

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения,  
расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, Гороховая ул., д.33, лит.А, кв.41**

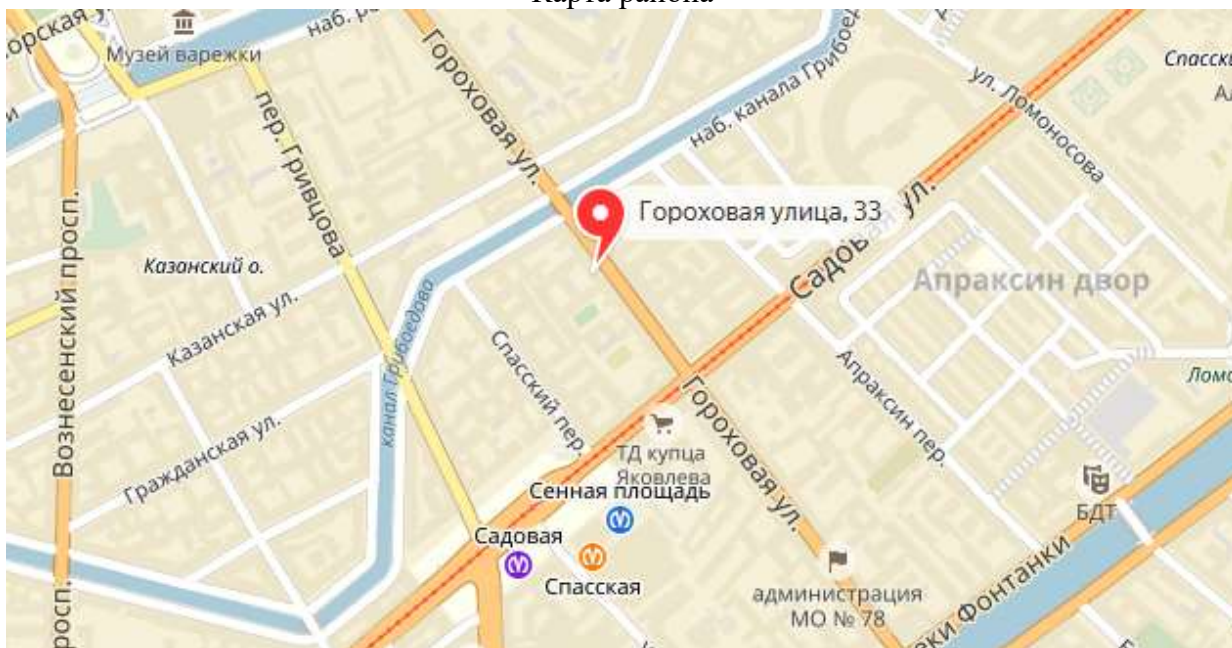
## Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 29.05.2017;
- 1.2. Дата составления отчета – 12.06.2017;
- 1.3. Оцениваемые права - право собственности.

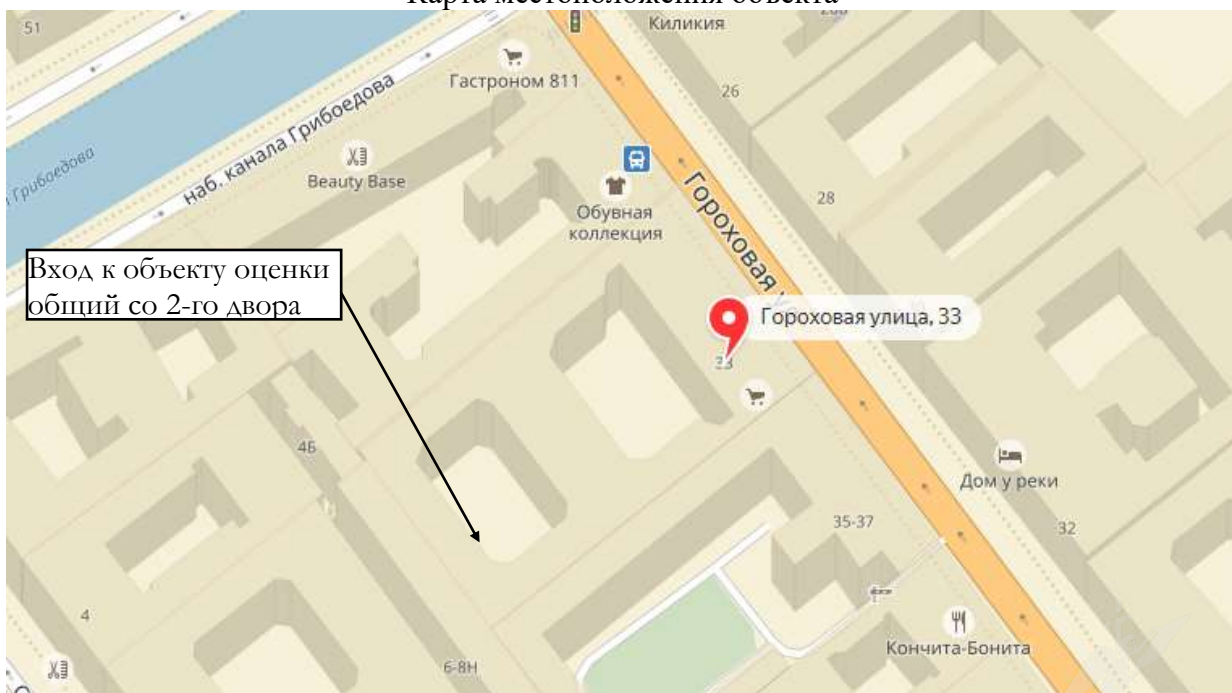
## 2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карта местоположения объекта

Карта района



Карта местоположения объекта



## 2.2. Описание местоположения объекта;

### 2.2.1. Краткое описание местоположение объекта

Согласно существующему административно-территориальному делению Санкт-Петербурга, объект оценки расположен в Адмиралтейском районе города.

### 2.2.2. Границы района

Район расположен на левом берегу реки Невы. Граничит с Кировским, Московским, Фрунзенским, Василеостровским и Центральным районами. В современных границах существует с 1994 года, когда были объединены Ленинский и Октябрьский районы. Площадь района около 1400 га. Здесь проживает примерно 220 тыс. человек.

### 2.2.3. Транспортная доступность

Вокзалы (железнодорожные): Балтийский, Варшавский и Витебский.

Станции метро: Кировско-Выборгская линия (1) - «Технологический институт», «Балтийская», «Пушкинская»; Московско-Петроградская линия (2) - «Фрунзенская», «Садовая»; Правобережная линия (4) - «Сенная площадь».

Основные транспортные магистрали: Загородный, Московский, Лермонтовский, Вознесенский, Измайловский, Старо-Петергофский, Рижский проспекты, Садовая, Гороховая улицы.

В отличие от других районов города в Адмиралтейском районе нет одной- двух общих для всего района главных улиц. В каждой части района есть свои основные транспортные магистрали, которые, вместе с тем, являются центрами сосредоточия торговли.

Связь с другими районами города:

Адмиралтейский - Василеостровский - мост лейтенанта Шмидта.

Адмиралтейский - Кировский - Нарвский проспект, улицы Розенштейна и Шкапина.

Адмиралтейский - Московский - Митрофаньевское шоссе, Московский проспект.

Адмиралтейский - Фрунзенский - Рузовский мост.

### 2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Район имеет развитую систему по электроснабжению, отоплению, канализации и водоснабжению (в основном холодное водоснабжение). Самой острой проблемой данного района является старые коммуникации, техническое состояние которых можно оценить как «условно» удовлетворительное.

### 2.2.5. Экология

Хотя Адмиралтейский район считается промышленным, за последнее время экологическая обстановка несколько улучшилась. Основная причина заключается в том, что многие промышленные предприятия не работают на полную мощность, часть предприятий находится в состоянии банкротства.

В районе расположены зеленые массивы садов Олимпия (между Клинским и Малодетскосельским проспектами), Измайловский сад (на Измайловском проспекте), Парк «Екатерингоф», Юсуповский сад и Никольский сад, Александровский сад и несколько скверов.

### 2.2.6. Перспективы развития

По данным компании Vesar Commercial Property SPb, Адмиралтейский район занимает четвертое место в городе по количеству торговых и офисных площадей. Здесь немало ресторанов, кафе, развлекательных комплексов. В Адмиралтейском районе расположено множество отелей и мини-гостиниц. К наиболее крупным гостиницам относятся – «Азимут» («Советская») на Лермонтовском проспекте, «Амбассадор» на проспекте Римского-Корсакова, «Нептун» на набережной Обводного канала и «Ренессанс Балтик» на Почтамтской улице

Район становится все более популярным как офисно-деловая зона. В его западной части активно идет реконструкция отдельных зданий под офисные центры (Лермонтовский пр, 7, канал Грибоедова, 174 и др.). На разных этапах реализации находится несколько крупных проектов по комплексной реконструкции территорий Адмиралтейского района.

Сегодня от площади Труда вдоль Крюкова канала и до Фонтанки сложилась зона инвестиционной активности – так называемая «Никольская ось». Самый масштабный проект – реконструкция территории острова Новая Голландия, концепция которой разработана архитектурным бюро английского архитектора Нормана Фостера..

На данный момент в данном районе активно реализуются проекты по реконструкции зданий под торговые центры, гостиницы, офисные бизнес- центры и меньше - под жилую

функцию. Новое строительство ограничено отсутствием свободных земельных участков в данном районе.

#### 2.2.7. Деление района на зоны

Микрорайон, в котором расположен объект оценки, относится к административно-жилому району города. Объект находится в зоне административно-жилой застройки, офисных и торговых центров, памятников архитектуры.

#### 2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания



Тип здания	жилое
Материал	кирпичный
Состояние по осмотру	удовлетворительное
Год постройки	1756-1798
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	4 (3-4, в том числе цокольный этаж)
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	78:32:0001145:3856
Общая площадь, кв. м	113,4
Жилая площадь, кв.м	49
Площадь кухни, кв.м	12,6
Санузел	только туалет
Количество комнат	3
Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме	4/4
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (помещение - квартира 4 не соответствует требованиям, предъявляемым к жилому помещению и непригодно для проживания, учитывая, что "чердачное перекрытие выполнено по деревянным балкам с деревянным заполнением, балки поражены гнилью и жучком точильщиком от 1/2 до полного сечения; Во всех помещениях квартиры наблюдаются многочисленные трещины по штукатурному слою потолков, участки обрушения и провисания штукатурного слоя, провисание подшивки потолка, протечки, перекос деревянных

	коробок; Состояние чердачного перекрытия над квартирой №41 - аварийное (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 2-ой двор
Вход	1 - общий с жилыми помещениями со 2-го двора
Высота пол - потолок (по документам)	2,75
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 1-4 этажах здания используются в качестве жилых квартир, помещения цокольного этажа фасада - под продуктовый, цветочный и обувной магазины, под ремонт обуви; состояние оценивается как удовлетворительное; соседние здания используются под жилье и торговлю (первые этажи)
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	квартал, расположен в исторической части города; окружение составляют жилые 2-5 этажные жилые здания постройки до 1917 г. с встроенными коммерческими помещениями; ул.Гороховая является одной из главных транспортных магистралей города, поэтому по ней проходят интенсивные транспортные потоки и улица является источником шума и загрязнений
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	в 0,44км расположен Старый Сад (у Казанского собора); дворы-колодцы имеют скудное озеленение и места для прогулок с детьми
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: хорошая, остановка общественного транспорта – около объекта, расстояние до станции метро «Сенная площадь» - 0,3км, автомобильным транспортом – удовлетворительная, есть ограничение движения грузового транспорта основной магистралью, расположенной около объекта является: ул.Гороховая
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	объект относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Ю.Н.Адельсон»
Ограничения ГОЧС	-
Другие обременения и сервитуты	-

#### 2.4.4. Фотографии объекта



Фото 1

Вид Гороховой улицы



Фото 2

Вид Гороховой улицы



Фото 3

Ближайшее окружение объекта оценки по Гороховой улице



Фото 4

Ближайшее окружение объекта оценки по Гороховой улице






<p align="center"><b>Фото 5</b></p>	<p align="center"><b>Фото 6</b></p>
<p align="center">Ближайшее окружение объекта оценки по Гороховой улице</p>	<p align="center">Ближайшее окружение объекта оценки по Гороховой улице</p>
	
<p align="center"><b>Фото 7</b></p>	<p align="center"><b>Фото 8</b></p>
<p align="center">Вид фасада здания с Гороховой улицы</p>	<p align="center">Вид таблички с номером дома</p>
	
<p align="center"><b>Фото 9</b></p>	<p align="center"><b>Фото 10</b></p>
<p align="center">Вид арки (проход во двор с Гороховой улицы)</p>	<p align="center">Вид здания 1-го двора</p>







Фото 11  
Вид здания 1-го двора



Фото 12  
Вид здания 1-го двора



Фото 13  
Вид арки (проход во 2-й двор)



Фото 14  
Вид здания 2-го двора



Фото 15  
Вид здания 2-го двора



Фото 16  
Вид здания 2-го двора





Окна объекта

Фото 17

Вид входа с общей парадной со 2-го двора



Фото 18

Вид окон объекта оценки (5 окон во двор)



Фото 19

Вид входной двери в кв. №41



Фото 20

Вид части помещения №2







Фото 21

Вид потолка части помещения №2



Фото 22

Вид части помещения №6



Фото 23

Вид части помещения №4



Фото 24

Вид потолка части помещения №4



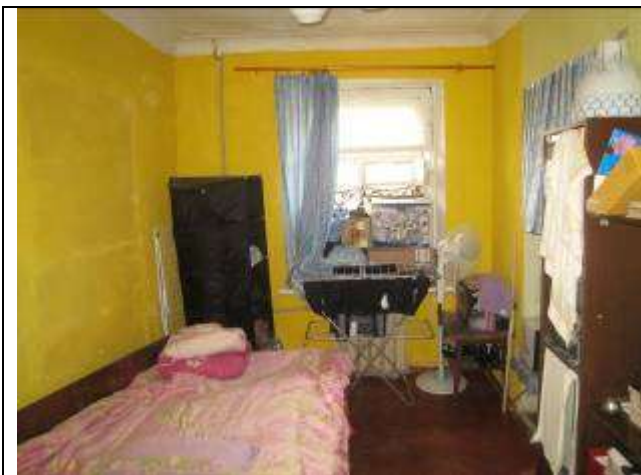


Фото 25  
Вид части помещения №5

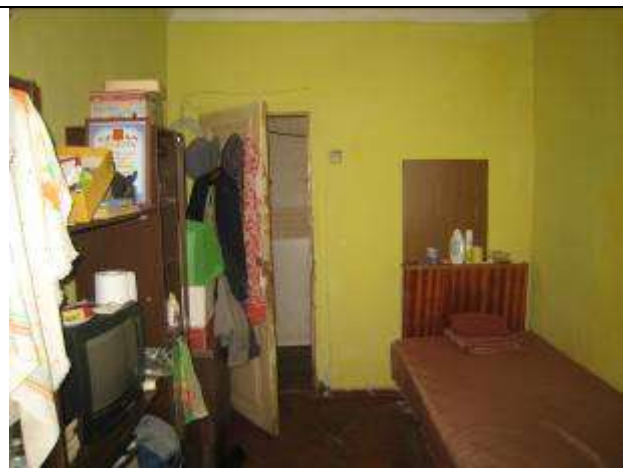


Фото 26  
Вид части помещения №5



Фото 27  
Вид пола части помещения №5



Фото 28  
Вид пола части помещения №5



Фото 29  
Вид части помещения №1



Фото 30  
Вид части помещения №1





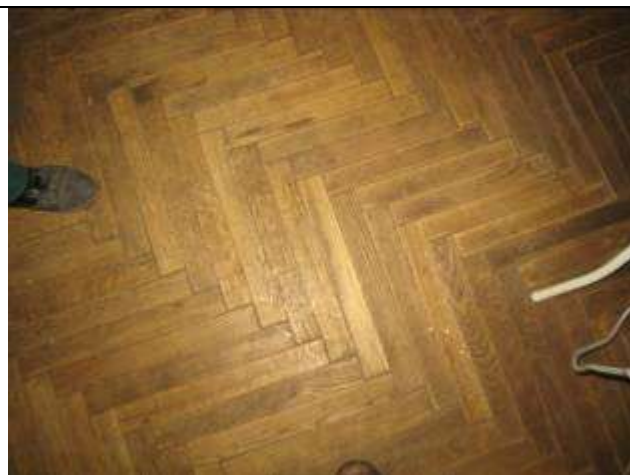


Фото 31

Вид пола части помещения №1



Фото 32

Вид потолка части помещения №1



Фото 33

Вид части помещения №7



Фото 34

Вид части помещения №10(окно заложено кирпичем)



Фото 35

Вид части помещения №10



Фото 36

Вид пола части помещения №10





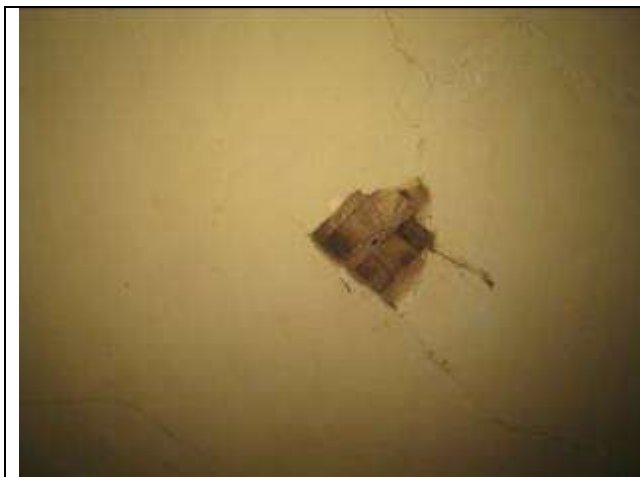


Фото 37

Вид потолка части помещения №10



Фото 38

Вид части помещения №9(окно заложено кирпичем)



Фото 39

Вид части помещения №9

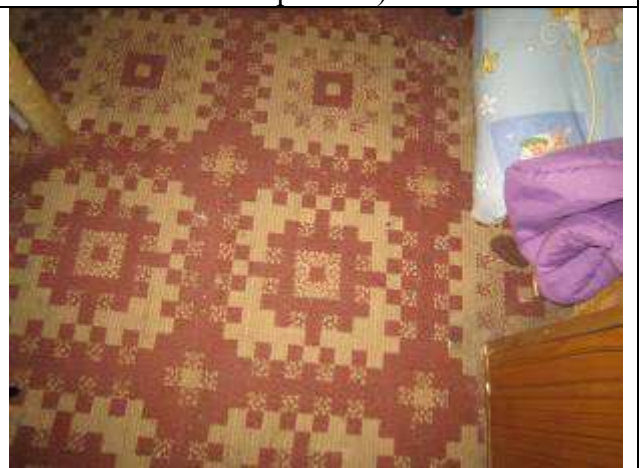


Фото 40

Вид пола части помещения №9



Фото 41

Вид потолка части помещения №9



Фото 42

Вид части помещения №8(окно заложено кирпичом)





Фото 43  
Вид части помещения №8

Фото 44  
Вид пола части помещения №8

Фото 45  
Вид потолка части помещения №8

Фото 46  
Вид части помещения №3

2.4.5. Акт осмотра помещения

**А К Т**

контрольного осмотра квартиры от 29.05 2017

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, Гороховая ул., д.33, лит.А, кв.41

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
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	41	113,4	4	3	4-во 2-ой дв.	2,75	+	+	+	+	неудовл.	не используется

Примечания:

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



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- расстояние от объекта до станции метро «Сенная площадь» - 0,3км;
- высокие транспортные и малые пешеходные потоки около здания, в котором расположен объект;
- объект относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Ю.Н.Адельсон»;
- окружение составляют 2-5 этажные жилые здания постройки до 1917 г. с встроенными коммерческими помещениями;
- помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные на 1-4 этажах здания используются в качестве жилых квартир, помещения цокольного этажа фасада - под продуктовый, цветочный и обувной магазины, под ремонт обуви; состояние оценивается как удовлетворительное; соседние здания используются под жилье и торговлю (первые этажи);
- расположение в 0,44км расположен Старый Сад (у Казанского собора);
- вход в помещение – 1 - общий с жилыми помещениями со 2-го двора;
- объект расположен на 4 этаже 4-этажного жилого здания;
- высота помещения –2,75 м;
- состояние помещения – оценивается как неудовлетворительное;
- объект имеет: 4 - стандартные прямоугольные ориентированные во 2-ой 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

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	3 700 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	32 628

