Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кирочная , д.12, лит. А, кв.19

1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 10.05.2017 г.

1.2. Дата составления отчета: 24.05.2017 г.

1.3. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта

Локальное местоположение объекта оценки:

2.2. Описание местоположения объекта

Объект оценки находится в Центральном районе Санкт-Петербурга

2.2.1. Краткое описание района

Центральный район Санкт-Петербурга расположен на левом берегу реки Невы между Большой Невой и Обводным каналом. Это исторический центр города. Здесь сосредоточено множество памятников архитектуры и важнейших государственных учреждений, в том числе находится и администрация города. Центральный район не относится к числу промышленных, но здесь функционируют несколько крупных предприятий. На территории в черте района запрещена постройка новых промышленных предприятий. Общая площадь района равна 1,7 тыс. га. Численность населения составляет 300 тыс. человек. По плотности населения Центральный район занимает первое место в городе.

2.2.2. Границы района

Центральный район расположен на левом берегу реки Невы и граничит со следующими районами: Василеостровским, Петроградским, Выборгским, Калининским и Красногвардейским – по оси реки Нева; Невским и Фрунзенским – по оси Обводного канала; Адмиралтейским – граница от оси Обводного канала идет на север по оси улицы Константина Заслонова, затем на северо-запад по оси улицы Звенигородской до Загородного проспекта, затем по оси Загородного проспекта на северо-восток до оси улицы Бородинской, затем на север по оси улицы Бородинской до оси реки Фонтанки, далее на юго-запад по оси реки Фонтанки, затем на северо-запад по оси улицы Гороховой, далее на северо-восток, по оси Адмиралтейского проспекта, на северо-запад по оси Дворцового проспекта, Дворцового моста до оси реки Большая Нева.

2.2.3. Транспортное обеспечение;

В районе есть девять станций метро, которые расположены друг от друга примерно на расстоянии 10–20 мин. ходьбы: «Невский проспект», «Гостиный двор», «Маяковская», «Площадь Восстания», «Площадь Александра Невского», «Достоевская», «Владимирская», «Лиговский проспект», «Чернышевская». Также в распоряжении жителей района – наземный транспорт (троллейбусы, автобусы, трамваи).

Всю территорию Центрального района от Александро-Невской Лавры до Дворцовой набережной у Адмиралтейства пересекает Невский проспект. К Невскому проспекту слева и справа подходит 16 улиц и пересекают Полтавская улица, Лиговский и Литейный проспекты, набережная реки Фонтанки, Садовая улица, набережные канала Грибоедова и реки Мойки. Основной магистралью является также и Суворовский проспект. В районе расположен Московский вокзал. В распоряжении жителей наземный транспорт (трамваи, автобусы и троллейбусы). Основная проблема района – перегруженность автотранспортом и нехватка парковочных мест. Возможно немного улучшить транспортную доступность поможет строительство Орловского тоннеля, однако это перспектива следующих 20 лет (2039 год).

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

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

2.2.5. Экология района

Зеленые насаждения занимают не более 20% в общей площади района. Здесь размещаются Летний, Михайловский и Таврический сады, а также несколько скверов.

Перегруженность центра города транспортом плохо сказывается на экологии района. Сильно загазован воздух вдоль крупных магистралей: Литейного, Невского, Суворовского, Лиговского, Владимирского проспектов.

Наиболее шумные магистрали: начало Литейного проспекта, Невский проспект и часть Суворовского, Лиговский, Владимирский, Староневский проспекты. Радиационная обстановка – средняя в пределах города.

Загрязнение почв очень неоднородное. «Весьма интенсивное» (максимальное по городу) – часть бывшего Смольнинского района, примыкающая к Неве.

2.2.6. Перспективы развития района

Новых домов в Центральном районе Петербурга возводится очень мало - всего порядка тридцати жилых комплексов. Строить здесь практически негде, поэтому осваиваются последние свободные пятна, бывшие промзоны.

Существующие проекты по улучшению транспортной доступности Центрального района пока не полностью способны решить проблему перегруженности автотранспортом. Вполне вероятно, что в будущем будут приняты меры, ограничивающие движение автотранспорта в центре города.

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

Жилой фонд: Большинство домов, расположенных в Центральном районе, относятся к старому фонду. Они представляют собой плотную сплошную застройку, с редкими вкраплениями сталинок (вдоль Суворовского проспекта, на улице Бонч-Бруевича, на

Советских, Тверской, Новгородской, Шпалерной улицах) и хрущевок (улицы Профессора Ивашенцева и Салтыкова-Щедрина). По качеству жилого фонда район весьма неоднороден. Здесь немало как престижных домов, прошедших реконструкцию, капремонт, так и ветхих зданий. В структуре предложения жилья на вторичном рынке района большую часть занимают двух- и трехкомнатные квартиры и комнаты. Меньше всего предложения по студиям и 5-6 (+) комнатным квартирам. Спросом у покупателей пользуются небольшие двух- и трехкомнатные квартиры в домах с капремонтом. Дорого стоит и пользуется популярностью жилье, расположенное в Золотом треугольнике (территория, ограниченная Невой, Фонтанкой, Адмиралтейским проспектом и Гороховой улицей). Повышенный спрос ощущается на квартиры с видом на Неву, Мойку, канал Грибоедова, а также на Таврический сад и Летний, скверы. Практически все дома Центрального района охраняются КГИОПом, что значительно затрудняет как реконструкцию, так и новое строительство в этой части города.

Коммерческая недвижимость: Центральный район занимает одно из первых мест в городе по количеству размещенных здесь торговых и офисных объектов. Здесь много ресторанов, кафе, кинотеатров, развлекательных комплексов с соответствующей для центра ценовой политикой. В Центральном районе расположено множество отелей и мини-гостиниц. Крупные торговые центры находятся, в основном, вдоль главных магистралей этой территории – Невского, Лиговского, Литейного, Владимирского, Загородного проспектов. Остальная часть Центрального района характеризуется небольшими специализированными магазинами, бутиками, предлагающими товары высокой ценовой категории. В Центральном районе функционируют более 130 бизнес-центров, предлагающих аренду офисных площадей. Около 60% деловых центров можно отнести к разряду высококачественных офисных площадей классов «А» и «В».

Промышленные зоны: Центральный район не играет значительной роли в петербургской промышленности. Основная промзона района расположена в микрорайоне, ограниченном Московским вокзалом, Лиговским проспектом, ул. Миргородской, наб. Обводного канала, наб. р. Монастырки, также небольшая промышленная зона есть в квартале, ограниченном Синопской наб., ул. Моисеенко, Новгородской, пр. Бакунина.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Здание, в котором расположен объект оценки находится на Кирочной улице. Окна выходят во двор. Входы в объект оценки со стороны Кирочной улицы и со стороны двора (общие входы с улицы и со двора). Микрорайон, в котором расположен объект оценки, ограничен:

- с севера - Фурштатской улицей;
- с юга – Кирочной улицей;
- с запада- Литейным проспектом;
- с востока- проспектом Чернышевского.

Ближайшее окружение объекта представлено жилыми и коммерческими помещениями, а так же объектами образовательной, культурной и духовной сфер. Много коммерческих помещений расположенных на нижних этажах жилых домов. До ближайшей остановки общественного транспорта ~ 150 м., до ближайшей станции метро: «Чернышевская» ~ 400 м.. Парковка автомобильного транспорта возможна вдоль улиц, формирующих квартал и ограниченно во дворе здания.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фотография здания	
Тип здания	Капитальное
Материал	Кирпич с облицовкой
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	5 этажей
Наличие подвала	подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Чердак
Инженерная обеспеченность здания	Водопровод, электроснабжение, газоснабжение, отопление, канализация.

2.4. Описание жилых помещений :

2.4.1. Общие характеристики помещения :

Вид объекта	Жилое помещение- квартира
Кадастровый номер объекта	78:31:0001196:2457
Этаж	5
Количество комнат	5
Общая площадь, кв. м	145,7
Жилая площадь	94,9
Наличие лифта	Нет (Лифты в здании внешние, но не во всех парадных. Парадная в которой находится оцениваемая квартира- без лифта.)
Состояние (по осмотру)	Состояние объекта неудовлетворительное. Не пригодно для проживания. Большая часть элементов внутренней отделки пришла в негодность. Есть следы разрушения внутренних капитальных стен, полов, потолков перекрытий, инженерных систем. Стены- обои/окраска/побелка. Видны следы отслоения обоев и краски, вместе с внутренним штукатурным слоем. Видны следы разрушения внутреннего штукатурного слоя и внутренней обрешетки, доходящего до капитальных стен. В местах, где стены проступают без штукатурки, видны трещины. Потолки- Побелка, окраска. В большей части комнат находятся в неудовлетворительном состоянии. Видны проседания потолка. Видны следы отслоения внутреннего штукатурного слоя (вместе с внешними

	покрытиями), следы отсыревания, протечек, трещины, частичное обрушение штукатурного слоя. Полы- деревянный настил/паркет/ плитка. Окраска. Видны повреждения покрытий и сильный износ, заметен перекос и деформация, уклоны, зыбкость. Перекрытия и перегородки. Проступает обрешетка стен, потолка, в некоторых местах проступают перекрытия. В ванной комнате и туалете перекрытия поражены гнилью. Наблюдается отрыв части перегородок от потолка с образованием щелей. Деформация перегородок, вспучивание. Окна, входные и внутренние двери- деревянные, окрашенные. Имеют сильный износ, перекосы, отслоение краски. Присутствуют следы разрушения оконных и дверных откосов. Инженерные системы сильно изношены.
Окна	10 стандартных прямоугольных окон во двор
Вход	2 общих входа: 1 общий вход со стороны улицы и 1 общий вход со стороны двора.
Высота пол - потолок	3,7
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Помещение обеспечено электроснабжением, водоснабжением, газоснабжением, отоплением и канализацией.
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	Ближайшее окружение представлено жилыми и коммерческими помещениями, а так же объектами культурной, образовательной и духовной сфер.
Общее состояние окружающей территории	Пешеходная зона заасфальтирована. Прилегающая территория находится в хорошем состоянии.
Наличие парковки	Парковка автомобильного транспорта возможна на улицах, формирующих квартал и ограниченно во дворе здания.
Транспортная доступность	Транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую (личным и общественным транспортом): до ближайшей остановки общественного транспорта ~ 150 м., до ближайшей станции метро: «Чернышевская» ~ 400 м. Парковка автомобильного транспорта возможна вдоль улиц, формирующих квартал и ограниченно во дворе здания. Подъезд со стороны Кирочной улицы.

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 Распоряжением Администрации Центрального района Санкт-Петербурга № 1064-Р от 09.07.2008 г. жилое помещение признано непригодным для проживания и подлежащим капитальному ремонту.
- Относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Д.А.

Дурдина»

2.4.4. Фотографии объекта

	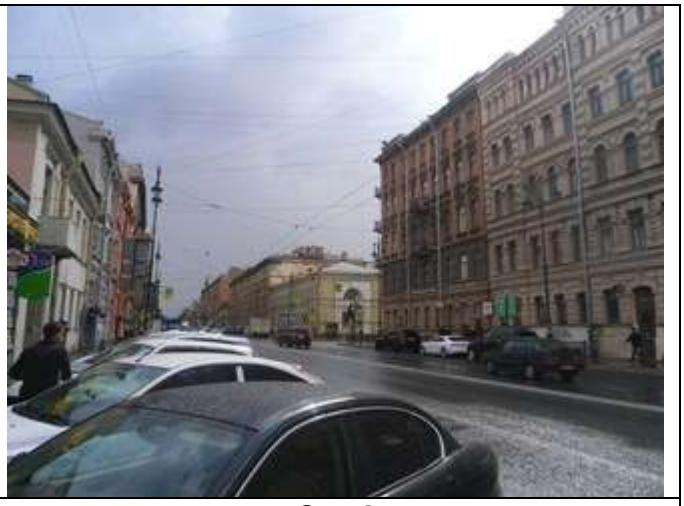
Фото 1	Фото 2
Вид улицы, на которой расположен объект оценки	Вид улицы, на которой расположен объект оценки
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки
Фото 5	Фото 6
Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки	Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки

Фото 7	Фото 8
Вид двора	Вид окон объекта оценки (двор 5 этаж)
Фото 9	Фото 10
Табличка с номером дома	Вид арки ведущей во двор
Фото 11	Фото 12
Вид входа в подъезд с улицы	Вид входа в подъезд со двора

Фото 13	Фото 14
Вид подъезда	Вид подъезда
Фото 15	Фото 16
Вид подъезда	Вид входа в квартиру
Фото 17	Фото 18
Вид части помещения №1	Вид части помещения №1

Фото 19	Фото 20
Вид части помещения №2	Вид части помещения №2
Фото 21	Фото 22
Вид части помещения №2	Вид части помещения №2
Фото 23	Фото 24
Вид части помещения №3	Вид части помещения №4

Фото 25	Фото 26
Вид части помещения №4	Вид части помещения №5
Фото 27	Фото 28
Вид части помещения №5	Вид части помещения №5
Фото 29	Фото 30
Вид части помещения №5	Вид части помещения №5

Фото 31	Фото 32
Вид части помещения №5	Вид части помещения №5
Фото 33	Фото 34
Вид части помещения №6	Вид части помещения №6
Фото 35	Фото 36
Вид части помещения №7	Вид части помещения №7

Фото 37	Фото 38
Вид части помещения №8	Вид части помещения №8
Фото 39	Фото 40
Вид части помещения №9	Вид части помещения №9
Фото 41	Фото 42
Вид части помещения №9	Вид части помещения №9

Фото 43	Фото 44
Вид части помещения №9	Вид части помещения №10
Фото 45	Фото 46
Вид части помещения №10	Вид части помещения №10
Фото 47	Фото 48
Вид части помещения №10	Вид части помещения №10

Фото 49	Фото 50
Вид части помещения №10	Вид части помещения №10
Фото 51	Фото 52
Вид из окон	Вид из окон

2.4.5. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра квартиры от "10" «мая» 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Кирочная ул., дом 12, кв.19

2. Данные по квартире:

№	№ квартиры по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Кол-во комнат	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации					Состояние	Текущее использование
								Эл.	Вод	От.	Кан.	Газ		
1	19	145,7	5/5	5	2 вх: 1 общ. с улицы и 1 (общ. со двора	10 стандартных прямоугольных окон во двор	3,70	+	+	+	+	+	Неудовлетворительное (аварийное)	Не используется

Примечания:
Лифты в здании внешние, но не во всех парадных. Парадная в которой находится оцениваемая квартира- без лифта.

Представитель (Оценщик)		Представитель	
Должность	оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Анищенко В.В.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Объектом оценки является жилое помещение- квартира, расположенная в жилом доме в Центральном районе Санкт-Петербурга. Изменение целевого назначения объекта оценки не предполагается. возможен единственный вид использования -в качестве жилого, после проведения капитального ремонта. Состояние квартиры по осмотру - неудовлетворительное и её использование в текущем состоянии жилую функцию невозможно.

2.4. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки , руб.	
Рыночная стоимость объекта оценки	4 200 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	28 826