

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 десять станций метро, которые расположены друг от друга примерно на расстоянии 10–20 мин. ходьбы: «Невский проспект», «Гостинный двор», «Адмиралтейская», «Маяковская», «Площадь Восстания», «Площадь Александра Невского», «Достоевская», «Владимирская», «Лиговский проспект», «Чернышевская».

Всю территорию Центрального района от Александро-Невской Лавры до Дворцовой набережной у Адмиралтейства пересекает Невский проспект. 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 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 пересечении Греческого пр. и 5-й Советской улицы. Окна выходят 5-ю Советскую улицу и во двор. Входы в подъезд со стороны двора. Микрорайон, в котором расположен объект оценки, ограничен:

- с севера-запада – Греческим проспектом;
- с юго-востока- 5-й Советской улицей;
- с юго-востока- Суворовским проспектом;
- с северо-запада- 6-й Советской улицей

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. В районе много коммерческо-деловых и торговых центров. До ближайшей остановки общественного транспорта ~ 150 м., до ближайших станций метро: «Пл. Восстания» ~ 600 м., «Маяковская» ~ 900 м., «Чернышевская» ~ 1,2 км. Парковка автомобильного транспорта возможна вдоль улиц, формирующих квартал и ограничено 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	6 (5-6, в т.ч. цокольный этаж)
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	78:31:0001463:2157
Этаж	2
Количество комнат	4
Общая площадь, кв. м	100,5
Жилая площадь	72,2
Наличие лифта	нет
Состояние (по осмотру)	<p>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.</p> <p>Стены - обои/окраска/Кафель (в с/у). Видны следы отслоения обоев и краски, вместе с внутренним штукатурным слоем. Видны следы разрушения внутреннего штукатурного слоя. На стенах видны трещины, следы протечек.</p> <p>Потолки - Побелка, окраска. В большей части комнат находятся в неудовлетворительном состоянии. Видны следы отслоения внутреннего штукатурного слоя (вместе с внешними покрытиями), следы отсыревания, протечек, трещины, частичное обрушение штукатурного слоя.</p> <p>Полы - деревянный настил/ паркет/ линолеум/ кафель (в с/у). Видны повреждения покрытий и сильный износ, заметен перекос и деформация, уклоны. Окраска.</p>

	Перекрытия - в районе ванной комнаты находятся в аварийном состоянии. 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	7 стандартных прямоугольных окон: 4 окна на улицу (в сторону 5-й Советской) и 3 окна во двор
Вход	1 общий с жилыми помещениями вход со двора
Высота пол - потолок	3,42
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 улиц, 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 ближайших станций метро: «Пл. Восстания» ~ 600 м., «Маяковская» ~ 900 м., «Чернышевская» ~ 1,2 км. Подъезд со стороны 5-й Советской улицы и Греческого проспекта.

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 № 46-Р от 26.01.2011 г. жилое помещение признано непригодным для проживания и подлежащим ремонтно-восстановительным работам с целью дальнейшего использования под жилые цели.
- Относится к числу объектов культурного наследия федерального значения «Дом, где жили в декабре 1905 г.- Ленин В.И и Крупская Н.К., в 1919-1936 г.г.- писатель Тынянов Ю.Н.»

2.4.4. Фотографии объекта





Фото 1

Вид улицы, на которой расположен объект оценки, ближайшее окружение объекта оценки



Фото 2

Вид улицы, на которой расположен объект оценки, ближайшее окружение объекта оценки



Фото 3

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки



Фото 4

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки



Фото 5

Табличка с номером дома



Фото 6

Вид фасада здания со двора

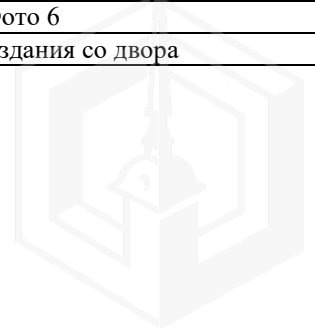




Фото 7
Вид арки ведущей во двор



Фото 8
Вид двора



Фото 9
Вид окон объекта оценки с улицы



Фото 10
Вид окон объекта оценки с улицы



Фото 11
Вид окон объекта оценки со двора



Фото 12
Вид входа в подъезд (со двора)





Фото 13
Вид подъезда



Фото 14
Вид входа в квартиру



Фото 15
Вид входа в квартиру



Фото 16
Вид части помещения №1



<p>Фото 17</p>	<p>Фото 18</p>
<p>Вид части помещения №2</p>	<p>Вид части помещения №3</p>
	
<p>Фото 19</p>	<p>Фото 20</p>
<p>Вид части помещения №3</p>	<p>Вид части помещения №4</p>
	
<p>Фото 21</p>	<p>Фото 22</p>
<p>Вид части помещения №4</p>	<p>Вид части помещения №4</p>
	
<p>Фото 23</p>	<p>Фото 24</p>
<p>Вид части помещения №5</p>	<p>Вид части помещения №5</p>

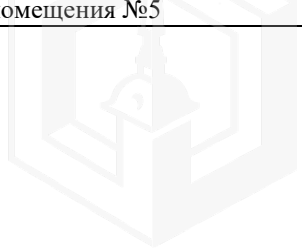




Фото 25

Вид части помещения №5



Фото 26

Вид части помещения №5



Фото 27

Вид части помещения №5



Фото 28

Вид части помещения №6



Фото 29

Вид части помещения №6



Фото 30

Вид части помещения №6

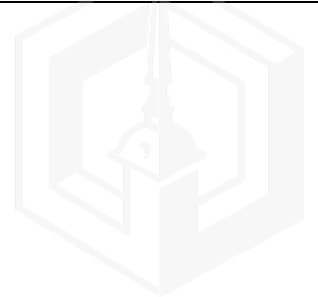




Фото 31

Вид части помещения №6



Фото 32

Вид части помещения №6



Фото 33

Вид части помещения №7



Фото 34

Вид части помещения №7



Фото 35

Вид части помещения №7

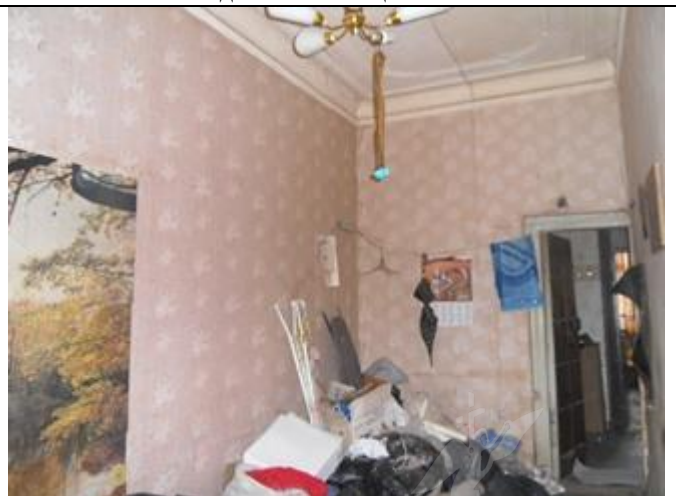


Фото 36

Вид части помещения №8





Фото 37
Вид части помещения №8



Фото 38
Вид части помещения №8

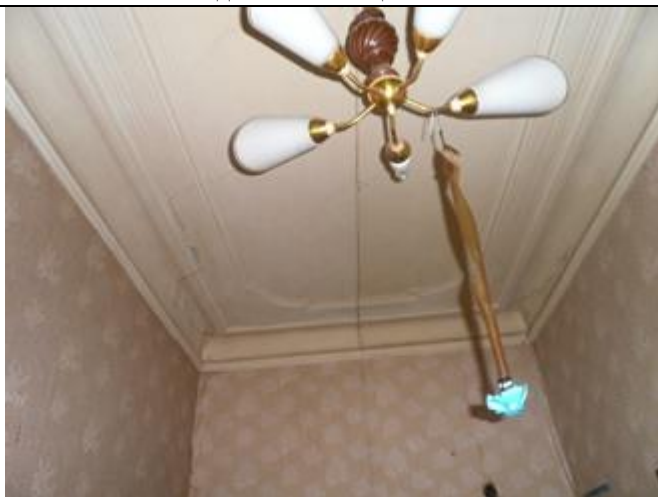


Фото 39
Вид части помещения №8



Фото 40
Вид части помещения №8



Фото 41
Вид части помещения №9



Фото 42
Вид части помещения №9

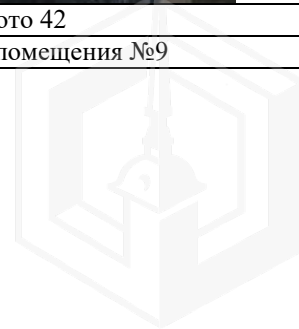




Фото 43

Вид части помещения №9



Фото 44

Вид части помещения №9



Фото 45

Вид части помещения №9



2.4.5. Акт осмотра помещения

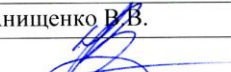
А К Т контрольного осмотра квартиры от «11» «мая» 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, пр. Греческий, дом 15, кв.11

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	11	100,5	2/6	4	1 общ. с улицы	7 окон (4 окна на ул.5-я Советская, 3 окна во двор)	3,42	+	+	+	+	+	Неудовлетворительное	Не используется

Примечания: -----

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	2 800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	27 861

