

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения,
расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д.82, лит.А, кв.4**

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.

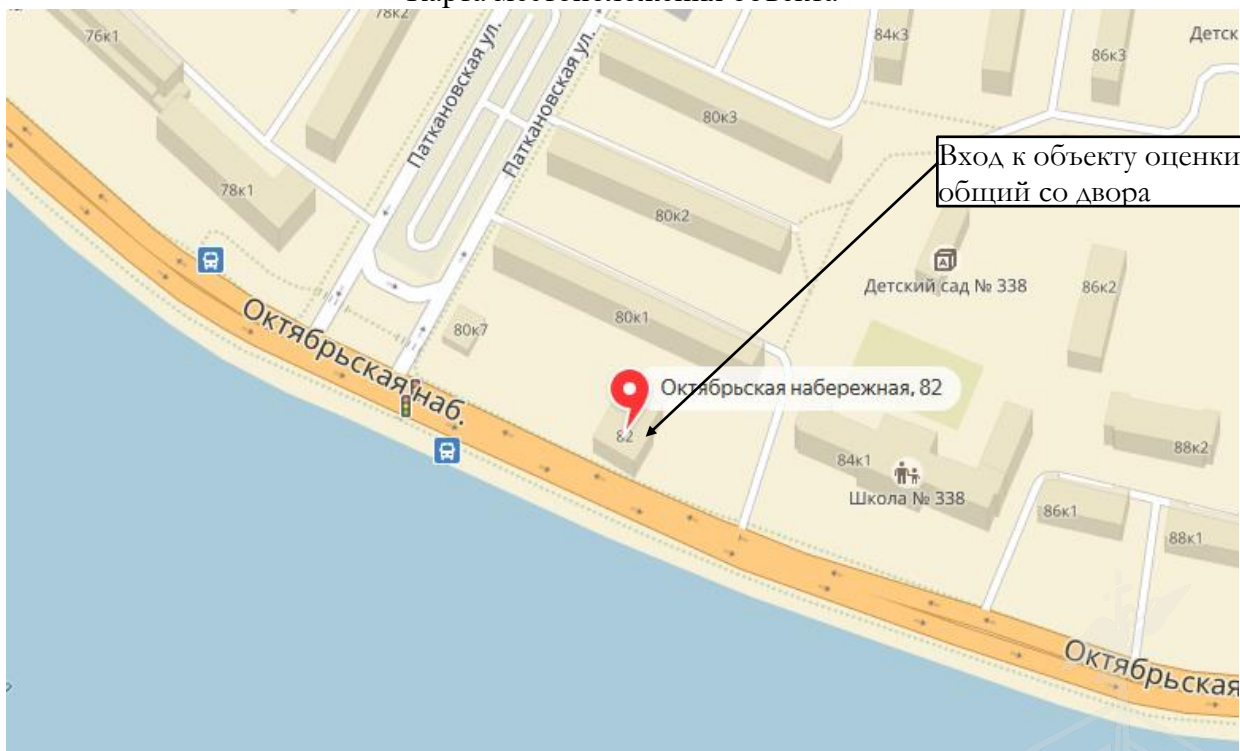
2. Описание объекта оценки

- 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	1895
Год последнего капитального ремонта	1951
Этажность	3
Наличие подвала	есть
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	78:12:0006345:3487
Общая площадь, кв. м	49,3
Жилая площадь, кв.м	29,7
Площадь кухни, кв.м	8,4
Санузел	только туалет
Количество комнат	2
Занимаемый объектом этаж или этажи	2
Этажность в парадной	3
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (помещение - квартира 4 не соответствует требованиям, предъявляемым к жилому помещению и непригодно для проживания, учитывая, что "уровни шума в обследованных жилых помещениях площадью 13,28кв.м и 16,41кв.м, квартиры №4, дома 82 по Октябрьской наб. от движения автотранспорта по Октябрьской наб. не соответствует допустимым значениям для дневного и ночного времени суток", "уровни вибрации в обследованных жилых помещениях площадью 13,28кв.м и 16,41кв.м, квартиры №4, дома 82 по Октябрьской наб. от движения автотранспорта по Октябрьской наб. не соответствует допустимым значениям для дневного и ночного времени суток" (см. Заключение о признании помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания); конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего

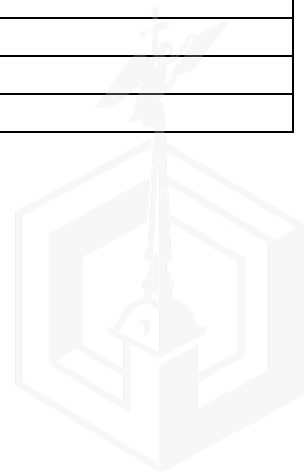
	соответствует использованию под жилое помещение
Окна (количество, размер, направленность и др)	4 - стандартные прямоугольные ориентированные во двор
Вход	1 - общий с жилыми помещениями со двора
Высота пол - потолок (по документам)	3,35
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	центральные сети электроснабжения, 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 2 и 3 этажах здания используются в качестве жилых квартир, помещения 1 этажа - под жилье и опорный пункт полиции; состояние оценивается как удовлетворительное; соседние здания используются под жилье и торговлю (одноэтажный павильон); в 0,1км размещена высоковольтная линия электропередач
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	в 0,35км расположен сад Чернова Дача
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: остановка общественного транспорта – около объекта, расстояние до станции метро «Ломоносовская» - 2,1 км, автомобильным транспортом – удовлетворительная, основной магистралью, расположенной около объекта является: Октябрьская наб.
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	Фото 2
Вид Октябрьской набережной	Вид Октябрьской набережной
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки по Октябрьской набережной	Ближайшее окружение объекта оценки по Октябрьской набережной
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение объекта оценки по Октябрьской набережной	Ближайшее окружение объекта оценки по Октябрьской набережной





Фото 7

Вид фасада здания с Октябрьской набережной



Фото 8

Вид таблички с номером дома



Фото 9

Вид здания со двора



Фото 10

Вид здания со двора



Фото 11

Вид здания со двора



Фото 12

Вид здания со двора





Фото 13

Вид входа с общей парадной со двора

Фото 14

Вид окон объекта оценки (4 окна во двор)



Фото 15

Вид входной двери в кв. №4



Фото 16

Вид части помещения



Фото 17

Вид части помещения

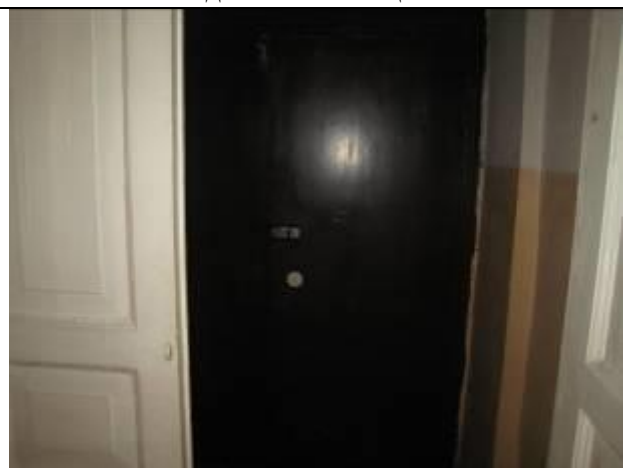


Фото 18

Вид части помещения





Фото 19

Вид части помещения (комната)



Фото 20

Вид части помещения (комната)



Фото 21

Вид пола части помещения

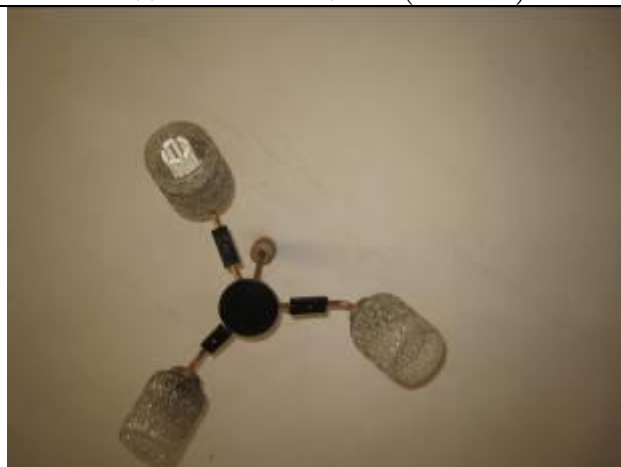


Фото 22

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 (кухня)

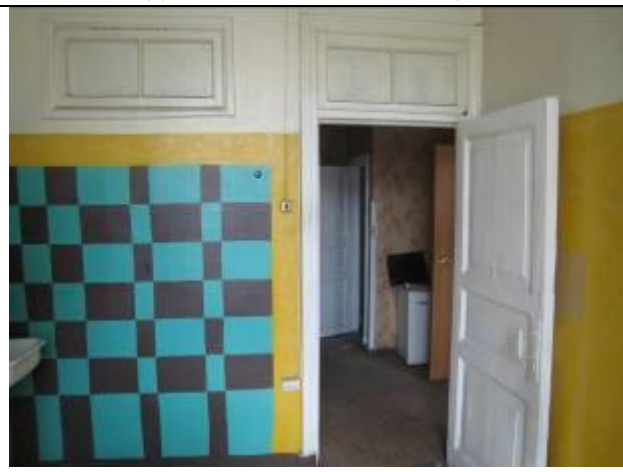


Фото 28

Вид части помещения (кухня)

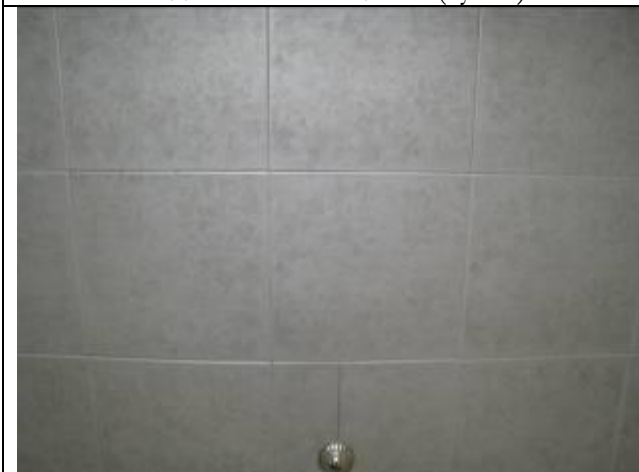


Фото 29

Вид пола части помещения (кухня)



Фото 30

Вид потолка части помещения (кухня)





Фото 31

Вид части помещения (совмещенный санузел, ванна демонтирована)

2.4.5. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра квартиры от 11.05 2017

1. Адрес объекта (включая литер):
Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д.82, кв.4

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 ванные
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	4	49,3	2	2	4-об	3,35	+	+	+	+	удовл.	не используется

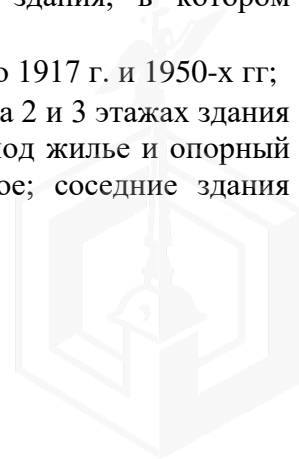
Примечания:

Представитель Оценщика		Представитель	
Должность	Исполнительный директор	Должность	Менеджер по продажам
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	Смирнова В.И.
Подпись		Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- расположение в 0,35 км расположен сад Чернова Дача;
- высокие транспортные и малые 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 2 и 3 этажах здания используются в качестве жилых квартир, помещения 1 этажа - под жилье и опорный пункт полиции; состояние оценивается как удовлетворительное; соседние здания используются под жилье и торговлю (одноэтажный павильон);
- в 0,1 км размещена высоковольтная линия электропередач;
- вход в помещение – 1 - общий с жилыми помещениями со двора;
- объект расположен на 2 этаже 3-этажного жилого здания;
- высота помещения – 3,35 м;



- состояние помещения – оценивается как неудовлетворительное;
 - объект имеет: 4 окна - 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.)	1 250 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	25 355

