

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения,
расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, ул. Ткачей, д.48, лит.Ж, кв.6**

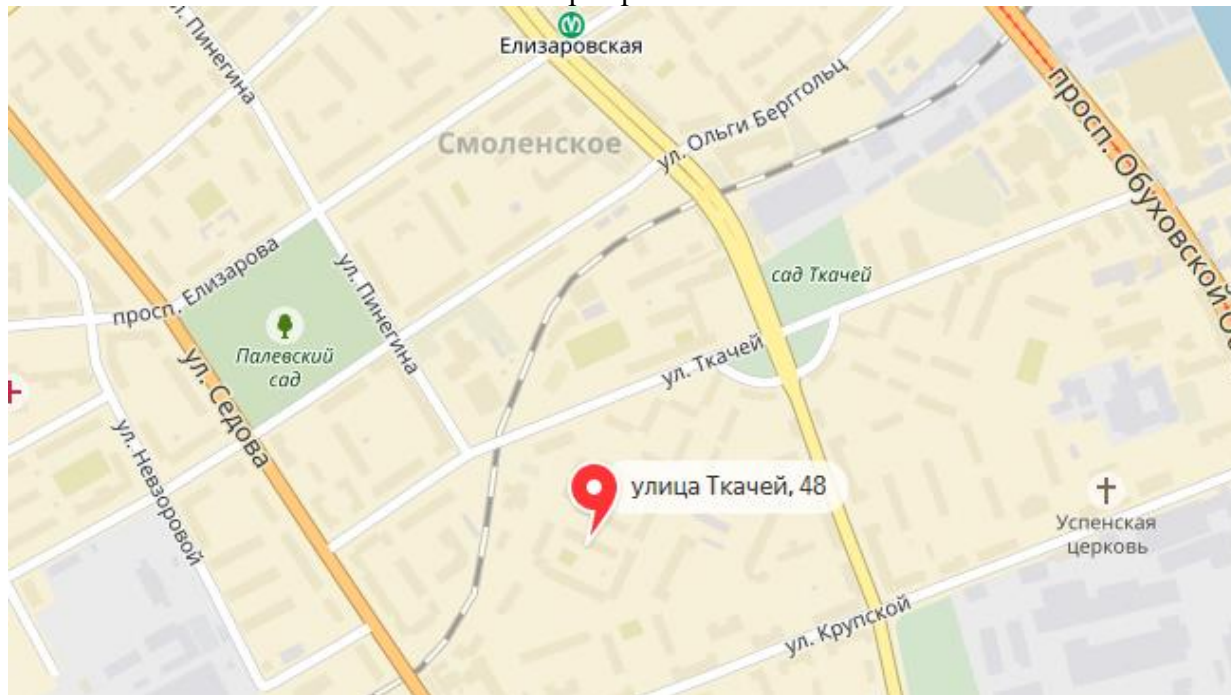
Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 11.05.2017;
- 1.2. Дата составления отчета – 24.05.2017;
- 1.3. Оцениваемые права - право собственности.

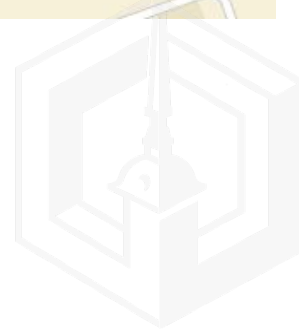
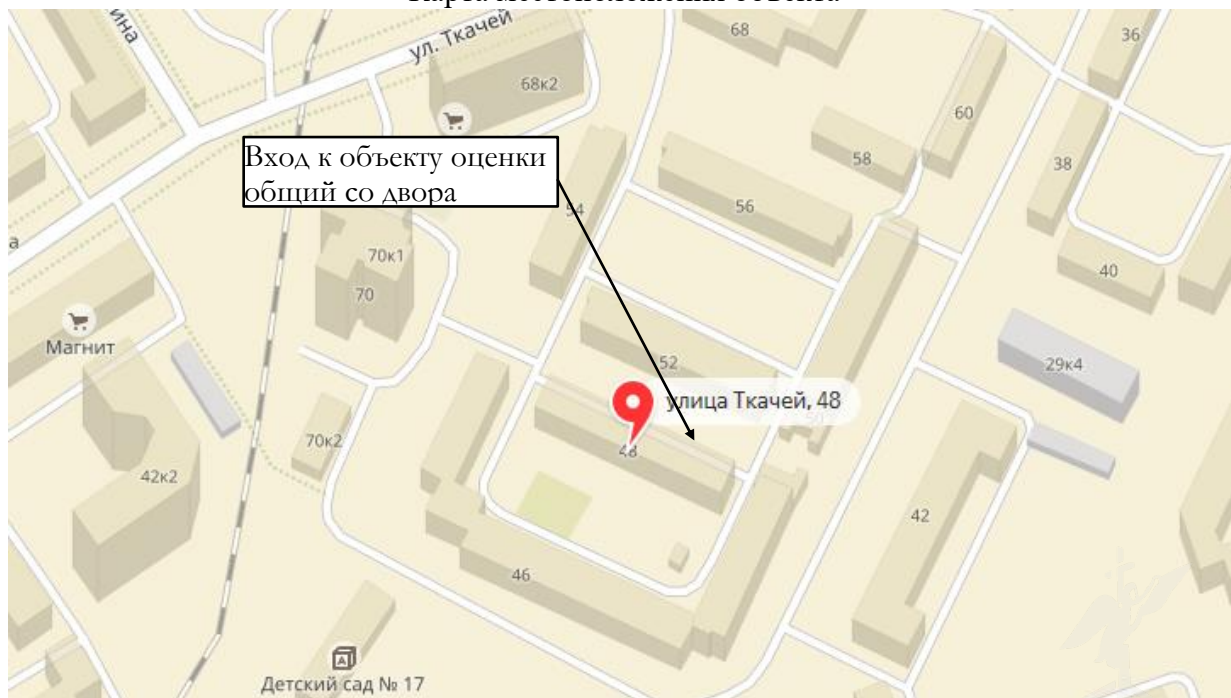
2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карта местоположения объекта

Карта района



Карта местоположения объекта



2.2. Описание местоположения объекта;

2.2.1. Краткое описание района

Оцениваемый объект расположен в Санкт-Петербурге, согласно существующему административно-территориальному делению – Невском районе.

2.2.2. Границы района

Невский район Петербурга граничит с Фрунзенским, Красногвардейским, Центральным и Колпинским районами. Численность населения составляет около 490 тыс. человек. Это единственный городской район, расположенный на двух берегах Невы. При этом структура застройки, а также жилищный фонд правобережной и левобережной части радикально различаются.

2.2.3. Транспортная доступность

Основная проблема территории – транспортная.

На территории района имеется семь станций метро: Елизаровская, Ломоносовская, Пролетарская, Обухово, Рыбацкое, Проспект Большевиков, Улица Дыбенко. В отношении наземного транспорта Невский район окружен разводными мостами. Доступ из других районов города затрудняют мосты через Неву и путепроводы над железными дорогами.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Район имеет развитую систему по электроснабжению, отоплению, канализации и водоснабжению (в основном холодное водоснабжение), техническое состояние которых можно оценить как удовлетворительное.

2.2.5. Экология

Невский район – это прежде всего промышленность, соответственно, и экологический фон не самый благоприятный. Экологическое состояние района оценивается как "условно" удовлетворительное.

2.2.6. Перспективы развития

В Невском районе Петербурга сложилась развитая социальная инфраструктура: в нем в достаточном количестве представлены современные торговые комплексы, медицинские, образовательные и дошкольные учреждения. В последние годы выраженный дефицит мест в детских садах и школах наблюдается в Веселом Поселке (из-за того, что здешней «социалкой» пользуются жители крупного областного жилого района Кудрово), а также в Уткиной заводи, где скорость строительства социальных объектов заметно отстает от темпов ввода в строй нового жилья.

На данный момент в районе активно реализуются проекты по строительству жилых зданий и коммерческих объектов (торговые центры, многоэтажные парковки).

2.2.7. Деление района на зоны

Качество, цены и потребительские характеристики недвижимости в Невском районе разнятся в зависимости от периода постройки и локации объекта. Основная часть жилфонда Невского района – многоквартирные здания советского периода постройки. На левом берегу имеются дореволюционные рабочие общежития, довоенные городки для рабочих, жилые здания сталинского периода, а также многочисленные хрущевки.

Массовая застройка Правобережной части Невского района началась во второй половине 1960-х годов. Правый берег – это, прежде всего, район массовой застройки образца 1970-х годов, известный горожанам как Веселый Поселок.

Современные застройщики левобережной части района предпочитают осваивать живописный берег Невы. Самый крупный новый проект правобережной части – ЖК «Ласточкино гнездо» в Уткиной Заводе.

Данный район города насыщен как промышленными зонами, так и административно-жилыми. Микрорайон, в котором расположен объект оценки, относится к административно-жилому району города.



2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания



Тип здания	жилое
Материал	кирпичный
Состояние по осмотру	удовлетворительное
Год постройки	1933
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	5
Наличие подвала	нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Инженерная обеспеченность	центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления

2.4. Описание встроенного помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное жилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:12:000710602:4352
Общая площадь, кв. м	62
Жилая площадь, кв.м	46,8
Площадь кухни, кв.м	9,2
Санузел	По документам только туалет По осмотру ванна на кухне
Количество комнат	3
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Этажность в парадной	5
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (помещение - квартира не соответствует требованиям, предъявляемым к жилому помещению и непригодно для проживания, в жилой комнате площадью 12,88кв.м наблюдается отслоение обоев от наружной стены, участок стены влажный; плесневое поражение нижней части стен по периметру комнаты, а так же дощатого пола вдоль наружной стены; в жилых комнатах площадью 20,11 и 13,79кв.м; через отверстия в гипсокартонной облицовке стен наблюдается отслоение обоев и штукатурного слоя от наружных стен, участки стен поражены спорами плесневых грибов; со стороны улицы в зоне квартиры наблюдается деструкция кирпичной кладки фасада (см. Заключение о признании помещения пригодным (непригодным) для постоянного

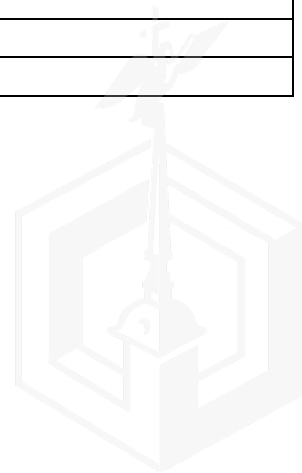
	проживания); конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилое помещение
Окна (количество, размер, направленность и др)	5 окон - стандартных прямоугольных ориентированных во двор
Вход	1 - общий с жилыми помещениями со двора
Высота пол - потолок (по документам)	2,80
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления
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 на 1 -5 этажах здания состояние оценивается как удовлетворительное используются в качестве жилых квартир; соседние здания используются под жилье
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	в 0,37км расположен Палевский сад
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 «Елизаровская» - 0,7км, автомобильным транспортом – удовлетворительная, основной магистралью, расположенной около объекта является: ул.Седова
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	-
Ограничения ГОЧС	-
Другие обременения и сервитуты	-



2.4.4. Фотографии объекта

	
Фото 1 Вид улицы Ткачей	Фото 2 Вид улицы Ткачей
	
Фото 3 Вид местного проезда	Фото 4 Вид местного проезда
	
Фото 5 Ближайшее окружение объекта оценки	Фото 6 Ближайшее окружение объекта оценки





Фото 7

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 8

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 9

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 10

Вид таблички с номером дома



Фото 11

Вид здания со двора



Фото 12

Вид здания со двора





Фото 13

Вид здания со двора



Фото 14

Вид здания со двора



Фото 15

Вид входа с общей парадной со двора



Окна объекта оценки

Фото 16

Вид окон объекта оценки (4 окна во двор)



Фото 17

Вид входной двери в кв. №6



Фото 18

Вид части помещения





Фото 19
Вид части помещения



Фото 20
Вид части помещения (комната)



Фото 21
Вид части помещения (комната)



Фото 22
Вид потолка части помещения



Фото 23
Вид части помещения (комната)



Фото 24
Вид части помещения (комната)





Фото 25

Вид пола части помещения



Фото 26

Вид потолка части помещения



Фото 27

Вид части помещения (комната)



Фото 28

Вид части помещения (комната)



Фото 29

Вид пола части помещения



Фото 30

Вид потолка части помещения





Фото 31

Вид части помещения (кухня)



Фото 32

Вид части помещения (кухня)

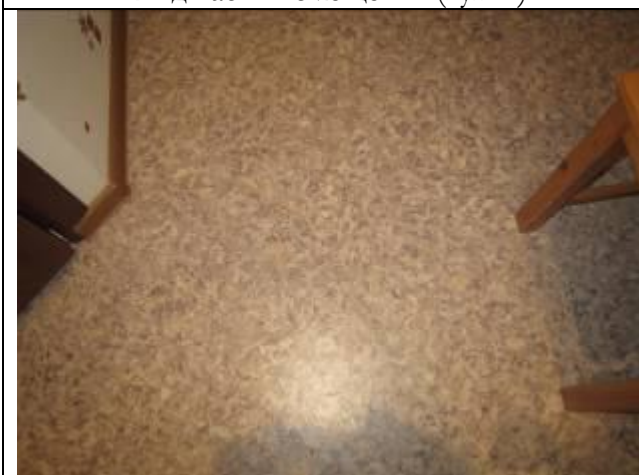


Фото 33

Вид пола части помещения (кухня)



Фото 34

Вид потолка части помещения (кухня)



Фото 35

Ванна на кухне



Фото 376

Вид части помещения (туалет)



2.4.5. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра квартиры от 11.05 2017

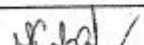
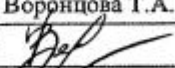
1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, ул.Ткачей, д.48, лит.Ж, 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 выходит)	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	6	62	1	3	5 дв.	2,8	+	+	+	+	аварийн.	не используется

Примечания:

Представитель Оценщика		Представитель	
Должность	Исполнительный директор	Должность	
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	Воррицова Т.А.
Подпись		Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- расположение в 0,37км расположен Палевский сад;
- малые транспортные и пешеходные потоки около здания, в котором расположен объект;
- окружение составляют 2-5-х - этажные жилые здания застройки до 1917 г. и 1950-х гг;
- помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные на 1 -5 этажах здания состояние оценивается как удовлетворительное используются в качестве жилых квартир; соседние здания используются под жилье;
- вход в помещение – 1 - общий с жилыми помещениями со двора;
- объект расположен на 1 этаже 5-этажного жилого здания;
- высота помещения –2,80 м;
- состояние помещения (по осмотру) - 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.)	1 800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	29 032