих конструкций самого здания. Глубокие трещины капитальных стен, перегородок, потолка, полов.							
Окна	6 стандартных (двор/улица)	7 стандартных (двор/улица)	6 стандартных (двор/улица)	7 стандартных (двор/улица)	7 стандартных (двор/улица)	6 стандартных (двор/улица)	7 стандартных (двор/улица)	6 стандартных (двор/улица)
Вход	1 общ. вх. и 1 отдельный с торца здания	1 общ. вх.	1 общ. вх.	1 общ. вх.	1 общ. вх.	1 общ. вх. и 1 отдельный с торца здания	1 общ. вх.	1 общ. вх.
Высота пол - потолок	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
Заглубление	-	-	-	-	-	-	-	-
Инженерные коммуникации	Помещение не обеспечено электроснабжением, водоснабжением, отоплением, канализацией.	Помещение не обеспечено электроснабжением, водоснабжением, отоплением, канализацией.	Помещение не обеспечено электроснабжением, водоснабжением, отоплением, канализацией.	Помещение не обеспечено электроснабжением, водоснабжением, отоплением, канализацией.	Помещение не обеспечено электроснабжением, водоснабжением, отоплением, канализацией.	Помещение не обеспечено электроснабжением, водоснабжением, отоплением, канализацией.	Помещение не обеспечено электроснабжением, водоснабжением, отоплением, канализацией.	Помещение не обеспечено электроснабжением, водоснабжением, отоплением, канализацией.
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена.	В натуре не выделена.	В натуре не выделена.	В натуре не выделена.	В натуре не выделена.	В натуре не выделена.	В натуре не выделена.	В натуре не выделена.



2.4.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Объекты железнодорожного транспорта и инфраструктуры, нежилые и административные здания, старые жилые дома.
Общее состояние окружающей территории	Окружение объекта представлено старыми жилыми зданиями (много неиспользуемых зданий) как коммерческого, так и жилого назначения, коммерческими объектами, административными зданиями (обеспечение ж/д), железнодорожными ветками и неиспользуемыми территориями. Плотность застройки ул. Сортировочная-Московская достаточно низкая, постепенно увеличивается по мере приближения к Южному шоссе. Пешеходная зона частично заасфальтирована, но по большей части - без покрытия.
Наличие парковки	Парковка автомобильного транспорта возможна вдоль ул. Сортировочная-Московская.
Транспортная доступность	Транспортную доступность можно охарактеризовать как удовлетворительную (личным и общественным транспортом). До ближайшей остановки общественного транспорта ~ 600 м., до ближайшей ст.м. «Ломоносовская» ~ 1,4 км.

2.4.3. Обременения объекта

А) Основные условия договора аренды: Не обременен договором аренды

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

- В соответствии с Распоряжениями (№2098-р от 05.12.2012 г., №2097-р от 05.12.2012 г., №2098-р от 05.12.2012 г., №2095-р от 05.12.2012 г., №2094-р от 05.12.2012 г., №2093-р от 05.12.2012 г., №2092-р от 05.12.2012 г., №2099-р от 05.12.2012 г.) жилые помещения признаны непригодными для проживания.

2.4.4. Фотографии объекта

Санкт-Петербург, ул. Сортировочная-Московская, д.21, кв.1,2,3,4,5,6,7,8

	
Фото 1	Фото 2
Вид улицы, на которой расположен объект оценки	Вид улицы, на которой расположен объект оценки

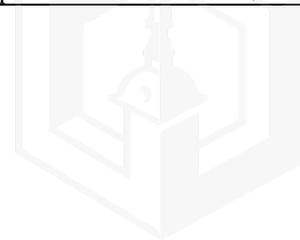




Фото 3

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 4

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 5

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки



Фото 6

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки



Фото 7

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки



Фото 8

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки

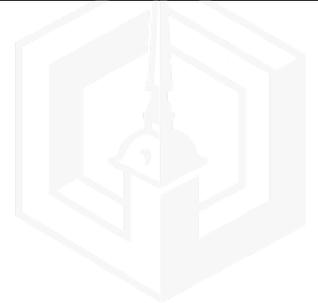




Фото 9

Вид входа в здание и балкона



Фото 10

Вид входа в здание и балкона



Фото 11

Вид входа в здание и окон



Фото 12

Вид входа в здание





Фото 13
Вид подьезда



Фото 14
Вид подьезда



Фото 15
Вид подьезда



Фото 16
Вид полов



Фото 17
Вид внутреннего коридора первого этажа



Фото 18
Вид одной из квартир



Фото 19

Вид внутреннего коридора первого этажа



Фото 20

Вид внутреннего коридора первого этажа (при спуске в подвал)



Фото 21

Вид внутреннего коридора первого этажа



Фото 22

Вид лестницы на второй этаж



Фото 23

Вид лестницы на второй этаж



Фото 24

Вид внутреннего коридора второго этажа



Фото 25

Вид внутреннего коридора второго этажа



Фото 26

Вид внутреннего коридора второго этажа



Фото 27

Вид внутреннего коридора второго этажа



Фото 28

Вид внутреннего коридора второго этажа



2.4.5. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра квартиры от "10" «августа» 2016 г.

1. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, ул.Сортировочная-Московская, дом 21, кв.1,2,3,4,5,6,7,8

2. Данные по квартире:

№	№ квартиры по тех. паспорту	Площадь по тех. 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	97,1	1	5		2,6	-	-	-	-	аварийное состояние	
2	2	107,8	1	6		2,6	-	-	-	-	-	
3	3	95,2	2	5		2,6	-	-	-	-	-	
4	4	107,5	2	6		2,6	-	-	-	-	-	
5	5	107,6	1	6		2,6	-	-	-	-	-	
6	6	96,8	1	5		2,6	-	-	-	-	-	
7	7	107,2	2	6		2,6	-	-	-	-	-	
8	8	96	2	5		2,6	-	-	-	-	-	

Примечания: В связи с аварийным состоянием, квартиры не подлежат полной идентификации.

Представитель (Оценщик)		Представитель Живского Ю/М/А	
Должность	оценщик	Должность	инж. I кат.
Ф. И. О.	Смирнова С.Л.	Ф. И. О.	Ворожцова Т.А.
Подпись	<i>Смирнова</i>	Подпись	<i>Т.А.</i>



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Объектом оценки являются жилые помещения-квартиры, расположенные в жилом доме в Невском районе Санкт-Петербурга. Все квартиры находятся в аварийном состоянии и непригодны для проживания. В текущем состоянии использовать объекты оценки под жилые цели невозможно- требуется капитальный ремонт.

Наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование в качестве жилых помещений (квартир), после проведения капитального ремонта.

2.4. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки , руб.	
Рыночная стоимость объекта оценки : Санкт-Петербург, ул. Сортировочная-Московская, д.21, кв.1-8	8 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	39 370

