

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения,
расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, Рижский пр., д.60, лит.А, кв.7**

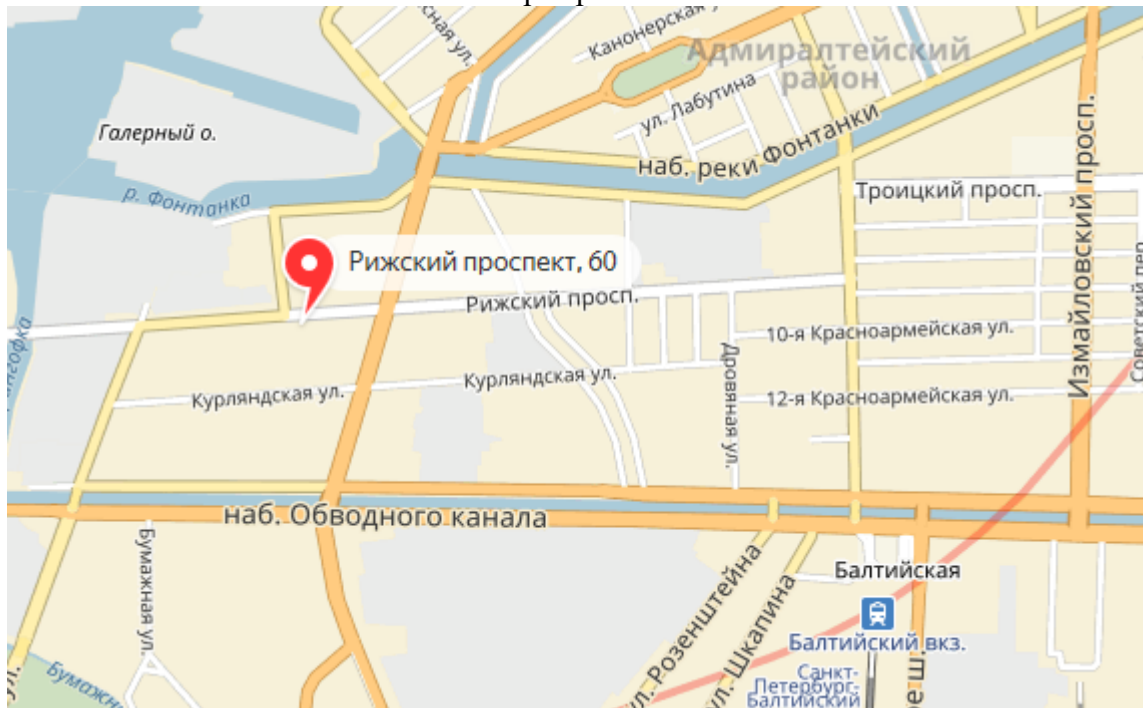
Данные об отчете

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

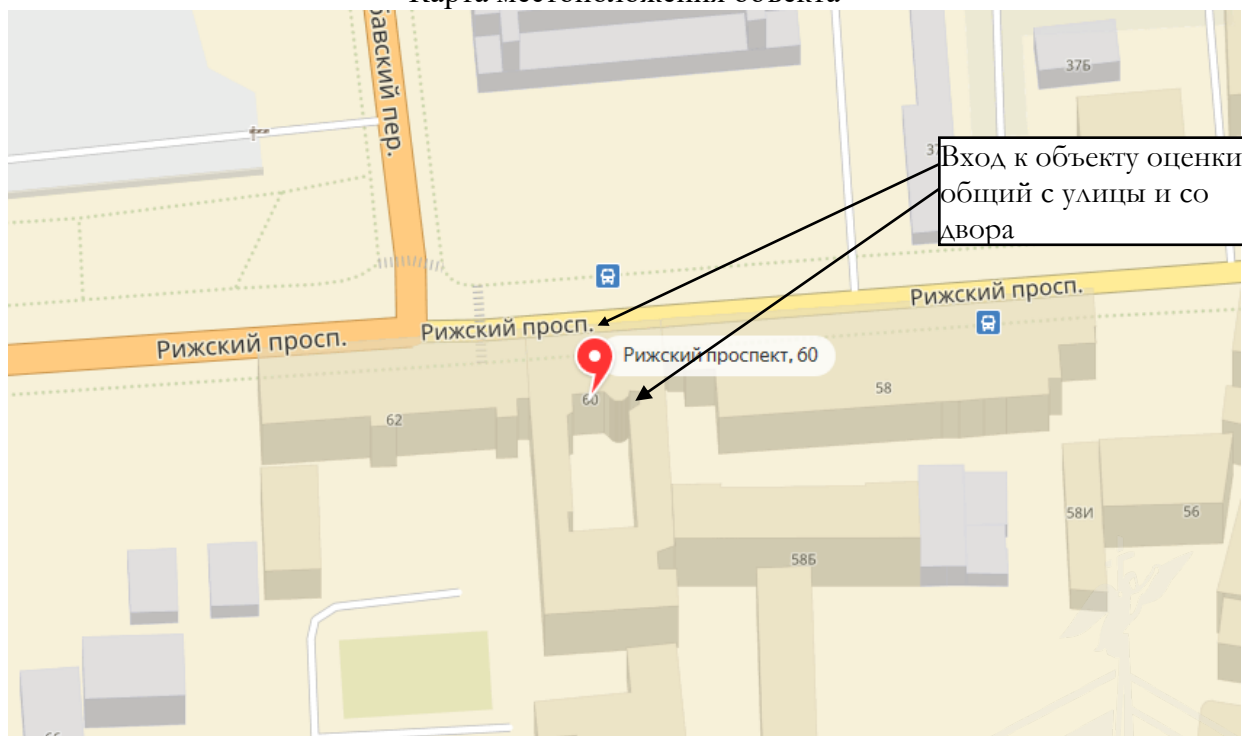
2. Описание объекта оценки

- 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 | 1897 |
| Год последнего капитального ремонта | нет данных |
| Этажность | 5 |
| Наличие подвала | есть |
| 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 | 78:32:0001658:1107 |
| Общая площадь, кв. м | 119,7 |
| Жилая площадь, кв.м | 83,7 |
| Площадь кухни, кв.м | 18,1 |
| Санузел | только туалет |
| Количество комнат | 5 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме | 5/5 |
| Состояние (по осмотру) | оценивается как неудовлетворительное (помещение - квартира 7 не соответствует требованиям, предъявляемым к жилому помещению и непригодно для проживания, учитывая, что "чердачное перекрытие над квартирой выполнено по деревянным балкам с дощатым заполнением; деревянные балки поражены гнилью и жучком точильщиком от поверхности до 2/3 и до полного сечения; по штукатурке потолков наблюдаются многочисленные трещины, участки провисания подшивки и отпадения штукатурного слоя; состояние чердачного перекрытия в целом находится в нерабочем состоянии (см. Заключение о признании помещения пригодным (непригодным) для постоянного |

| | |
|---|---|
| | проживания); произведена самовольная перепланировка: перенесена перегородка с дверным проемом в ч.п.4,5; конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилое помещение |
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 5 - стандартных прямоугольных ориентированных на улицу; 3 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор |
| Вход | 1 - общий с жилыми помещениями с ул.; 1 - общий с жилыми помещениями со двора |
| Высота пол - потолок (по документам) | 2,83 |
| 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 1-5 этажах здания используются в качестве жилых квартир, помещения 1-го этажа фасада - под продуктовый магазин; 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 3-5 этажные жилые здания постройки до 1917 г. с встроенными коммерческими помещениями, 2-х этажное здание Электрической подстанции № 140 |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.) | 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: остановка общественного транспорта – около объекта, расстояние до станции метро «Нарвская» - 1,3км, автомобильным транспортом – удовлетворительное; основной магистралью, расположенной около объекта является: Старо-Петергофский проспект |
| 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 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 (32)) |
| Ограничения ГОЧС | - |
| Другие обременения и сервитуты | - |

2.4.4. Фотографии объекта

| | |
|---|--|
|  |  |
| Фото 1 | Фото 2 |
| Вид Рижского проспекта | Вид Рижского проспекта |
|  |  |
| Фото 3 | Фото 4 |
| Ближайшее окружение объекта оценки по Рижскому проспекту | Ближайшее окружение объекта оценки по Рижскому проспекту |
|  |  |
| Фото 5 | Фото 6 |
| Ближайшее окружение объекта оценки по | Ближайшее окружение объекта оценки по |

Рижскому проспекту



Фото 7

Рижскому проспекту



Фото 8

Вид фасада здания с Рижского проспекта



Фото 9

Вид таблички с номером дома



Фото 10

Вид здания со двора



Фото 11

Вид здания со двора



Фото 12

Вид арки проход во двор



Вид входа с общей парадной со двора



| | |
|--|--|
| Фото 13 | Фото 14 |
| Вид входа с общей парадной с проспекта | Вид окон объекта оценки (5 окон на проспект, 3 окна во двор) |





Фото 15

Вид входной двери в кв. №7(с общей парадной с проспекта)

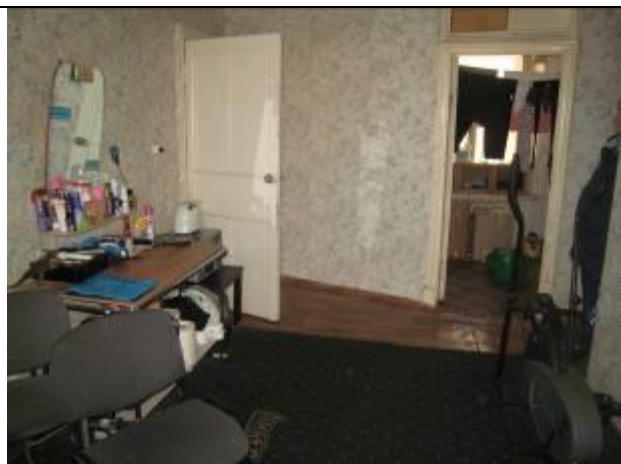


Фото 16

Вид части помещения №5

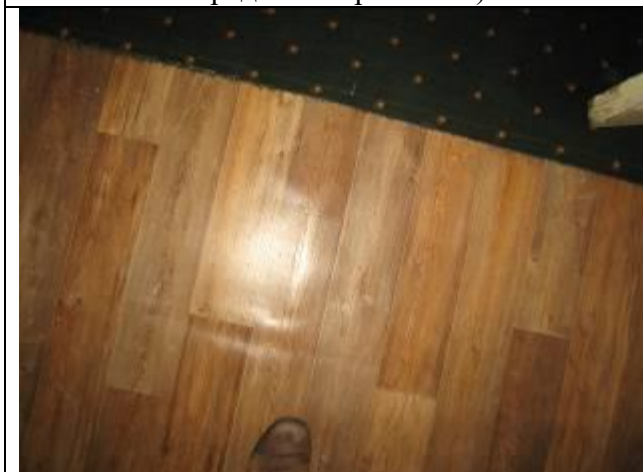


Фото 17

Вид пола части помещения №5



Фото 18

Вид потолка части помещения №5

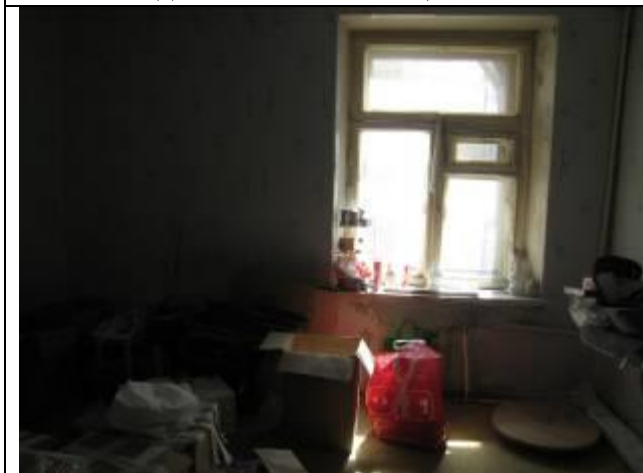


Фото 19

Вид части помещения №7

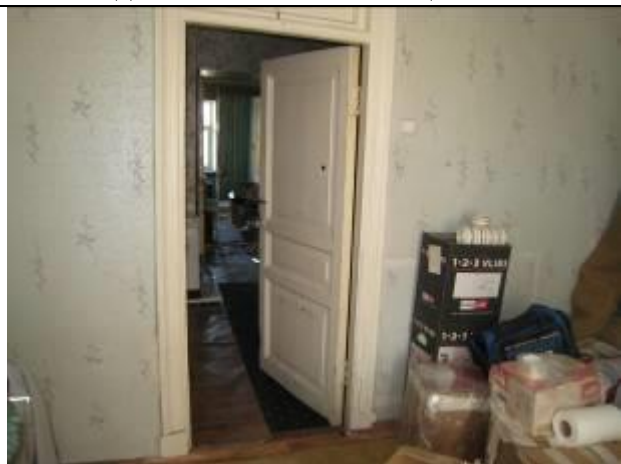


Фото 20

Вид части помещения №7





Фото 21

Вид пола части помещения №7



Фото 22

Вид потолка части помещения №7



Фото 23

Вид части помещения (туалет)



Фото 24

Вид части помещения №4,5(смещена перегородка)



Фото 25

Вид части помещения №4,5 (смещена перегородка)



Фото 26

Вид пола части помещения №4,5





Фото 27

Вид потолка части помещения №4,5



Фото 28

Вид части помещения №4



Фото 29

Вид части помещения №4



Фото 30

Вид пола части помещения №4



Фото 31

Вид потолка части помещения №4



Фото 32

Вид части помещения №3





Фото 33

Вид части помещения №3



Фото 34

Вид пола части помещения №3

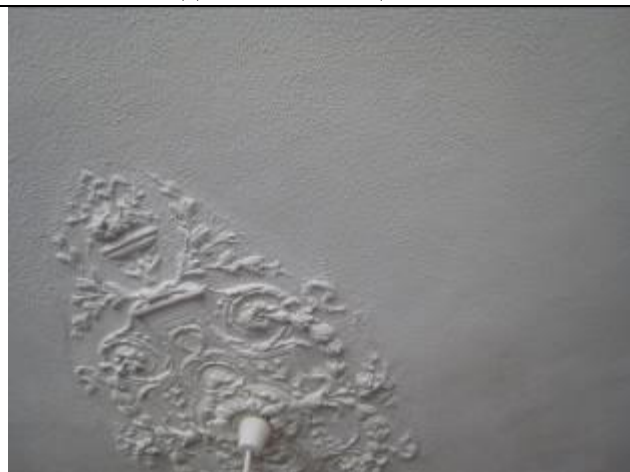


Фото 35

Вид потолка части помещения №3



Фото 36

Вид части помещения №2



Фото 37

Вид части помещения №2

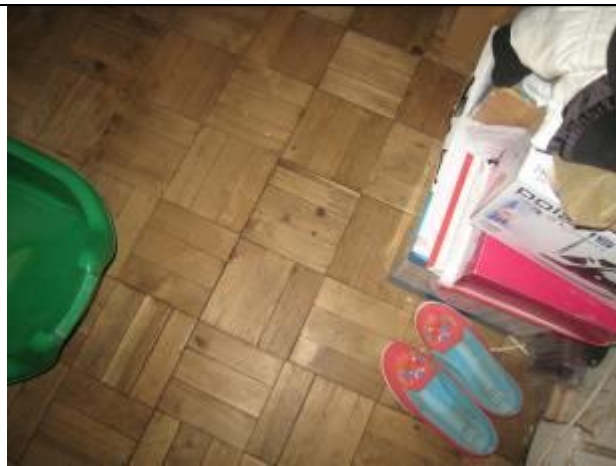


Фото 38

Вид пола части помещения №2



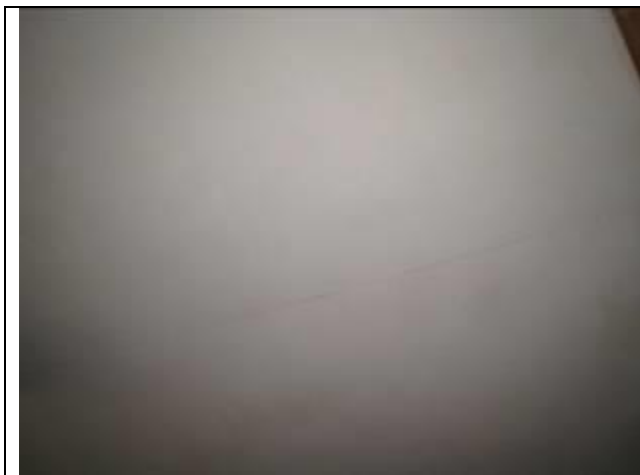


Фото 39

Вид потолка части помещения №2



Фото 40

Вид части помещения №1



Фото 41

Вид части помещения №1



Фото 42

Вид части помещения №1 (2 выход на лестницу во двор)

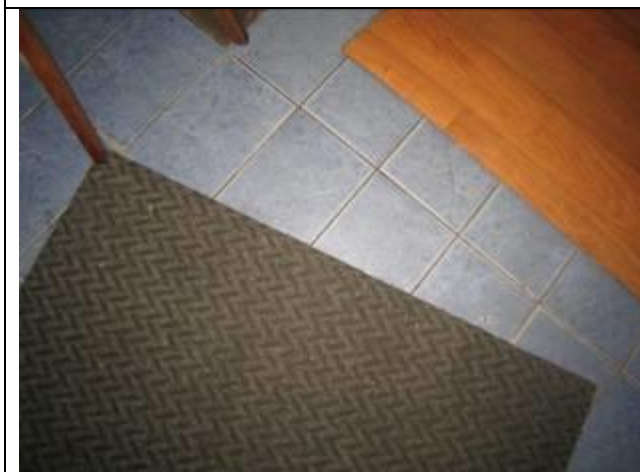


Фото 43

Вид пола части помещения №1



Фото 44

Вид потолка части помещения №1



2.4.5. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра квартиры от 29.05 2017

1. Адрес объекта (включая литер):

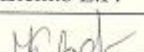
Санкт-Петербург, Рижский пр., д.60, лит.А, кв.7

2. Данные по квартире:

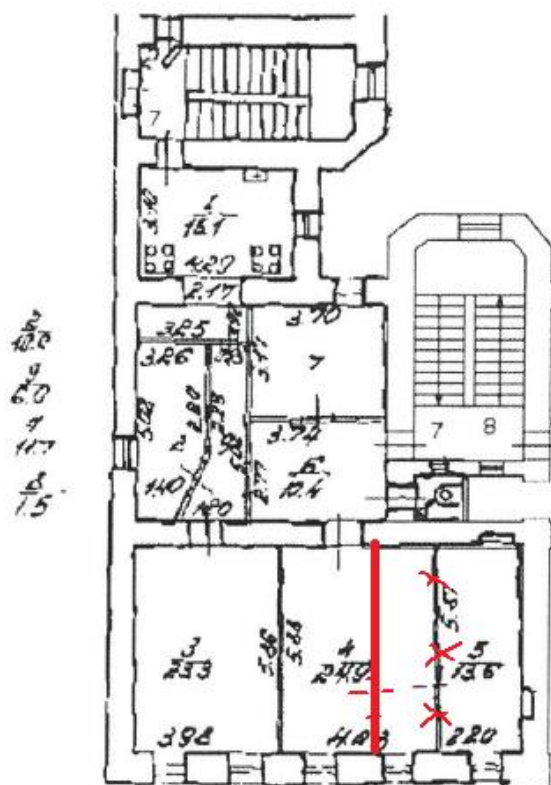
| № | № квартиры по кад. паспорту | Площадь по кад. паспорту, кв.м. | Занимаемые этажи | Кол-во комнат | Кол-во окон (куда выходят) | Высота потолка, м | Коммуникации | | | | Состояние | Текущее использование |
|---|-----------------------------|---------------------------------|------------------|---------------|----------------------------|-------------------|--------------|-----|-----|------|----------------|-----------------------|
| | | | | | | | Эл. | Вод | От. | Кан. | | |
| 1 | 7 | 119,7 | 5 | 5 | 5- ул., 3- дв. | 2,83 | + | + | + | + | <i>исцрбл.</i> | не используется |

Примечания:

произведена перепланировка. перенесена перегородка с дверным проемом в ч.п.4,5

| | |
|------------------------|---|
| 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 «Нарвская» - 1,3км;
- высокие транспортные и малые пешеходные потоки около здания, в котором расположен объект;
- окружение составляют 3-5 этажные жилые здания постройки до 1917 г. с встроенными коммерческими помещениями, 2-х этажное здание Электрической подстанции № 140;
- помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные на 1-5 этажах здания используются в качестве жилых квартир, помещения 1-го этажа фасада - под продуктовый магазин; состояние оценивается как удовлетворительное; соседние здания используются под жилье и торговлю (первые этажи);
- вход в помещение – 1 - общий с жилыми помещениями с ул.; 1 - общий с жилыми помещениями со двора;
- объект расположен на 5 этаже 5-этажного жилого здания;
- высота помещения – 2,83 м;
- состояние помещения – оценивается как неудовлетворительное;

объект имеет: 5 - стандартных прямоугольных ориентированных на улицу;

- 3 - стандартных прямоугольных ориентированных во 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

| Рыночная стоимость объекта оценки | |
|---|-----------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.) | 3 200 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. | 26 734 |