

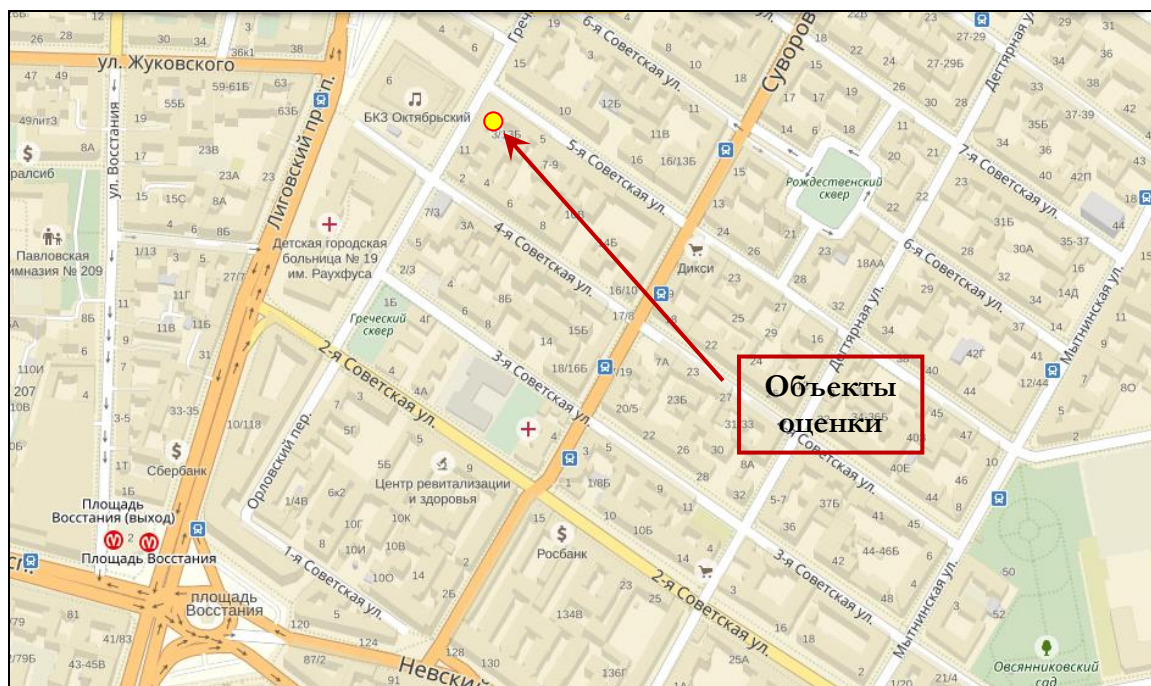
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений,
расположенных по адресу: Санкт-Петербург, ул. 5-я Советская, д. 3/13, кв. 21, 23, 25**

1. Данные об отчете:

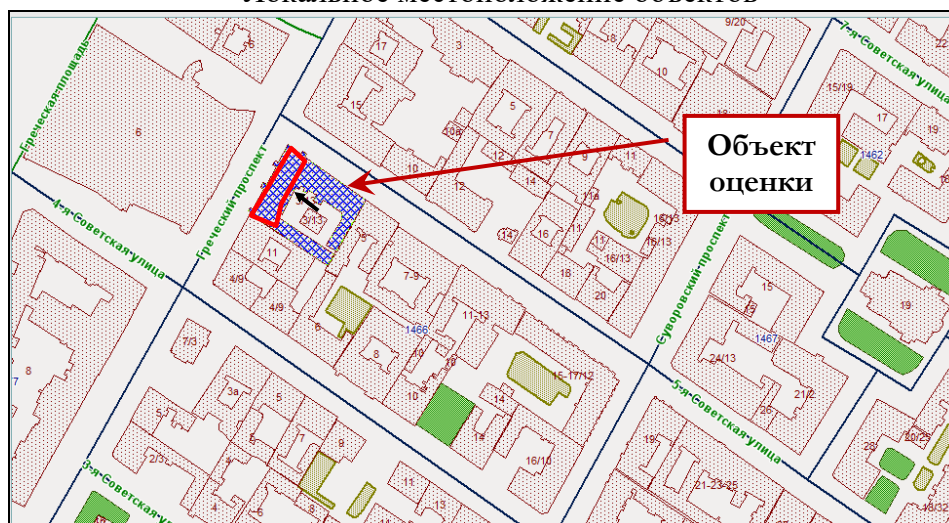
- 1.1. Дата проведения оценки: 17.05.2017
- 1.2. Дата составления отчета: 24.05.2017
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание объектов оценки:

2.1. Фрагмент карты Санкт-Петербурга



Локальное местоположение объектов



– вход в объекты оценки общий со двора



2.2. Описание местоположения объектов.

Согласно существующему административно-территориальному делению объекты оценки находятся 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) – «Гостинный 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

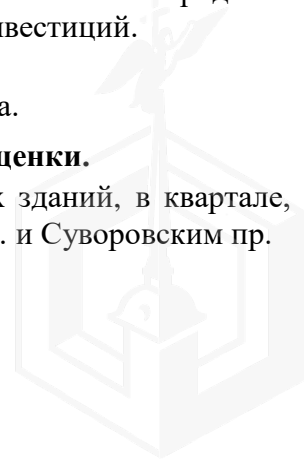
Самодостаточность района, в котором вполне хорошо развиты все городские функции, делает его одним из самых привлекательных адресов для инвестиций.

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


В районе расположения объектов оценки – жилая и деловая зона.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположены объекты оценки.

Объекты оценки расположены 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 расположены объекты оценки.

	
Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1856
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	4
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Чердак
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение

2.4. Описание встроенных помещений:

2.4.1. Общие характеристики помещений

Вид объекта	Квартира
Вход	Общий со двора
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное
Заглубление	Отсутствует
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

№ кв.	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Кол-во комнат	Этаж	Высота потолков	Окна	Санузел
21	78:31:0001466:2122	179	10	2/4	3,16	7 на улицу, 3 во двор	раздельный
23	78:31:0001466:2131	221,5	7	3/4	3,24	9 на улицу, 3 во двор	раздельный
25	78:31:0001466:2139	148,3	5	4/4	2,8	8 на улицу, 1 во двор	раздельный



План квартиры 21	План квартиры 23	План квартиры 25
		

2.4.2. Описание локального окружения.

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Ниже и выше квартир №21 и №23 находятся жилые квартиры, ниже квартиры №25 расположены жилые квартиры, выше - чердак</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>Проход и проезд к объектам оценки осуществляется и №с 5-ой Советской улицы. Состояние прилегающей территории удовлетворительное.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Неорганизованная парковка на 5-ой Советской улице</p>
<p>Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)</p>	<p>Транспортная доступность хорошая. Ближайшие маршруты городского и коммерческого транспорта проходят по Лиговскому пр., на расстоянии 200 м. Ближайшая станция метрополитена «Площадь Восстания» расположена на расстоянии 550 м. Автомобильный подъезд свободный с 5-ой Советской улицы.</p>

2.4.3. Обременения объектов.

А) Основные условия договора аренды (при наличии)

- Договора аренды отсутствуют;

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

- Обременения КГИОП: Объекты оценки расположены 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 объектов

- Внешний вид объектов



5-я Советская ул.



Общий вид дома с улицы



Номер дома на фасаде

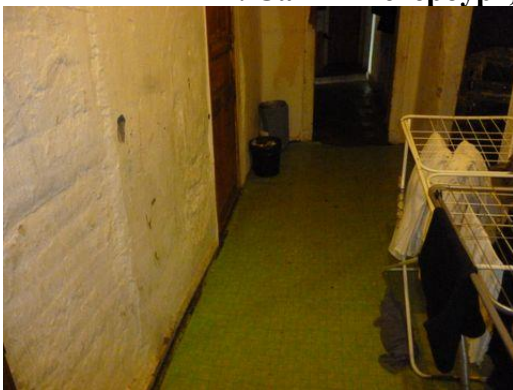


Общий вид дома со двора



Общий вход со двора кв. 21, 23, 25

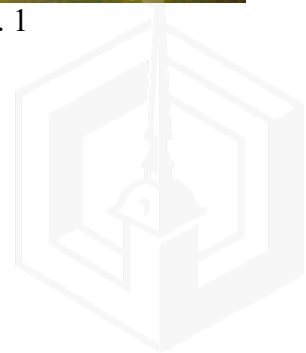
г. Санкт-Петербург, 5-я Советская, д. 3/13, кв. 21



Ч. п. 1



Ч. п. 1





Ч. п. 1



Ч. п. 2



Полы ч. п. 2



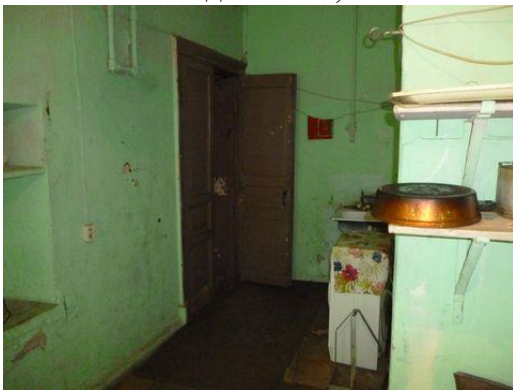
Вид из окна ч. п. 2



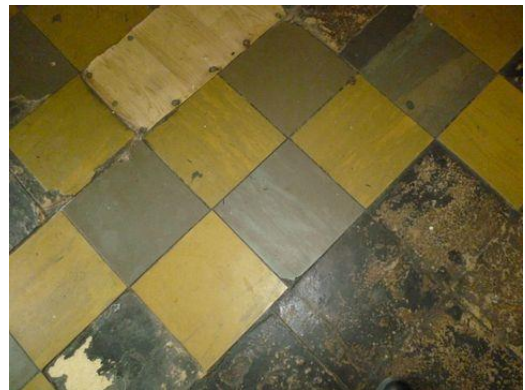
Вход в ч. п. 3, 4



Ч. п. 5



Ч. п. 5



Пол ч. п. 5





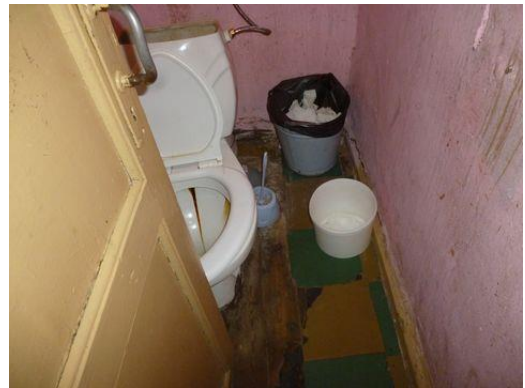
Потолок ч. п. 5



Ч. п. 6



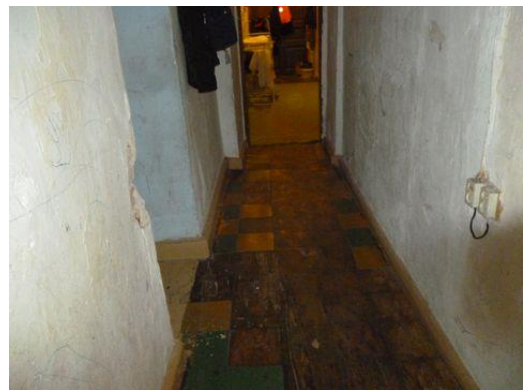
Потолок ч. п. 6



Ч. п. 7



Ч. п. 8



Ч. п. 9



Ч. п. 10



Пол ч. п. 10





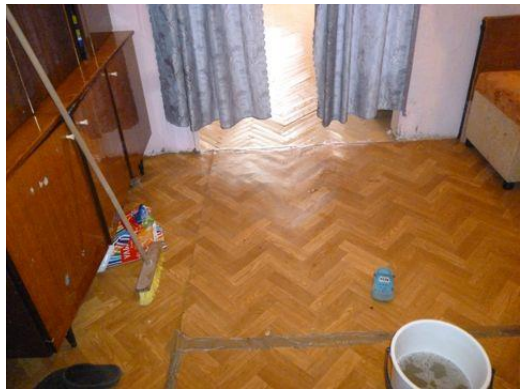
Потолок ч. п. 10



Ч. п. 11



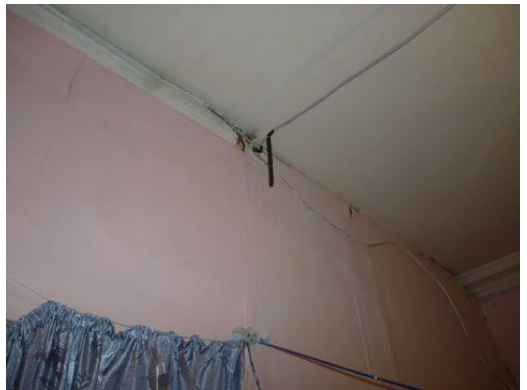
Вид из окна ч. п. 11



Ч. п. 17



Полы ч. п. 17



Потолок ч. п. 17



Ч. п. 12

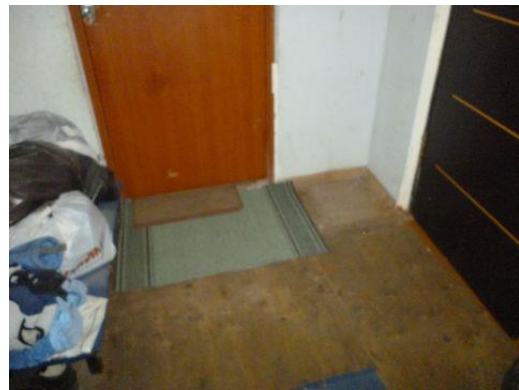


Полы ч. п. 12





Вид из окна ч. п. 12



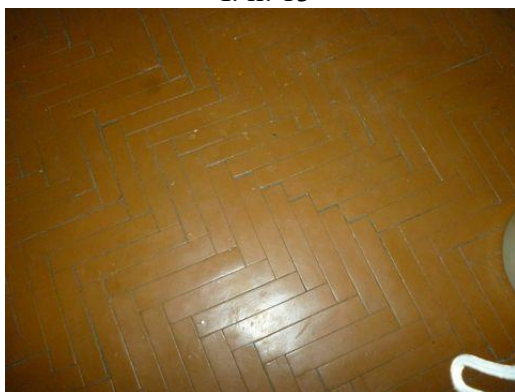
Ч. п. 16



Ч. п. 13



Ч. п. 15



Полы ч. п. 14



Потолок ч. п. 14



Ч. п. 14



г. Санкт-Петербург, 5-я Советская, д. 3/13, кв. 23



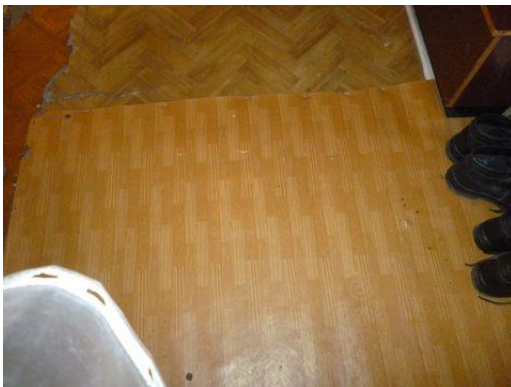
Вход в квартиру



Ч. п. 9



Ч. п. 1



Полы ч. п. 1



Потолок ч. п. 1



Ч. п. 12



Ч. п. 2





Полы ч. п. 2



Потолок ч. п. 2



Вид из окна ч. п. 2



Ч. п. 3



Потолок ч. п. 3



Ч. п. 4



Полы ч. п. 4



Потолок ч. п. 4





Вход в ч. п. 5



Ч. п. 6



Ч. п. 6



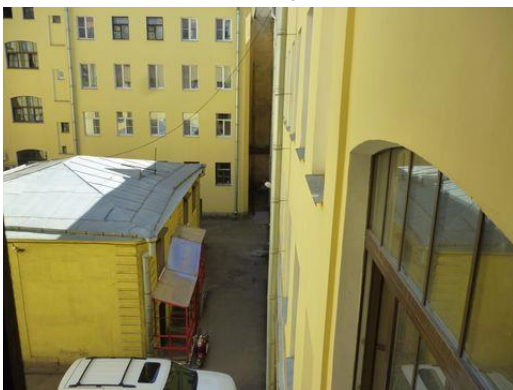
Ч. п. 6



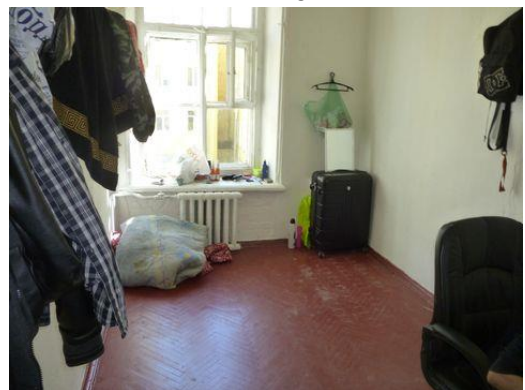
Ч. п. 7



Ч. п. 8



Ч. п. 9



Ч. п. 10





Полы ч. п. 10



Вид из окна ч. п. 10



Ч. п. 11

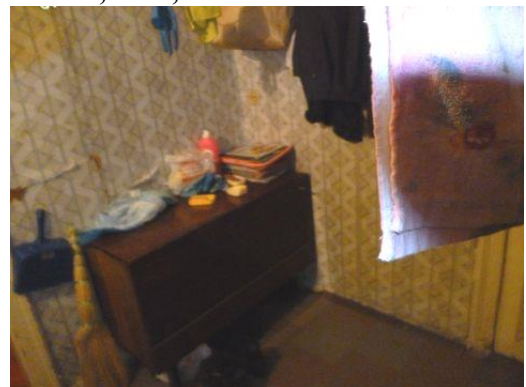


Полы ч. п. 11

Санкт-Петербург, 5-я Советская, 3/13, кв. 25



Номер квартиры



Ч. п. 1



Вход в ч.п. 2



Ч. п. 3





Пол ч. п. 3



Потолок ч. п. 3



Вид из окна ч. п. 3



Ч. п. 4



Ч. п. 4



Ч. п. 4



Ч. п. 5



Ч. п. 6





Ч. п. 7



Потолок ч. п. 7



Ч. п. 8



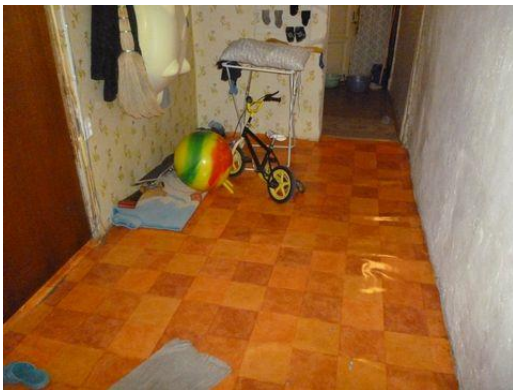
Ч. п. 9



Ч. п. 9



Вход в ч. п. 10



Пол ч. п. 11



Потолок ч. п. 11



2.4.5. Акт осмотра помещения.

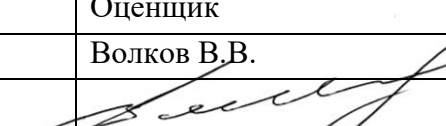
А К Т контрольного осмотра квартир от «17» мая 2017 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. 5-я Советская, д. 3/13, кв. 21, 23, 25

2. Данные по помещению:

№ квартиры по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, м ²	Занимаемые этажи	Количество комнат	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации					Состояние (по осмотру)
							Эл.	Вод.	От.	Кан.	Газ	
21	179	2/4	10	общий со двора	7 на улицу, 3 во двор	3,16	+	+	+	+	+	неудовлетворительное
23	221,5	3/4	7	общий со двора	9 на улицу, 3 во двор	3,24	+	+	+	+	+	неудовлетворительное
25	148,3	4/4	5	общий со двора	8 на улицу, 1 во двор	2,8	+	+	+	+	+	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 объектов.

Наилучшее использование объектов – под жилую функцию после проведения ремонта, так как объекты оценки представляют собой жилые квартиры в многоквартирном жилом доме, в окружении жилых домов. Состояние оцениваемых квартир по осмотру неудовлетворительное и их использование под жилье в текущем состоянии невозможно.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	12 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	21 866

