

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Советская, д. 10, кв. 10**

**1. Данные об отчете:**

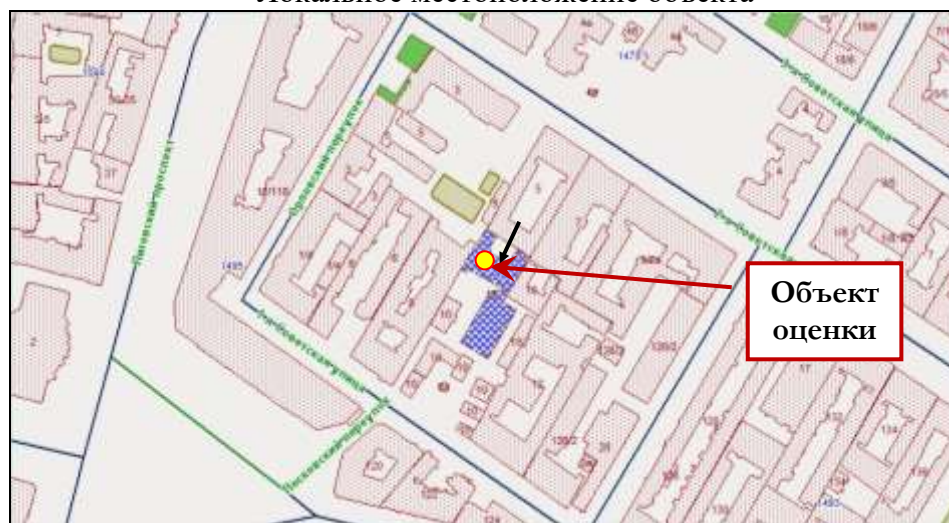
- 1.2. Дата проведения оценки: 17.05.2017
- 1.3. Дата составления отчета: 24.05.2017
- 1.4. Оцениваемые права: право собственности

**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 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**

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 2-ой Советской ул., Орловским пер., 1-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	1844/1901, 1868
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	6 (3-5-6, в том числе цокольный этаж)
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Чердак
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение

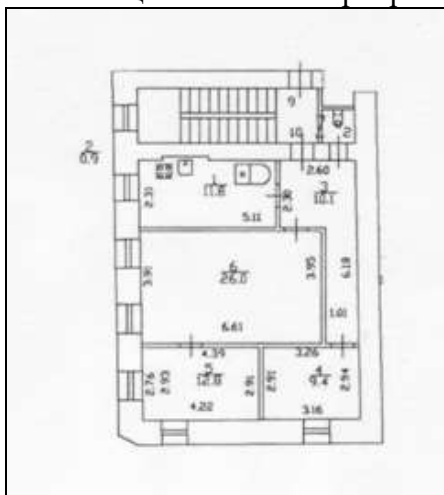
### 2.4. Описание встроенного помещения:

#### 2.4.1. Общие характеристики помещения.

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:31:0001494:2322
Общая площадь, кв. м	71
Занимаемый объектом этаж или этажи	3 этаж
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	6 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 со двора
Высота пол - потолок (по документам)	2,76 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение
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 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 1-ой Советской улицы. Состояние прилегающей территории удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на 1-ой Советской улице и во дворе
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 240 м. Автомобильный подъезд свободный с 1-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



1-я Советская ул.



Подъезд с 1-ой Советской ул.



Фасад дома с улицы



Номер дома на фасаде



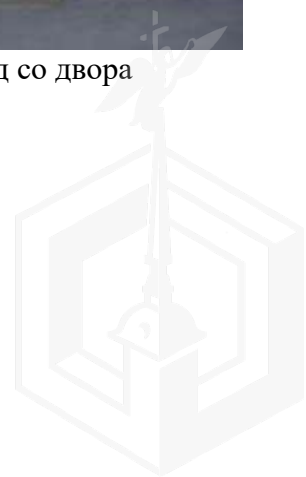
Состояние дворовой территории



Состояние дворовой территории



Общий вход со двора

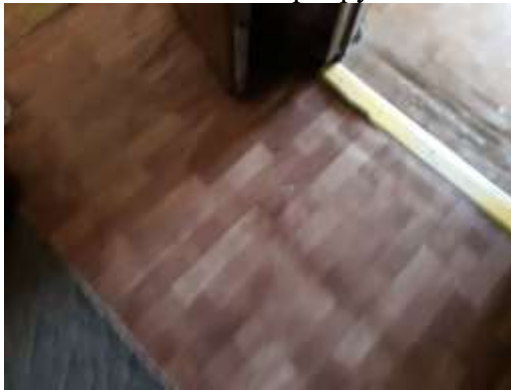




Вход в квартиру



Ч. п. 1



Полы ч. п. 1



Вход в ч. п. 2



Ч. п. 2



Полы ч. п. 2



Потолок ч. п. 2



Ч. п. 3





Полы в ч. п. 3



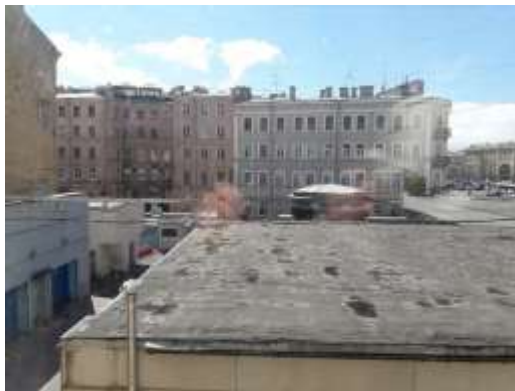
Ч. п. 4



Потолок ч. п. 4



Пол ч. п. 4



Вид из окна ч. п. 4



Ч. п. 5



Ч. п. 5



Ч. п. 6



## 2.4.5. Акт осмотра помещения.

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

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. 1-я Советская, д. 10, кв. 10

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)
							Эл.	Вод.	От.	Кан.	Газ	
10	71	3/6 (3-5-6, в том числе цокольный этаж)	3	общий со двора	6 во двор	2,76	+	+	+	+	+	неудовлетворительное

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 жилом доме, в окружении жилых домов. 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.	2 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	35 211

