

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 5-я Советская, д. 11-13, кв. 16**

**1. Данные об отчете:**

- 1.2. Дата проведения оценки: 17.05.2017
- 1.3. Дата составления отчета: 24.05.2017
- 1.4. Оцениваемые права: право собственности

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Фрагмент карты Санкт-Петербурга**



Локальное местоположение объекта



## **2.2. Описание местоположения объекта.**

Согласно существующему административно-территориальному делению объект оценки находится в Центральном районе Санкт-Петербурга.

### **2.2.1. Краткое описание района.**

Центральный район расположен на левом берегу реки Невы.

Площадь района – 1,7 тысяч га.

Население – 300 тысяч человек.

Население района – 162,9 тысячи человек.

### **2.2.2. Границы района**

Центральный район граничит с:

Василеостровским, Петроградским, Выборгским, Калининским и Красногвардейским – по оси реки Невы;

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**

Станции метро:

Кировско-Выборгская линия (1) – «Чернышевская», «Площадь Восстания», «Маяковская», «Владимирская»;

Московско-Петроградская линия (2) – «Невский проспект»;

Невско-Василеостровская линия (3) – «Гостиный двор»;

Правобережная линия (4) – «Достоевская», «Лиговский проспект», «Площадь Александра Невского».

Фрунзенско-Приморская линия (5) – «Спортивная», «Адмиралтейская», «Садовая».

### **2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой**

В Центральном районе инженерная инфраструктура хорошо развита.

### **2.2.5. Экология района**

Зеленые насаждения в общей площади района занимают 18,5% - это Летний, Михайловский и Таврический сады, а также скверы.

Загрязнение почв очень неоднородное. «Весьма интенсивное» (максимальное по городу) – часть бывшего Смольнинского района, примыкающая к Неве. Концентрация вредных веществ доходит до более чем в 30 крат выше допустимой. Остальная часть Смольнинского района, часть бывших Дзержинского (у станции метро «Чернышевская») и Куибышевского – «умеренное» и «интенсивное» загрязнение (5-30 крат превышения). Начало Невского проспекта и прилегающие улицы – слабое загрязнение, до 5 крат.

Загрязнение атмосферного воздуха почти однородно во всем районе: более 3-х ПДК. Наиболее шумные магистрали: начало Литейного проспекта, Невский проспект и часть Суворовского, Лиговский, Владимирский, Староневский проспекты.

Радиационная обстановка – средняя в пределах города.

### **2.2.6. Перспективы развития района**

Самодостаточность района, в котором вполне хорошо развиты все городские функции, делает его одним из самых привлекательных адресов для инвестиций.

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

В районе расположения объекта оценки – жилая и деловая зона.

### **2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.**

Объект оценки расположен в окружении жилых и деловых зданий, в квартале, ограниченном 5-ой Советской ул., Греческим пр., 4-ой Советской ул. и Суворовским пр.

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

|  |  |
|--|--|
|  |  |
| Тип здания   | Жилое  |
| Материал   | Кирпич   |
| Состояние по осмотру   | Удовлетворительное   |
| Год постройки  | 1895   |
| Год последнего капитального ремонта  | -  |
| Этажность  | 5 (2-4-5)  |
| Наличие подвала  | Есть   |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа                          | Чердак   |
| Инженерная обеспеченность  | Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение |

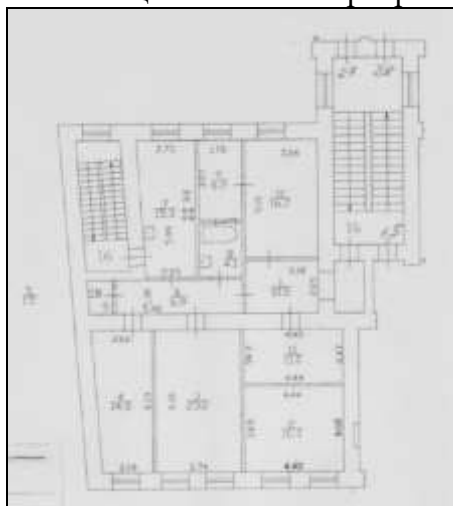
### 2.4. Описание встроенного помещения:

#### 2.4.1. Общие характеристики помещения.

|   |  |
|---|--|
| Вид объекта   | Квартира   |
| Кадастровый номер объекта   | 78:31:0001466:2171   |
| Общая площадь, кв. м  | 126,3  |
| Занимаемый объектом этаж или этажи  | 4 этаж   |
| Состояние (по осмотру)  | Неудовлетворительное   |
| Окна (количество, размер, направленность и др.)   | 5 на улицу, 3 во двор  |
| Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 общий с жилыми помещениями с улицы                         |
| Высота пол - потолок (по документам)  | 3,41 м   |
| Заглубление   | -  |
| Инженерные коммуникации   | Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение |
| Текущее использование   | Не используется  |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту   | В натуре не выделена   |



План оцениваемой квартиры



#### 2.4.2. Описание локального окружения.

|  |  |
|--|--|
| Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование   | Ниже и выше объекта оценки находятся жилые квартиры  |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)                             | Проход и проезд к объекту оценки осуществляется с 5-ой Советской улицы. Состояние прилегающей территории удовлетворительное.   |
| Наличие парковки (организованная/неорганизованная)   | Неорганизованная парковка на 5-ой Советской улице  |
| Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.) | Транспортная доступность хорошая. Ближайшие маршруты городского и коммерческого транспорта проходят по Суворовскому пр., на расстоянии 100 м. Ближайшая станция метрополитена «Площадь Восстания» расположена на расстоянии 580 м. Автомобильный подъезд свободный с 5-ой Советской улицы. |

#### 2.4.3. Обременения объекта.

А) Основные условия договора аренды (при наличии)

- Договора аренды отсутствуют;

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

- Обременения КГИОП: Объект оценки расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)). Другие обременения и сервитуты отсутствуют.
- Обременения ГОЧС, другие обременения и сервитуты: отсутствуют.



#### 2.4.4. Фотографии объекта

- Внешний вид объекта



5-я Советская ул.



Общий вид дома с улицы



Номер дома на фасаде



Состояние лестницы



Вход в квартиру



Ч. п. 1



Полы ч. п. 1





Потолок ч. п. 1



Ч. п. 2



Вид из окна ч. п. 2



Пол ч. п. 2



Потолок ч. п. 2



Ч. п. 3



Ч. п. 4



Ч. п. 5





Полы ч. п. 5



Потолок ч. п. 5



Ч. п. 6



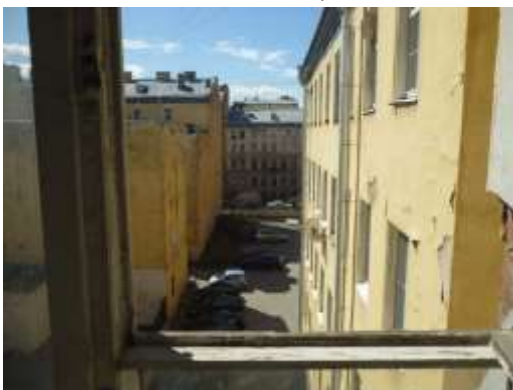
Ч. п. 7



Пол ч. п. 7



Потолок ч. п. 7



Вид из окна ч. п. 7



Ч. п. 8





Пол ч. п. 8



Потолок ч. п. 8



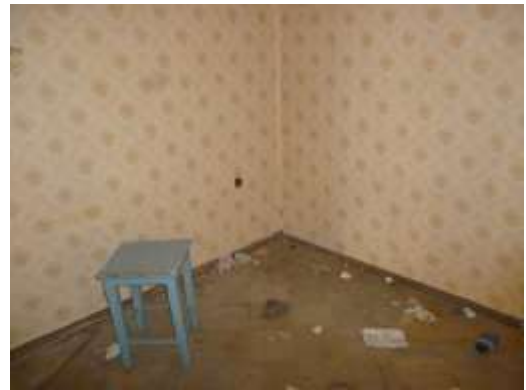
Ч. п. 9



Ч. п. 10



Потолок ч. п. 10



Ч. п. 11





## 2.4.5. Акт осмотра помещения.

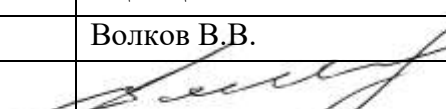
### А К Т контрольного осмотра квартиры от «17» мая 2017 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. 5-я Советская, д. 11-13, кв. 16

2. Данные по помещению:

| № квартиры по кад. паспорту | Площадь по кад. паспорту, м <sup>2</sup> | Занимаемые этажи | Количество комнат | Тип входа     | Наличие окон          | Высота потолка, м | Коммуникации |      |     |      |     | Состояние (по осмотру) | Примечание      |
|-----------------------------|--|------------------|-------------------|---------------|-----------------------|-------------------|--------------|------|-----|------|-----|------------------------|-----------------|
|                             |  |                  |                   |               |                       |                   | Эл.          | Вод. | От. | Кан. | Газ |                        |                 |
| 16                          | 126,3                                    | 4/5(2-4-5)       | 5                 | общий с улицы | 5 на улицу, 3 во двор | 3,41              | +            | +    | +   | +    | +   | неудовлетворительное   | Не используется |

Примечания:

|                        |   |           |  |
|------------------------|---|-----------|--|
| Представитель Оценщика |   |           |  |
| Должность              | Оценщик   | Должность |  |
| Ф. И. О.               | Волков В.В.   | Ф. И. О.  |  |
| Подпись                |  | Подпись   |  |



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

Наилучшее использование объекта – под жилую функцию после проведения ремонта, так как объект оценки представляет собой жилую квартиру в многоквартирном жилом доме, в окружении жилых домов. На момент оценки не используется. Состояние оцениваемой квартиры по осмотру неудовлетворительное и ее использование под жилье в текущем состоянии невозможно.

## 2.6. Результаты проведения оценки.

| <b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>  |           |
|---|-----------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб.   | 3 100 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. | 24 545    |

