

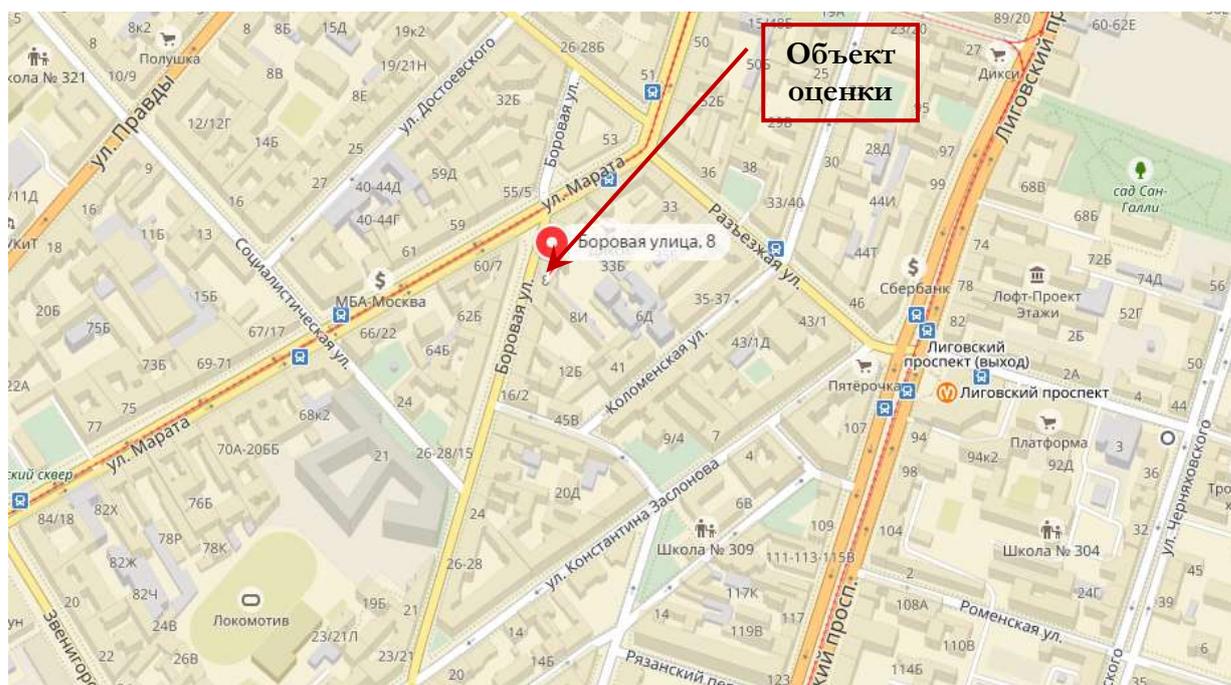
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Боровая ул., д.8, кв.22**

1. Данные об отчете:

- 1.2. Дата проведения оценки: 26.05.2017
- 1.3. Дата составления отчета: 12.06.2017
- 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 – 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) – «Гостиный 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 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 улицами Марата, Разъезжая, Коломенская, Волоколамский пер., Боровая ул.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки.



Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1856
Год последнего капитального ремонта	нет
Этажность	Всего этажей в доме 4+цоколь, в подъезде - 3
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение

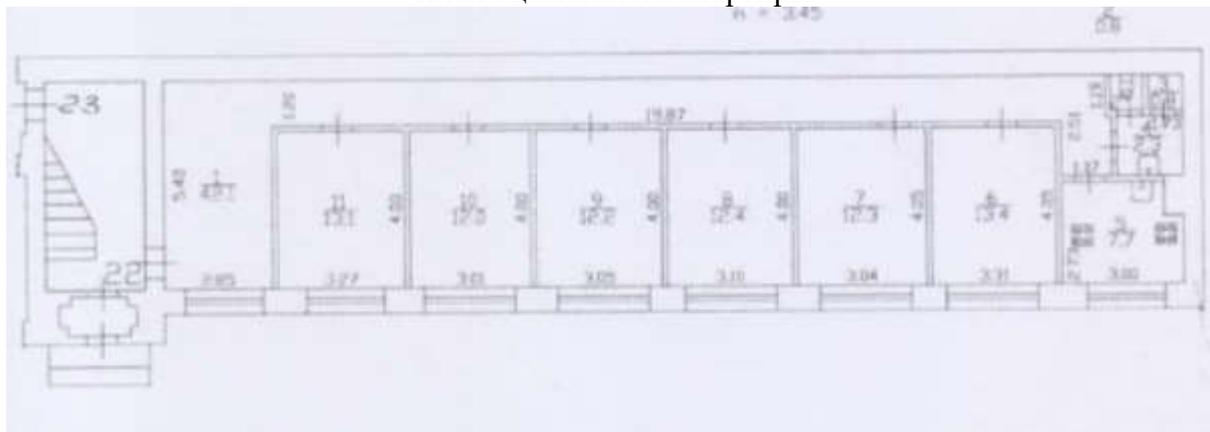
2.4. Описание встроенного помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения.

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:31:0001698:2293
Общая площадь, кв. м	129,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	8/прямоугольных/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 с улицы, состояние подъезда удовлетворительное
Высота пол - потолок (по документам)	3,45 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	Выше 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 Боровой улицы. Состояние прилегающей территории удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на Боровой улице
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 Лиговскому пр., на расстоянии 120 м. Ближайшая станция метрополитена «Лиговский пр.» расположена на расстоянии 390 м. Автомобильный подъезд свободный Боровой ул.

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 расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(31)). Другие обременения и сервитуты отсутствуют.
- Обременения ГОЧС, другие обременения и сервитуты: отсутствуют.



2.4.4. Фотографии объекта



Фото 1

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 2

Ближайшее окружение объекта оценки

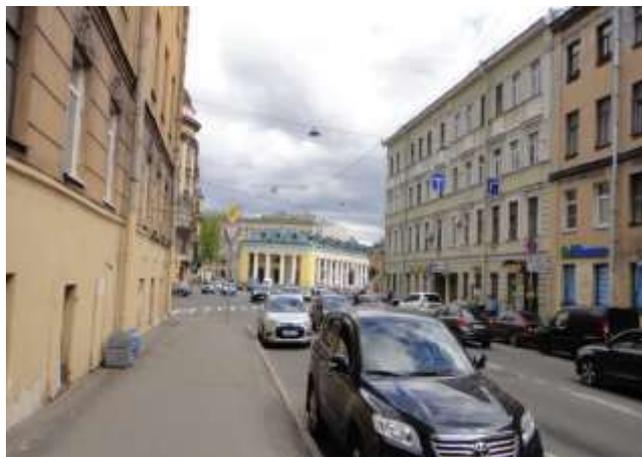


Фото 3

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 4

Фасад дома, вид арки во двор



Фото 5

Вид таблички с номером дома



Фото 6

Вид фасад дома лит Ж и вход к объекту оценки





Фото 7

Вид входа в объект оценки



Фото 8

Вид части помещений №1



Фото 9

Вид части помещений №1



Фото 10

Вид части помещений №1



Фото 11



Фото 12

Вид части помещения №11



Фото 13

Вид части помещения №11

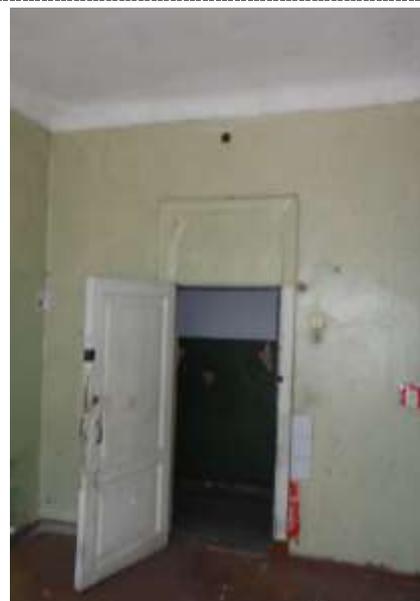


Фото 14

Вид части помещения №10



Фото 15

Вид окна в части помещения №10



Фото 16

Вид части помещения №9



Фото 17

Вид на часть помещения №9



Фото 18

Вид части помещения №8

Вид части помещения №8





Фото 19

Вид части помещения №7



Фото 20

Вид части помещения №7



Фото 21

Вид части помещения №6



Фото 22

Вид части помещения №6

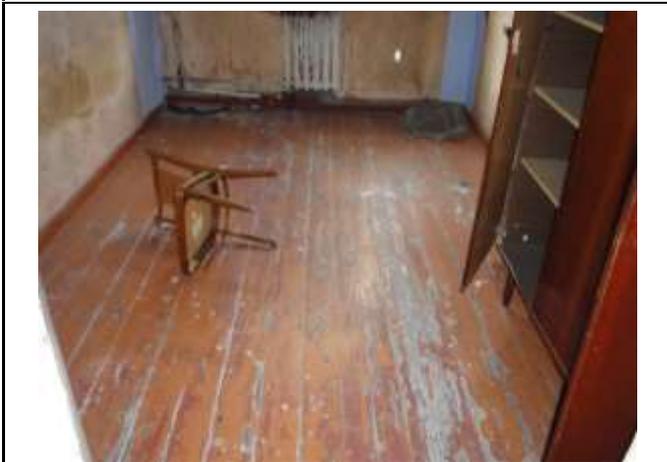


Фото 23

Вид пола в части помещения №6



Фото 24

Вид на части помещения №5 и 4





Фото 25

Вид части помещения №4



Фото 26

Вид стен и потолка в части помещения №4



Фото 27

Вид части помещения №5



Фото 28

Вид части помещения №1



Фото 29

Вид части помещения №1



Фото 30

Вид на она

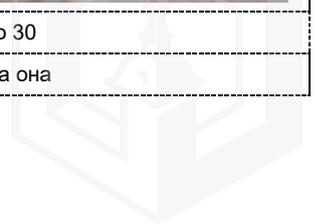




Фото 31

Вид таблички с номерами квартир



Фото 32

Окружение Объекта оценки во дворе



Фото 31

Окружение Объекта оценки во дворе



2.4.5. Акт осмотра помещения.

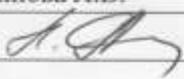
А К Т контрольного осмотра квартиры от «26» мая 2017 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 8, лит. Ж, кв. 22

2. Данные по помещению:

№ квартиры по кал. паспорту	Площадь по кал. паспорту, 1 м ²	Занимае мые этажи	Коллич ество комнат	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации					Состояни е (по осмотру)	Примечание
							Эл.	Вод.	От.	Кан.	Газ		
22	129,1	1/3	6	общий двор	8 двор	3,45	+	+	+	+	+	Не удовлетвор ительное	Не используется

Примечания:

Представитель (Оценщика)			
Должность	Генеральный директор	Должность	
Ф. И. О.	Антипова Л.В.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

Наилучшее использование объекта – под жилую функцию, 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 возможно после проведения ремонта.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	4 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	30 984

