Приложение №4

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений по адресу: Санкт-Петербург, Кадетская линия В.О., д.27/5, лит. Б, кв. 53, кв. 65, кв. 66

1. **Данные об отчете.**

1.1. Дата проведения оценки 09.10.2015 г.;

1.2. Дата составления отчета 14.10.2015 г.;

1.3. Оцениваемые права: право собственности. Согласно Выпискам из ЕГРП, № 78/001/024/2015-5883 от 05.08.2015 г., № 78/001/024/2015-5882 от 05.08.2015 г., № 78/001/025/2015-4393 от 11.09.2015 г. собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. **Описание объекта оценки:**

2.1. Карта местоположения объекта.

Рисунок 1 Локальное местоположение

– вход в объекты оценки со двора (общий вход с жилыми помещениями)

2.2. Описание местоположения объекта

Объекты оценки находятся в жилом доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Кадетская линия В.О., д.27/5, лит. Б.

Согласно существующему административно-территориальному делению, оцениваемый объект находится на территории Василеостровского административного района Санкт-Петербурга.

2.2.1. Краткое описание района

Василеостровский район расположен на Васильевском острове (территориальное управление находится на Большом проспекте, д. 55 и острове Декабристов (бывший остров Голодай). С Центральным районом связан Дворцовым мостом, с Адмиралтейским - мостом Лейтенанта Шмидта, с Петроградским - Биржевым и Тучковым мостами. Площадь Василеостровского района 19,8 кв. км. Численность населения – около 191,3 тыс. человек. Состоит из пяти муниципальных образований: Морской округ и муниципальные округа 7, 8, 9 и 11.

2.2.2. Границы района

Сухопутных границ район не имеет.
Василеостровский район граничит с районами:

- Петроградским районом проходит по оси реки Малая Нева.
- Центральным и Адмиралтейским районами проходит по оси реки Большая Нева.

2.2.3. Транспортное обеспечение

Василеостровский район – одна из самых проблемных в транспортном отношении городских территорий Санкт-Петербурга. Во-первых, он отделен от других городских районов разводными мостами. Во-вторых, на его территории расположено 2 станции метро при этом в 2015 году станция метро Василеостровская закрылась на ремонт. Открытый в 2015 г. альтернативный, выход от станции «Спортивная» не слишком удобнен для жителей района.
Основными транспортными магистралями в исторической части района являются Большой, Средний и Малый проспекты. В районе новостроек – проспект КИМа, улица Нахимова, улица Железноводская, Шкиперский проток.
На территории района находится морской пассажирский вокзал.
Наземная транспортная сеть района работает на пределе, и резервов для ее развития немного.
Связь с другими районами города:

- Василеостровский – Адмиралтейский – Благовещенский и Дворцовый мосты.
- Василеостровский – Петроградский – мосты Строителей и Тучков.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Район обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение.

2.2.5. Экология района

Экологическая обстановка в Василеостровском районе улучшилась за последние тилетия. Основная причина заключается в том, что многие промышленные предприятия района не работают на полную мощность.
Радиационная обстановка. Радиационный фон находится в пределах нормы, в северных и восточных секторах острова – на пределе допустимого – 12мкР/ч (норма составляет 8-9, максимум – 13 мкР/ч) за исключением «пятен» в районе Шкиперского протока и Галерной гавани.
Уровень шума. Самая шумная магистраль на Васильевском острове – Большой проспект, который, тем не менее, является одним из самых озелененных проспектов города. Подавляющее большинство улиц района имеют низкий или допустимый уровень шума.
Загрязненность атмосферного воздуха по району неравномерна. Предприятия дают 11,6% от 475 общегородских тонн ксилола. Концентрация NO2 в районе превышает норму в 2-3 раза. Наиболее чистый воздух на Васильевском острове – в западном и северо-западном секторах (обращенных к Финскому заливу), за исключением километрового квадрата, ограниченного рекой Смоленкой с севера – ул. Нахимова с юга – ул. Кораблестроителей с запада – ул. Наличной с востока.
Озелененность района. В целом уровень озеленения в районе находится на низком уровне – доля зеленых насаждений составляет порядка 20 % от общей территории района.

2.2.6. Перспективы развития района.

Наиболее значимыми проектами развития района являются реализация проекта «Морской фасад», а также строительство Западного Скоростного Диаметра. Запланированное на 2016 год открытие центрального участка Западного скоростного диаметра (ЗСД) позволит получить стабильное транспортное сообщение Василеостровского района с другими районами города. Кроме того, в обозримом будущем на пересечении Косой линии и Большого проспекта должна открыться станция метро «Горный институт». Невско-Василеостровская линия метрополитена также будет продолжена и должна связать конечную станцию метро «Приморская» с обновленным стадионом на Крестовском острове, а затем – с улицей Савушкина.
Также, улучшить транспортную ситуацию в районе призван проект строительства моста в створе острова Серный через реку Малая Нева. Планируется, что строительство моста завершится в 2018 году. Реализация данного проекта позволит разгрузить Васильевский остров и увести с него транзитные потоки.
Развитие района может осуществляться в той части, где предполагается строительство морского пассажирского терминала, и на намывных территориях. Также интерес

представляют проекты по редевелопменту промзон Василеостровского района, в частности – в будущем планируется переезд Балтийского завода.

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

С точки зрения жилой застройки, Василеостровский район можно разделить на две территории – старую и относительно новую часть, граница между которыми проходит по Наличной улице. При этом на намытых территориях, между комплексом Морского порта и ЗСД, формируется третья – здесь ведется строительство жилья. Но развитие территории сдерживается упавшим спросом на новое жилье и дефицитом инженерной инфраструктуры.

Обширные производственные территории расположены в юго-западной и северо-восточной частях Васильевского острова (нежилые зоны «Балтийская» и «Уральская»).

На территории района сосредоточены многие научные центры Российской Академии Наук (РАН): Физиологии им. Павлова; Зоологический; Высокомолекулярных соединений; Русской литературы, Главная библиотека Академии наук; а также НИИ «Механобр»; НИИ геологический; НИИ горной механики и маркшейдерского дела; Институт Арктики и Антарктики и др.

На территории Васильевского острова расположены следующие высшие учебные заведения: Государственный университет; Академический институт живописи; Горный институт; Морская академия; Высшее военно-морское училище им. Фрунзе.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки расположен по адресу: Санкт-Петербург, Кадетская линия В.О., д.27/5, лит. Б, в северо-восточной части Василеостровского района Санкт-Петербурга. Квартал расположения Объекта оценки застроен жилыми зданиями и объектом культового назначения.

Квартал расположения Объекта ограничен: с западной стороны – Кадетской линией; с северо-восточной стороны – наб. Макарова; с восточной стороны – Тучковым пер.; с юго-восточной стороны – Средним пр. В.О.

Здание расположено в замкнутом дворе, подъезд осуществляется через арку.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

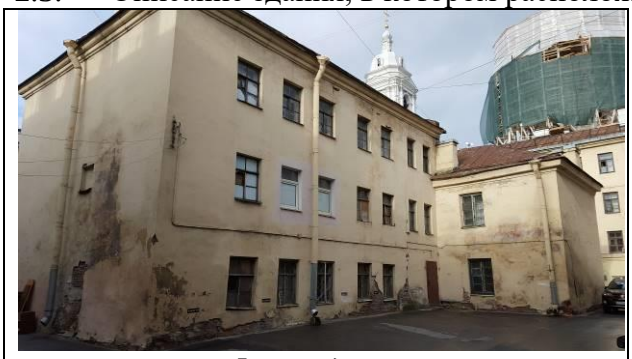

Фото здания

Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
Этажность	2-3
Наличие подвала	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	чердак
Инженерная обеспеченность	теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, электричество. На дату проведения оценки здание отключено от всех коммуникаций.

2.3.1. Описание локального окружения;

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые помещения. Не используются.
Общее состояние окружающей территории	Квартал расположения Объекта оценки застроен жилыми зданиями и объектом культового назначения.

Наличие парковки	Парковка легкового автомобильного транспорта ограничена, возможна на прилегающих улицах – Среднем проспекте, Кадетской линии. Во дворе здания организованная парковка отсутствует.
Транспортная доступность	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как плохая, вследствие того, что въезд во двор осуществляется через две арки. Подъезд грузового транспорта к зданию, в котором находятся объекты оценки – квартиры, затруднен из-за низкого проема арок. Арки не подлежат расширению, поскольку расположены в здании, являющемся объектом охраны КГИОП. Ближайшая станция метро – «Спортивная» - расположена на расстоянии около 900 м от объекта оценки. На расстоянии коло 250 м расположен второй вход на станцию «Спортивная». В зоне пешеходной доступности (200 м) проходят маршруты общественного транспорта - около 11 маршрутов. Таким образом, пешеходная доступность Объекта оценки характеризуется как хорошая.

2.3.2. Обременения объекта

- На дату осмотра объект оценки не используется, действующих договоров аренды нет.
- Согласно Предоставленным Выпискам из ЕГРП № 78/001/024/2015-5883 от 05.08.2015 г., № 78/001/024/2015-5882 от 05.08.2015 г., № 78/001/025/2015-4393 от 11.09.2015 г, ограничения права (обременения) по объектам не зарегистрированы.
- Согласно Справке КГИОП № 30-2764/2-С от 02.10.2015 г. здание, в котором расположен объект оценки, не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен на территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Д.Н. Голубина. Территория объекта культурного наследия подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.
- Согласно Распоряжениям администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга № 2345-р, № 2346-р от 14.07.2015 г. и 2299-р от 13.07.2015 г. жилые помещения признаны непригодными для проживания и подлежащими ремонтно-восстановительным работам с целью дальнейшего использования под жилые цели.
- Согласно п. 4.2 Распоряжения жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга от № 487-рпр от 28.09.2015 условием конкурса по продаже жилых помещений является выполнение работ по устранению непригодного для проживания состояния жилых помещений (с учетом заключений межведомственной комиссии Василеостровского района Санкт-Петербурга от 19.05.2015 г. №№ 73, 72, 71) в срок не позднее 2-х лет со дня объявления победителя конкурса.

2.3.3. Общие характеристики помещений

Вид объекта	Квартира
Вход	Из парадной, общий
Состояние	аварийное, квартира непригодна для проживания и подлежит ремонтно-восстановительным работам с целью

	дальнейшего использования под жилые цели
Заглубление	Отсутствует
Инженерные коммуникации	Отопление – центральное; Горячее водоснабжение – от газовых колонок; Водоснабжение – от городской сети; Канализация – сброс в городскую сеть; Электроснабжение. На дату проведения оценки радиаторы отопления отсутствуют, квартиры не подключены к инженерным сетям.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.4. Описание помещений

№ кв.	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кол-во комнат	Этаж	Высота потолков	Окна	Санузел	Состояние помещений
53	78:06:0002010:2049	124,6	6	3/3	2,9	12 окон во двор	без ванной	Состояние жилого помещения аварийное, требует проведения ремонтно-восстановительных работ. В кирпичных стенах над проёмом в клинчатых перемычках - диагональные трещины, глубокие трещины и отпадения штукатурки в стене. В помещении кухни в зоне установки раковины кирпичная кладка влагонасыщенная. Металлические балки перекрытия коррозированы до 10-20%. Балки перекрытия, расположенные в зоне кухни, коридора и санузла коррозированы до 30%-40%, ощущается вибрация перекрытий и зыбкость полов. Потолки – местами отслоение окрасочного слоя и отпадение штукатурки. Полы - отставание клёпок от основания на значительной площади (заметные вздутия, скрип и глухой шум при ходьбе): сильная истёртость, массовое коробление, повреждения основания. Перегородки в помещениях квартиры - деревянные, оштукатурены. Отмечены мелкие волосяные трещины и редкие сколы общей площадью повреждения до 30%. отклонение от вертикали, глубокие трещины и зазоры в местах сопряжения со смежными конструкциями. Наблюдается отслоение обоев от стен и перегородок. Входная дверь, со стороны лестничной клетки - деревянная одностворчатая филёнчатая. Полотно осело и имеет неплотный притвор по периметру коробки. Межкомнатные двери деревянные: Полотна осели, рассохлись и имеют неплотный притвор по периметру коробки. Окрасочный слой поврежден. Оконные заполнения двухстворчатые деревянные. Оконные переплёты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах, частичное отсутствие остекления, отливов. Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплёты расшатаны, отмечены нарушения сопряжения. Система водоснабжения в неудовлетворительном состоянии; Система центрального отопления в квартире отсутствует полностью, вырезаны стояки и отопительные приборы.

65	78:06:0002010:2048	66,7	3	2/2-3	2,85	четыре окна во двор	изолированный (раздельный)	Состояние жилого помещения аварийное, требует проведения ремонтно-восстановительных работ. В кирпичной стене над проёмом диагональные трещины. В помещении кухни в зоне установки раковины кирпичная кладка влагонасыщенная; Балки перекрытия, расположенные в зоне кухни, коридора, а санузла коррозированы до 30%, ощущается вибрация перекрытий и зыбкость полов. Потолки – местами отслоение окрасочного слоя и отпадение штукатурки. Полы -отмечены отставание клёпок от основания на значительной площади (заметные вздутия, скрип и глухой шум при ходьбе): сильная истёртость. массовое коробление, повреждения основания. Перегородки - деревянные по деревянному каркасу, оштукатурены - отмечены мелкие волосяные трещины и редкие сколы обшей площадью повреждения до 30%. отклонение от вертикали, глубокие трещины и зазоры в местах сопряжения со смежными конструкциями. Наблюдается отслоение обоев от стен и перегородок и отслоение окрасочного слоя в санузлах Входная дверь со стороны лестничной клетки - металлическая одностворчатая обшитая выгонкой. Дверное заполнение находится в удовлетворительном состоянии. Межкомнатные двери деревянные: Полотна осели, рассохлись и имеют неплотный притвор по периметру коробки. Окрасочный слой поврежден. Оконные заполнения двухстворчатые деревянные. Оконные переплёты рассохлись, -покоробились и расшатаны в углах, частичное отсутствие остекления, отливов. Нижний брус: оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны, отмечены нарушения сопряжения. Система водоснабжения в неудовлетворительном состоянии. Система центрального отопления в квартире отсутствует.

66	78:06:0002010:2051	67,5	3	2/2-3	2,85	пять окон во двор	изолированный (раздельный)	Состояние жилого помещения аварийное, требует проведения ремонтно-восстановительных работ. В кирпичных стенах над проёмами в клинчатых перемычках зафиксированы волосяные трещины раскрытием до 0.5 см. Металлические балки, расположенные в зоне кухни, коридора и санузла коррозированы на 30%-40%. Потолки – местами отпадение штукатурки, разрушение элементов подвесного потолка. Полы - отмечены отставание клёпок от основания (заметные вздутия, скрип и глухой шум при ходьбе): сильная истёртость. массовое коробление, повреждения основания. Перегородки - деревянные по деревянному каркасу: отмечены мелкие волосяные трещины и редкие сколы общей площадью повреждения до 20%. отклонение от вертикали; Входная дверь со стороны лестничной клетки - металлическая одностворчатая обшитая выгонкой. Дверное заполнение находится в удовлетворительном состоянии. Межкомнатные двери деревянные – состояние удовлетворительное Оконные заполнения двухстворчатые деревянные. Оконные переплёты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах, частичное отсутствие остекления, отливов. Нижний брус оконного переплета и подоконная доска поражены гнилью, древесина расслаивается, переплеты расшатаны, отмечены нарушения сопряжения. Система водоснабжения в неудовлетворительном состоянии система центрального отопления в квартире частично отсутствует, местами вырезаны стояки и отопительные приборы

2.4.4. Фотографии

Квартира 53

Фото 1
Входная дверь в кв.№53

Фото 2
Вид комнаты квартиры №53

Фото 3
Коридор

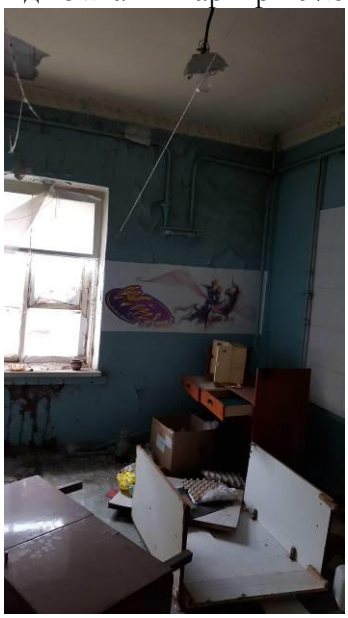

Фото 4
Кухня

Фото 5
Пол в коридоре

Фото 6
Туалет

Квартира №65

Фото 7
Вход в тамбур перед входами в квартиры №65 (направо) и №66 (налево)

Фото 8
Вид комнаты квартиры №65

Фото 9
Вид кухни квартиры №65

Фото 10
Вид коридора квартиры №65

Фото 11
Состояние пола в коридоре

Фото 12
Батареи отопления отсутствуют

Квартира №66

Фото 13
Вид комнаты квартиры №66

Фото 14
Вид кухни

Фото 15
Вид комнаты квартиры №66

Фото 16
Состояние окон

Фото 17
Состояние полов в коридоре

Фото 18
Состояние полов в комнатах

Фото 19
Состояние потолков в комнатах

Фото 20
Санузел

2.4.5. Акт осмотра квартир

А К Т
контрольного осмотра квартир от “09 «октября» 2015 г.

1. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, Кадетская линия В.О., д.27/5, лит. Б, кв. 53, кв. 65, кв. 66
2. Данные по квартирам:

№	№ квартиры по кадастровому паспорту	Площадь по кадастровому. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Кол-во комнат	Кол-во окон (куда выходят)	Высота потолка, м	Коммуникации				Санузлы	Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.			
1	53	124,6	3/3	6	12 стандартных, выходят во двор	2,9	+	+	+	+	Без ванной	аварийное	Не используется
2	65	66,7	2/2-3	3	4 стандартных, выходят во двор	2,85	+	+	+	+	Изолированный (раздельный)	аварийное	Не используется
3	66	67,5	2/2-3	3	5 стандартных, выходят во двор	2,85	+	+	+	+	Изолированный (раздельный)	аварийное	Не используется

Примечание: На дату проведения оценки система отопления в квартирах отсутствует.

Представитель (Оценщик)		Представитель АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»	
Должность	Оценщик	Должность	Главный специалист
Ф. И. О.	Столяров В.С.	Ф. И. О.	Т.М. Миль
Подпись		Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Наилучшее использование объекта - под жилую функцию после проведения ремонтно-восстановительных работ, так как Объект оценки представляет собой жилые квартиры в жилом доме. Состояние оцениваемой квартиры неудовлетворительное, квартира признана непригодной для проживания и ее использование под жилье в текущем состоянии невозможно.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве жилых помещений (квартир), после проведения работ по устранению их непригодного к проживанию состояния.

2.4. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб)	9 600 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб	37 094