

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 3-я Советская, д. 20/5, кв. 41**

1. Данные об отчете:

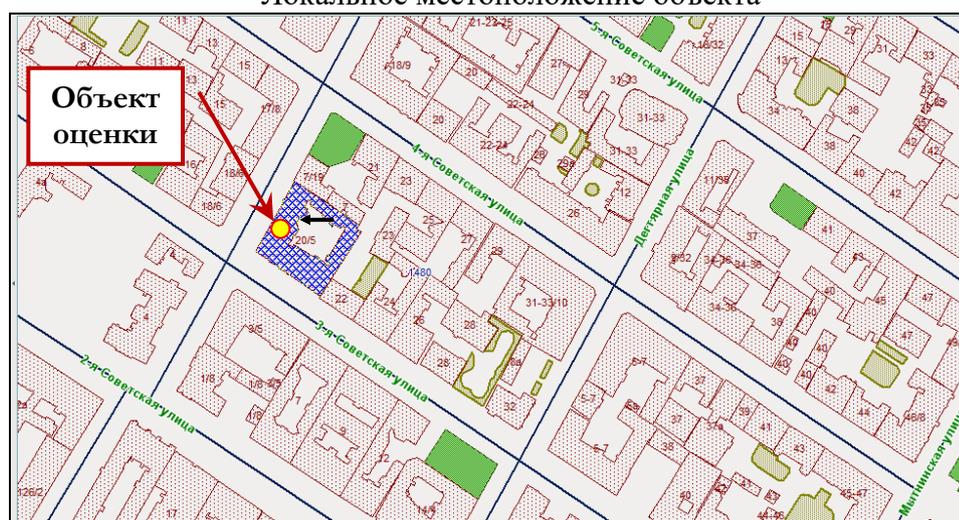
- 1.2. Дата проведения оценки: 17.05.2017 г.
- 1.3. Дата составления отчета: 24.05.2017 г.
- 1.4. Оцениваемые права: право собственности

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 района – около 230 тыс. 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», «Владимирская»;

Московско-Петроградская линия (2) – «Невский проспект»;

Невско-Василеостровская линия (3) – «Гостиный двор», «Маяковская»;

Правобережная линия (4) – «Достоевская», «Лиговский проспект», «Площадь Александра Невского».

Фрунзенско-Приморская линия (5) – «Адмиралтейская».

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 и Владимирский проспекты.

Радиационная обстановка – средняя в пределах города.

2.2.6. Перспективы развития района

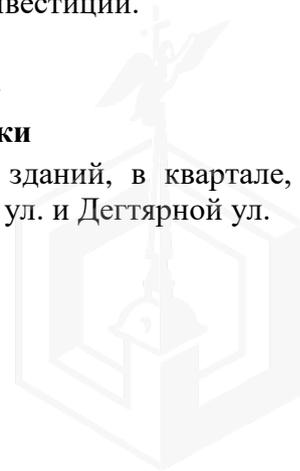
Самодостаточность района, в котором вполне хорошо развиты все городские функции, делает его одним из самых привлекательных адресов для инвестиций.

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 4-ой Советской ул., Суворовским пр., 3-ой Советской ул. и Дегтярной ул.



2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки

	
Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1837, 1901
Год последнего капитального ремонта	1974
Этажность	6 (3-5-6, в том числе цокольный этаж, мансарда)
Наличие подвала	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Мансарда
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение

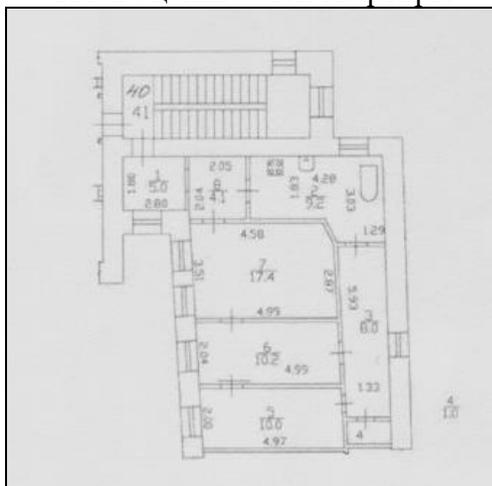
2.4. Описание встроенного помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:31:0001480:2079
Общая площадь, кв. м	64,9
Жилая площадь, кв. м	37,6
Количество комнат	3
Занимаемый объектом этаж или этажи	5 этаж
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	7 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)	2,77 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение
Текущее использование	Не используется
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 3-ой Советской улицы. Состояние прилегающей территории удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на 3-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 25 м. Ближайшая станция метрополитена «Площадь Восстания» расположена на расстоянии 490 м. Автомобильный подъезд свободный с 3-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 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом А. Александровской». Другие обременения и сервитуты отсутствуют.
- Обременения ГОЧС, другие обременения и сервитуты: отсутствуют.



2.4.4. Фотографии объекта

- Внешний вид объекта



3-я Советская ул.



Общий вид дома с улицы



Номер дома на фасаде



Арка вход во двор



Состояние дворовой территории



Состояние дворовой территории





Общий вход со двора

- Внутренний вид объекта



Ч. п. 1



Полы ч. п. 1



Потолок ч. п. 1



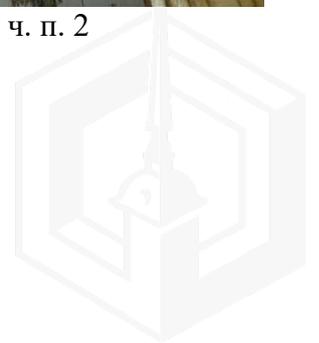
Ч. п. 2



Полы ч. п. 2



Потолок ч. п. 2





Вид из окна ч. п. 2



Вход в ч. п. 4



Ч. п. 4



Ч. п. 5



Вид из окна ч. п. 5



Ч. п. 6



Полы ч. п. 6



Потолок ч. п. 6





Вход в ч. п. 7



Ч. п. 7



Потолок ч. п. 7



Полы ч. п. 7



2.4.5. Акт осмотра помещения

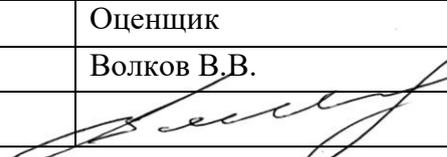
А К Т контрольного осмотра квартиры от «17» мая 2017 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. 3-я Советская, д. 20/5, кв. 41

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)	Примечание
							Эл.	Вод.	От.	Кан.	Газ		
41	64,9	5/6 (3-5-6, в том числе цокольный этаж)	3	общий со двора	7 во двор	2,77	+	+	+	+	+	неудовлетворительное	Не используется

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 многоквартирном жилом доме, в окружении жилых домов. На момент оценки не используется. Состояние оцениваемой квартиры по осмотру неудовлетворительное и ее использование под жилье в текущем состоянии невозможно.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	2 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	30 817

