

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения,  
расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, ул. Пасторова, д.3, кв.6**

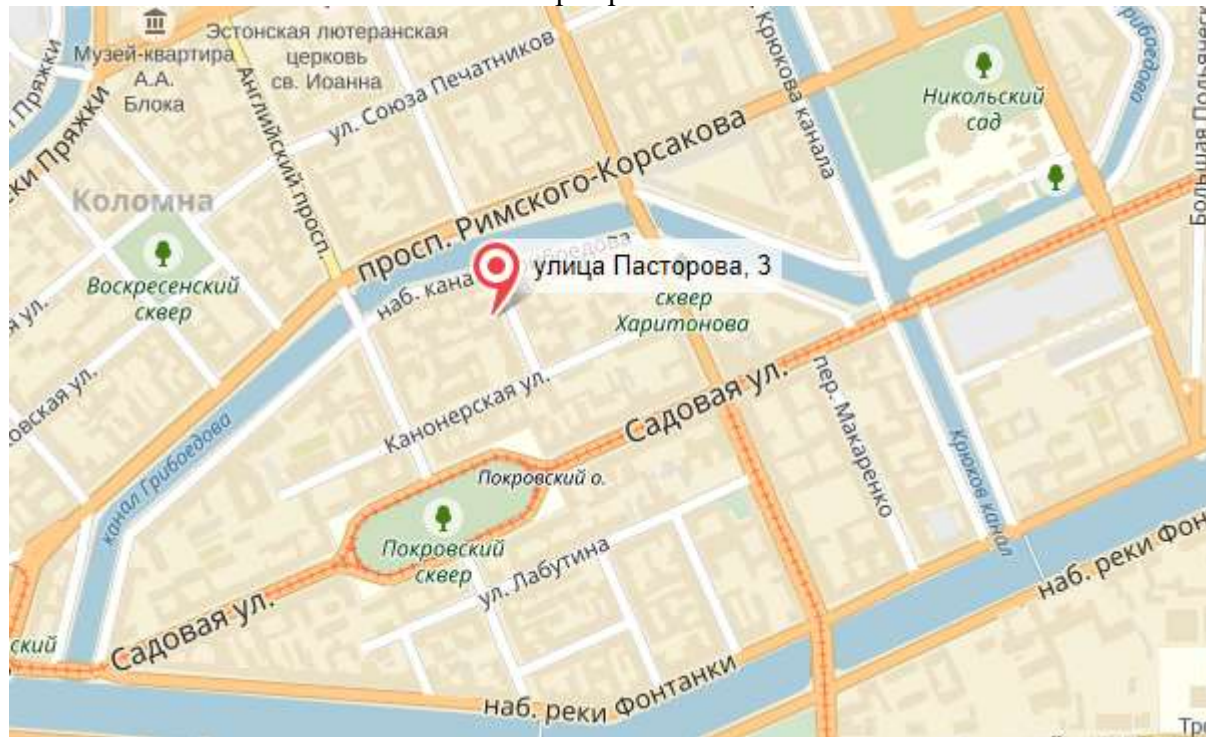
## Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 15.12.2016;
- 1.2. Дата составления отчета – 29.12.2016;
- 1.3. Оцениваемые права - право собственности.

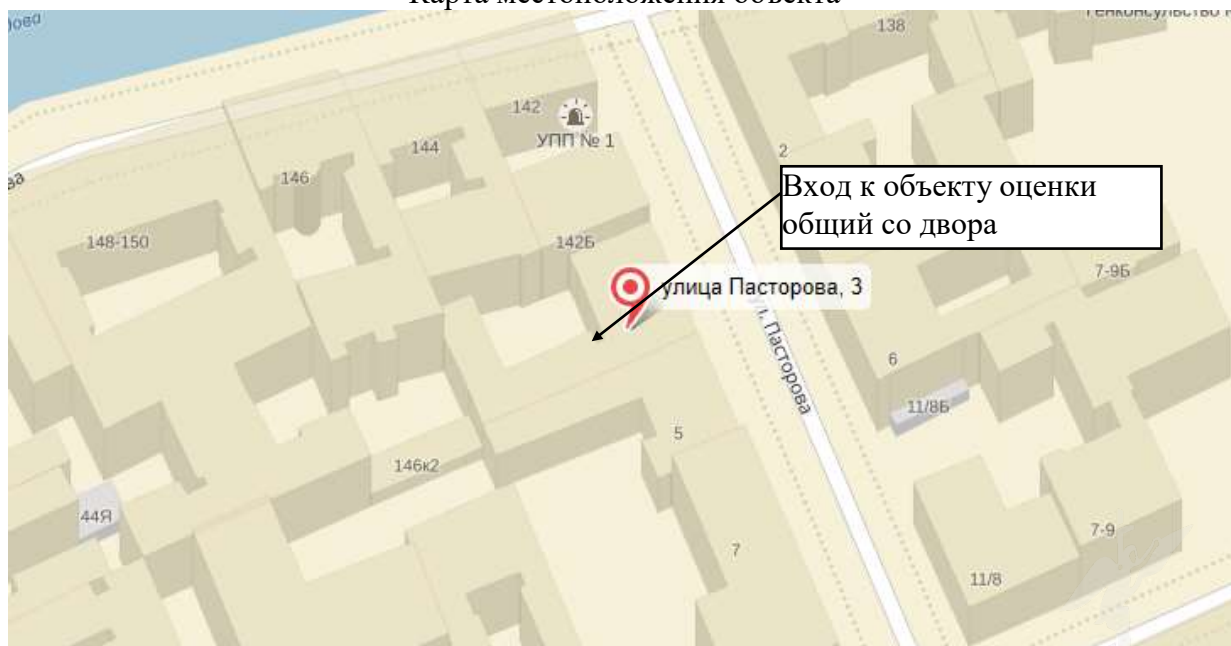
## 2. Описание объекта оценки

- 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 Адмиралтейском районе города.

### 2.2.2. Границы района

Район расположен на левом берегу реки Невы. Граничит с Кировским, Московским, Фрунзенским, Василеостровским и Центральным районами. В современных границах существует с 1994 года, когда были объединены Ленинский и Октябрьский районы. Площадь района около 1400 га. Здесь проживает примерно 220 тыс. человек.

### 2.2.3. Транспортная доступность

Вокзалы (железнодорожные): Балтийский, Варшавский и Витебский.

Станции метро: Кировско-Выборгская линия (1) - «Технологический институт», «Балтийская», «Пушкинская»; Московско-Петроградская линия (2) - «Фрунзенская», «Садовая»; Правобережная линия (4) - «Сенная площадь».

Основные транспортные магистрали: Загородный, Московский, Лермонтовский, Вознесенский, Измайловский, Старо-Петергофский, Рижский проспекты, Садовая, Гороховая улицы.

В отличие от других районов города в Адмиралтейском районе нет одной- двух общих для всего района главных улиц. В каждой части района есть свои основные транспортные магистрали, которые, вместе с тем, являются центрами сосредоточия торговли.

Связь с другими районами города:

Адмиралтейский - Василеостровский - мост лейтенанта Шмидта.

Адмиралтейский - Кировский - Нарвский проспект, улицы Розенштейна и Шкапина.

Адмиралтейский - Московский - Митрофаньевское шоссе, Московский проспект.

Адмиралтейский - Фрунзенский - Рузовский мост.

### 2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Район имеет развитую систему по электроснабжению, отоплению, канализации и водоснабжению (в основном холодное водоснабжение). Самой острой проблемой данного района является старые коммуникации, техническое состояние которых можно оценить как «условно» удовлетворительное.

### 2.2.5. Экология

Хотя Адмиралтейский район считается промышленным, за последнее время экологическая обстановка несколько улучшилась. Основная причина заключается в том, что многие промышленные предприятия не работают на полную мощность, часть предприятий находится в состоянии банкротства.

В районе расположены зеленые массивы садов Олимпия (между Клинским и Малодетскосельским проспектами), Измайловский сад (на Измайловском проспекте), Парк «Екатерингоф», Юсуповский сад и Никольский сад, Александровский сад и несколько скверов.

Район лидирует по выбросу летучих органических соединений (35,4% от общегородских выбросов).

### 2.2.6. Перспективы развития

По данным компании Vesar Commercial Property SPb, Адмиралтейский район занимает четвертое место в городе по количеству торговых и офисных площадей. Здесь немало ресторанов, кафе, развлекательных комплексов. В Адмиралтейском районе расположено множество отелей и мини-гостиниц. К наиболее крупным гостиницам относятся – «Азимут» («Советская») на Лермонтовском проспекте, «Амбассадор» на проспекте Римского-Корсакова, «Нептун» на набережной Обводного канала и «Ренессанс Балтик» на Почтамтской улице

Район становится все более популярным как офисно-деловая зона. В его западной части активно идет реконструкция отдельных зданий под офисные центры (Лермонтовский пр, 7, канал Грибоедова, 174 и др.). На разных этапах реализации находится несколько крупных проектов по комплексной реконструкции территорий Адмиралтейского района. Сегодня от площади Труда вдоль Крюкова канала и до Фонтанки сложилась зона инвестиционной активности – так называемая «Никольская ось». Самый масштабный проект – реконструкция территории острова Новая Голландия, концепция которой разработана архитектурным бюро английского архитектора Нормана Фостера..

На данный момент в данном районе активно реализуются проекты по реконструкции зданий под торговые центры, гостиницы, офисные бизнес-центры и меньше - под жилую функцию. Новое строительство ограничено отсутствием свободных земельных участков в данном районе.

#### 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, офисных и торговых центров, памятников архитектуры.

#### 2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания



Тип здания	жилое
Материал	кирпичный
Состояние по осмотру	удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	1876
Этажность	3-4, мансарда
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	есть мансарда
Инженерная обеспеченность	центральные сети электро-, газо-, водоснабжения, отопления и канализации

#### 2.4. Описание встроенного помещения:

##### 2.4.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное жилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001157:3301
Общая площадь, кв. м	61
Жилая площадь, кв.м	41,2
Площадь кухни, кв.м	6,5
Санузел	туалет (без ванны)
Количество комнат	3
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Этажность в парадной	3
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (перегородки, выгораживающие помещения кухни и уборной дощатые, частично поражены гнилью; в местах общего пользования отмечается отрыв перегородок от плоскости потолков из-за прогибов коррозированных балок; техническое состояние стен обследуемых помещений, находятся в ограниченном работоспособном состоянии; помещение - квартира №6 не соответствует требованиям, предъявляемым к жилому помещению и непригодно для

	проживания); самовольная перепланировка: демонтированы перегородки между ч.п. 1, 3-8, все окна заложены кирпичом; наружные границы объекта не изменились; конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилое помещение
Окна (количество, размер, направленность и др)	5 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор (все заложены кирпичом)
Вход	1 - общий с жилыми помещениями со двора
Высота пол - потолок (по документам)	2,85м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	центральные инженерные сети газо-, электро-, 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 используются в качестве жилья; состояние оценивается как удовлетворительное; помещения соседних зданий используются под жилье
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	в 50м расположена наб.канала Грибоедова; Покровский сквер в 160 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 метро «Балтийская» - 1,6км; автомобильным транспортом – удовлетворительная, есть ограничение движения грузового транспорта, основной магистралью, расположенной около объекта является: ул.Садовая
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 границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Охранная зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ



	1-3); объект расположен в историческом здании (в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2008 №820-7
Ограничения ГОЧС	-
Другие обременения и сервитуты	-

#### 2.4.4. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Вид ул. Пасторова	Вид ул. Пасторова
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки







Фото 7

Вид здания со двора



Фото 8

Вид здания со двора



Фото 9

Вид здания со двора



Фото 10

Вид здания со двора



Фото 11

Вид фасада здания с ул.Пасторова



Фото 12

Вид таблички с номером дома



Окна объекта оценки



Фото 13

Фото 14

Вид входа в объект оценки

Вид окон объекта оценки



Фото 15

Фото 16

Вид входа в квартиру

Вид части помещений №2



Фото 17

Фото 18

Вид части помещений №1,3-8 (снесены все перегородки между ч.п. №1,3-8)

Вид части помещений №1,3-8 (снесены все перегородки между ч.п. №1,3-8)







Фото 19

Вид части помещений №1,3-8 (снесены все перегородки между ч.п. №1,3-8)



Фото 20

Вид части помещений №1,3-8 (снесены все перегородки между ч.п. №1,3-8)



Фото 21

Вид пола части помещения №1,3-8



Фото 22

Вид потолка части помещения №1,3-8(залит новый бетонный потолок)

#### 2.4.5. Акт осмотра помещения

**А К Т**  
контрольного осмотра квартиры от 15 декабря 2016 г.

1. Адрес объекта (включая литер):  
**Санкт-Петербург, ул. Пасторова, д.3 кв.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	6	61	1	3	5-во дв	2,85	+	+	+	+	неудовл.	не используется

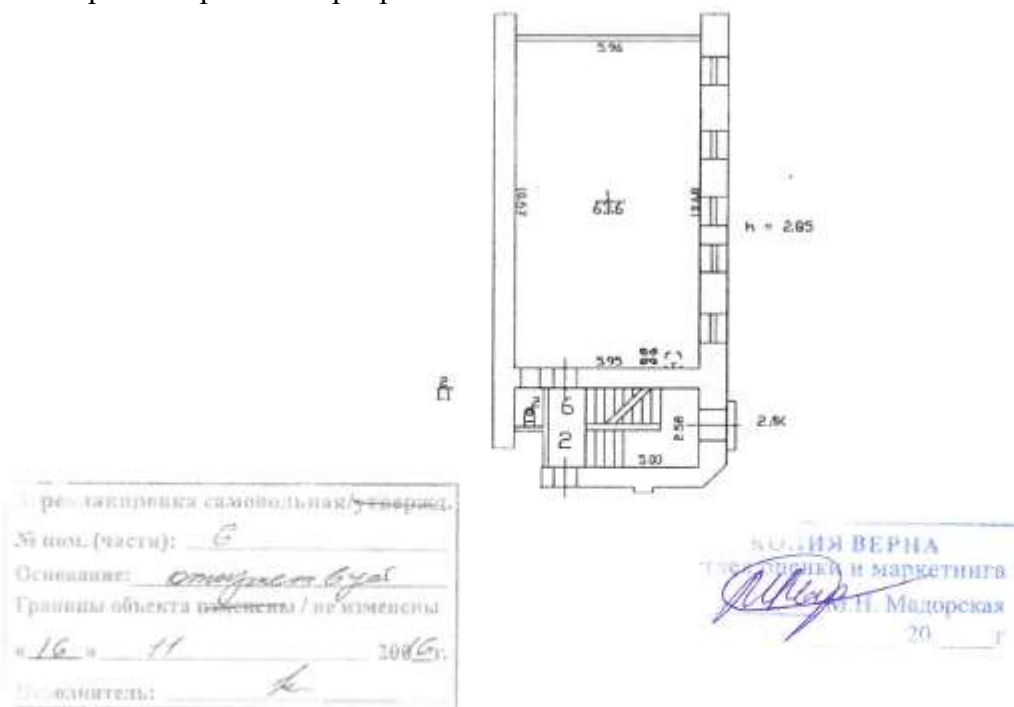
Примечания:

- самовольная перепланировка: демонтированы перегородки между ч.п. 1, 3-8;
- все окна заложены кирпичом

Представитель Оценщика		Представитель	
Должность	Исполнительный директор	Должность	Ин. Дуп № 21580-1
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	Александров Е.И.
Подпись	<i>Коваленко Е.Р.</i>	Подпись	<i>Александров Е.И.</i>



## Схема перепланировки квартиры



**Дополнительные сведения:** Самовольная перепланировка. Замеры в квартире выполнены при отсутствии межкомнатных перегородок. Проектные характеристики квартиры: 3-х комнатная квартира. Акт приемки в эксплуатацию не предоставлен. Наружные границы квартиры по сравнению с проектными не изменились.

### 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- расположение в 1,6 км от станции метро;
- малые транспортные и пешеходные потоки около здания, в котором расположен объект;
- окружение составляют 2-5-х - этажные жилые здания застройки до 1917г.;
- в 50м от объекта расположена наб.канала Грибоедова;
- Покровский сквер расположен от объекта в 160 м;
- помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные в здании используются в качестве жилья; состояние оценивается как удовлетворительное; помещения соседних зданий используются под жилье;
- конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилое помещение;
- вход в помещение – 1 - общий с жилыми помещениями со двора;
- объект расположен на 1 этаже 3-4-этажного жилого здания;
- высота помещения – 2,85 м;
- состояние помещения – оценивается как неудовлетворительное;
- объект имеет: 5 окон - стандартных прямоугольных ориентированных во двор;
- текущее использование объекта – не используется,

по мнению Оценщика, наилучшим эффективным использованием рассматриваемого объекта недвижимости является использование объекта под жилое помещение после капитального ремонта.

### 2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	2 200 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	36 066