

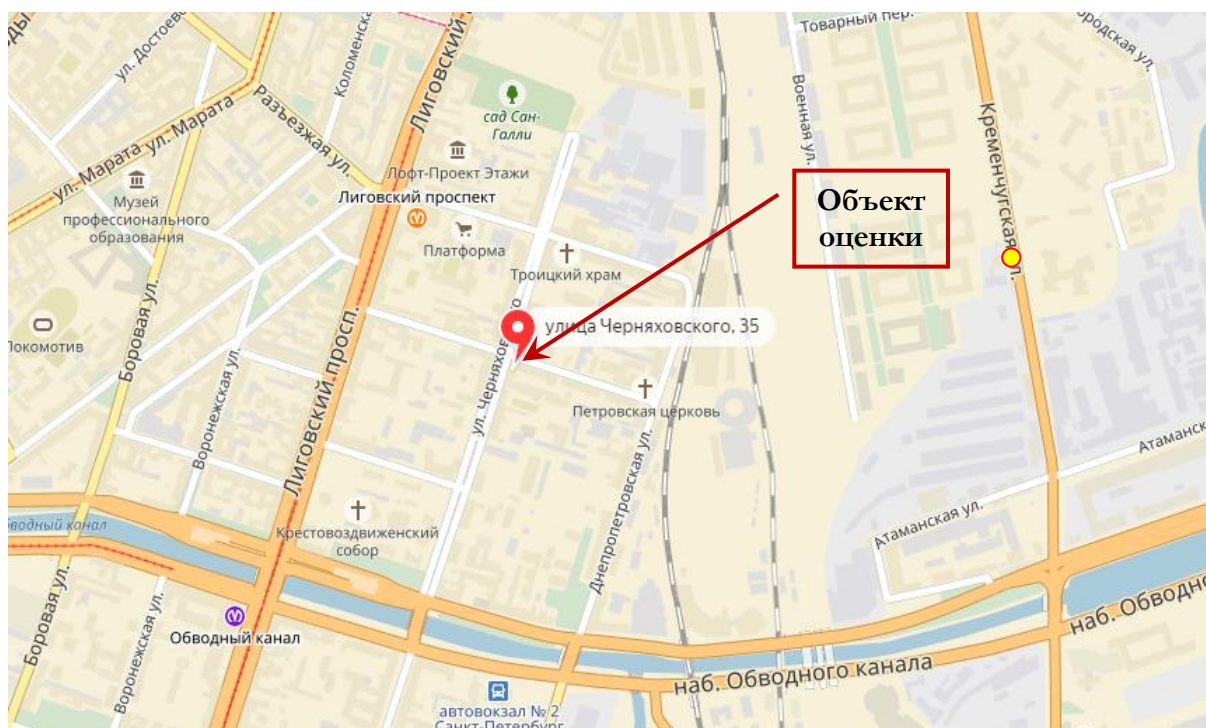
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Черняховского, д.35/7, кв. 48

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

РГИС РЕГИОНАЛЬНАЯ ГЕОИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА

Результаты поиска здания по адресу

191119, г.Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 35/7, литера А

Кадастровый номер	78:31:1525:2005:5
Адрес строения	191119, г.Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 35/7, литера А
Дата изменения	14.03.2007
Наименование	Неизвестно
Тип	Неизвестно
Площадь общая (кв. м.)	
Код улицы ФИАС	29ссad1a-b15a-47a0-9b5c-4a448cc30b8c
Код дома ФИАС	d7d5179b-b7e7-4b73-8a82-edb4dd628a55
Управляющая компания МКД	ООО "Жилконсервис № 2 Центрального района" Факт.адрес: 191002, Санкт-Петербург, Достоевского, д.5 Руководитель: Тян А. В. Тел.: 712-44-15

Кадастровая стоимость квартир и помещений
Дополнительные

Найдено объектов: 1

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.

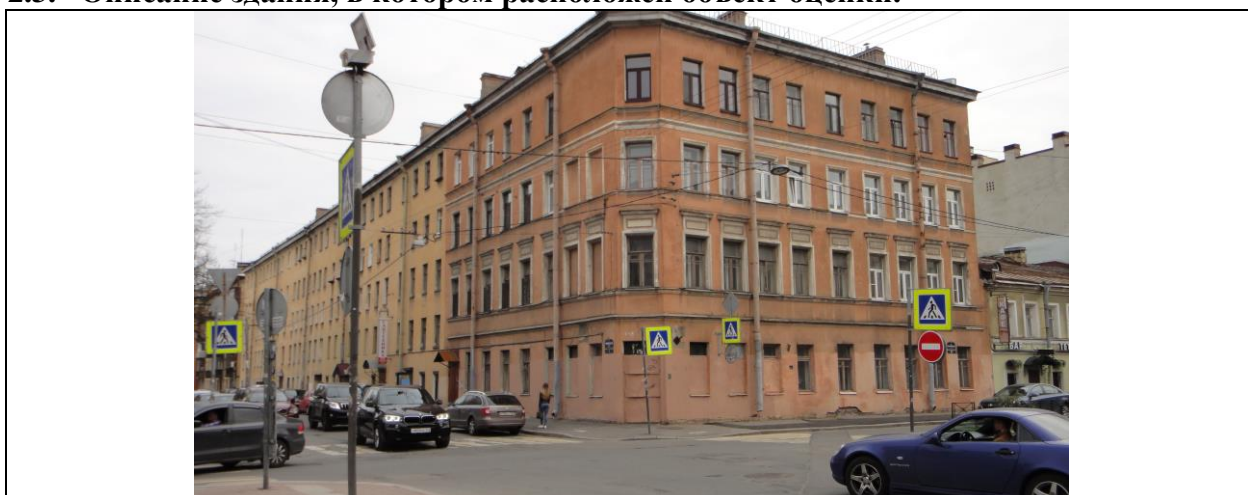
2.2.7. Деление района на зоны (промышленная, жилая и пр.).

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 Днепропетровская, Роменская, Черняховского, наб. Обводного канала.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки.



Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1901
Год последнего капитального ремонта	1959
Этажность	5 (4-5, в том числе цокольный этаж)
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение

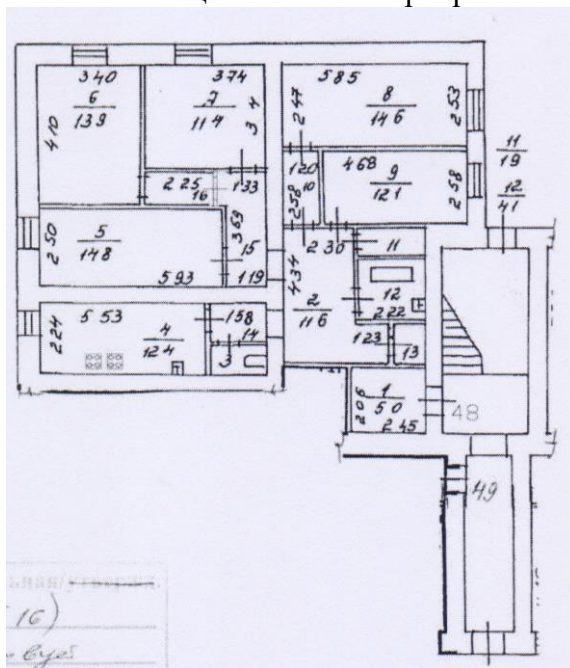
2.4. Описание встроенного помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения.

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:31:0001525:2493
Общая площадь, кв. м	116,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	6/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 со двора, 1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда удовлетворительное
Высота пол - потолок (по документам)	2,75 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение
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 Роменской улицы. Состояние прилегающей территории удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на Роменской и Черняховской улицах
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 480 м. Ближайшая станция метрополитена «Лиговский пр.» расположена на расстоянии 300 м. Автомобильный подъезд свободный с Роменской ул. и Черняховской 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

Фасад дома



Фото 4

Фасад дома и вход (общ/улица)



Фото 5

Вид таблички с номером дома



Фото 6

Вход (общ/улица)





Фото 7

Вид таблички с номерами квартир



Фото 8

Вход в квартиру



Фото 9

Вид части помещений №1



Фото 10

Вид части помещений №1



Фото 11



Фото 12

Вид на часть помещения №13



Фото 13

Вид части помещения №2



Фото 14

Вид части помещения №12



Фото 15

Вид окна в части помещения №9

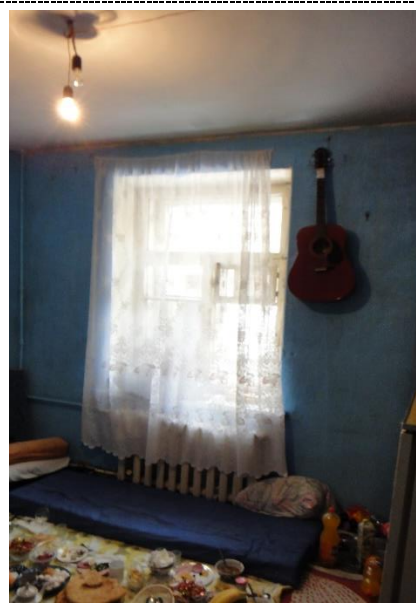


Фото 16

Вид части помещения №15



Фото 17

Вид на часть помещения №7

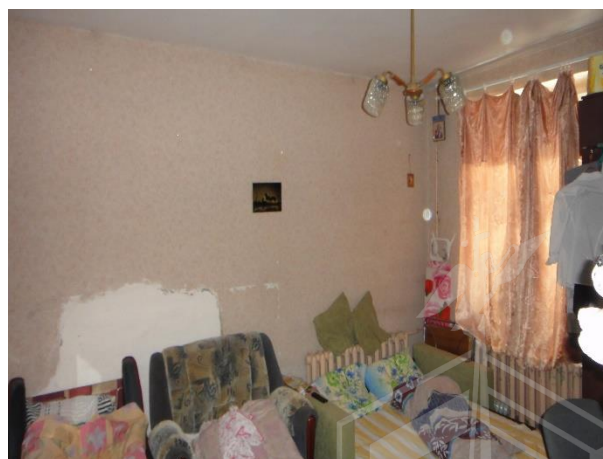


Фото 18

Вид части помещения №16



Фото 19

Вид части помещения №6



Фото 20

Вид части помещения №5



Фото 21

Вид части помещения №14



Фото 22

Вид части помещения №4

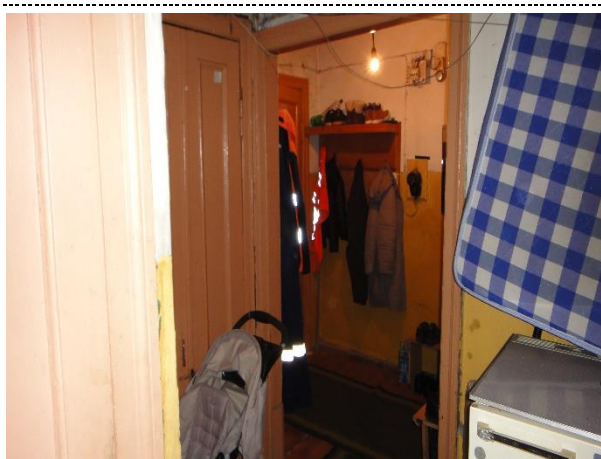


Фото 23

Вид части помещения №2



Фото 24

Вид части помещения №1

Вид части помещения №3

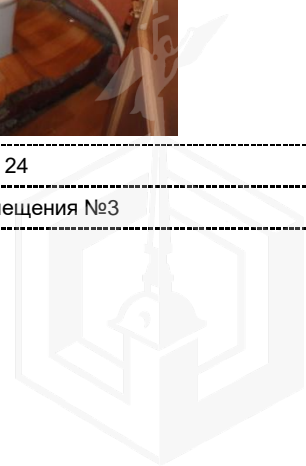




Фото 25
Вид вход общ/двор и окна



Фото 26
Вид на окна



Фото 27
Вид на окна



2.4.5. Акт осмотра помещения.


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

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Черняховского, д. 35/7, кв. 48

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		
48	116,7	1/5	5	общий улица/общий двор	6 двор	2,75	+	+	+	+	+	Не удовлетворительное	

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. 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.	34 276

