

*Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения,  
расположенного по адресу: **Средняя Подьяческая ул., д. 11, лит.А, кв.26***

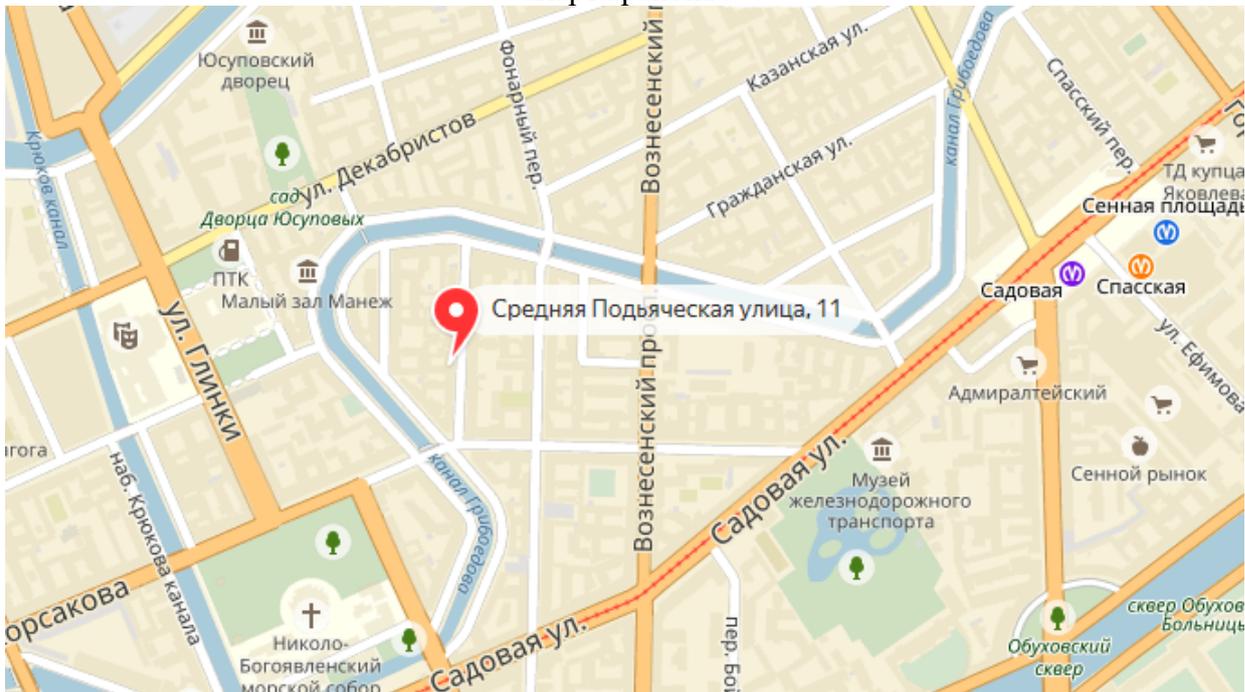
**Данные об отчете**

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

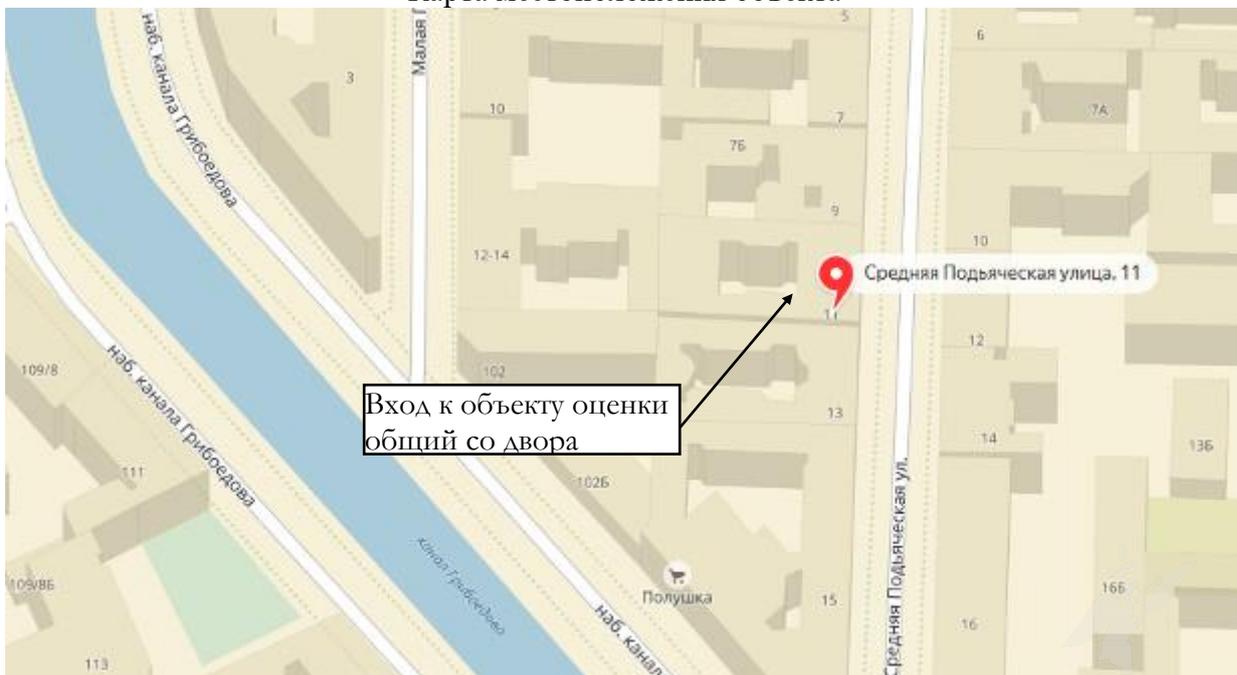
**2. Описание объекта оценки**

- 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	1829
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	4 (5, в т.ч. цокольный этаж)
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	78:32:0001240:1033
Общая площадь, кв. м	33,1
Жилая площадь, кв.м	22,6
Площадь кухни, кв.м	7,5
Санузел	только туалет
Количество комнат	2
Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме	1/4
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (помещение - квартира 26 не соответствует требованиям, предъявляемым к жилому помещению и непригодно для проживания, учитывая, что "при визуальном осмотре отмечены следы увлажнения нижних участков стен дворового фасада, биопоражение зелеными водорослями; установлено, что штукатурный слой стен влагонасыщен; наблюдается шелушение окрасочного слоя, отслоение обоев, участок кирпичной кладки стены по оси «Б» на площади 0,3кв.м в месте сопряжения с полом разрушен на глубину 10-15см; в местах выборочных вскрытий перекрытия

	над квартирой 26 установлено, что древесина балок имеет трещины усушки, за длительный период эксплуатации частично утратила свои первоначальные физико-механические свойства вследствие естественного старения с соответствующим снижением несущей способности; древесина балки в месте вскрытия поражена гнилью и жучком, в месте вскрытия в зоне прохождения инженерных сетей нижняя полка металлической балки в заделке в стену по сои «В» коррозирована до 25-30% с расслоением металла; полы выполнены по грунту и имеют уклон (см. Заключение о признании помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания); кухня и ком.№3 не имеет окон; конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилое помещение
Окна (количество, размер, направленность и др)	1 - стандартное прямоугольное ориентированное на улицу; кухня и жилая комната №3 не имеют окон
Вход	1 - общий с жилыми помещениями со двора
Высота пол - потолок (по документам)	2,6
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 офисные помещения; 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 составляю жилые 3-5 этажные жилые здания постройки до 1917 г. с встроенными коммерческими помещениями
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	в 0,08км расположена набережная кан.Грибоедова; 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	общественным транспортом: хорошая, остановка общественного транспорта – около объекта, расстояние до станции

транспорта и др.)	метро «Садовая» - 0,84км, автомобильным транспортом – удовлетворительная, есть ограничение движения грузового транспорта основной магистралью, расположенной около объекта является: ул.Садовая
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 Е.Н.Корево»
Ограничения ГОЧС	-
Другие обременения и сервитуты	-

#### 2.4.4. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Вид Средней Подьяческой улицы	Вид Средней Подьяческой улицы
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки по Средней Подьяческой улице	Ближайшее окружение объекта оценки по Средней Подьяческой улице

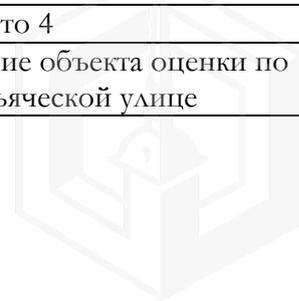




Фото 5

Ближайшее окружение объекта оценки по Средней Подьяческой улице



Фото 6

Ближайшее окружение объекта оценки по Средней Подьяческой улице



Фото 7

Вид фасада здания с Средней Подьяческой улицы



Фото 8

Вид таблички с номером дома



Фото 9

Вид арки (проход во двор с Средней Подьяческой улицы)



Фото 10

Вид здания со двора





Фото 11

Вид здания со двора



Фото 12

Вид здания со двора



Фото 13

Вид входа с общей парадной со двора(черная лестница)

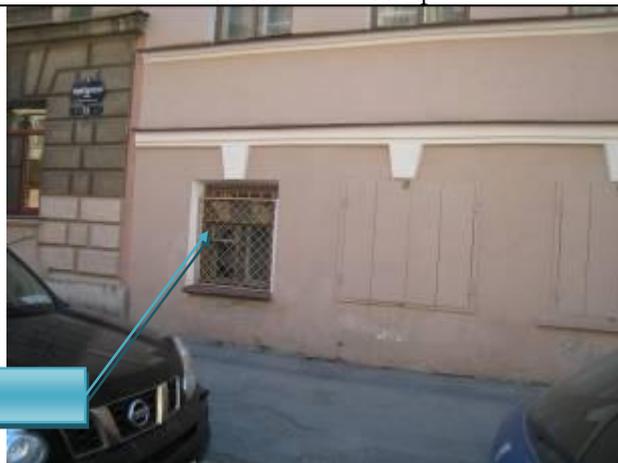


Фото 14

Вид окон объекта оценки (1 окно на улице)

Окно объекта



Фото 15

Вид входной двери в кв. №26



Фото 16

Вид части помещения №1

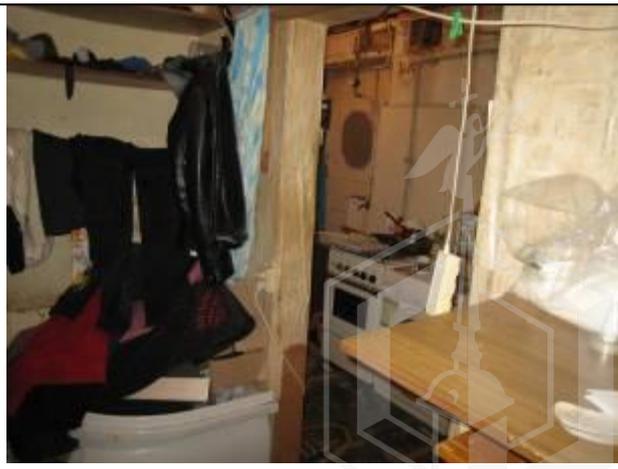


Фото 17	Фото 18
Вид части помещения №3	Вид части помещения №3
	
Фото 19	Фото 20
Вид пола части помещения №3	Вид потолка части помещения №3





Фото 21

Вид части помещения №2



Фото 22

Вид части помещения №2

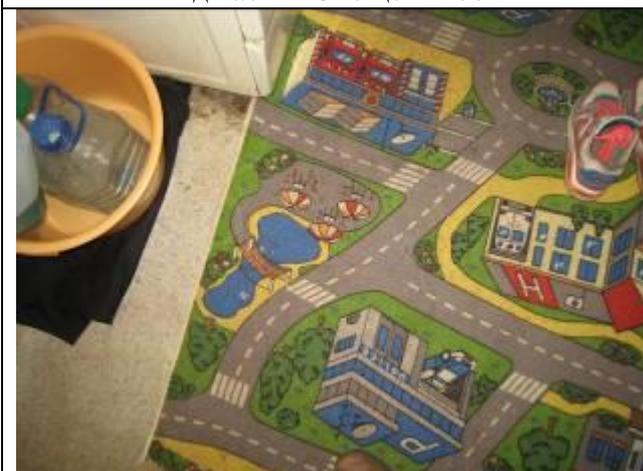


Фото 23

Вид пола части помещения №2



Фото 24

Вид потолка части помещения №2



Фото 25

Вид части помещения №5



Фото 26

Вид части помещения №5





Фото 27

Вид пола части помещения №5



Фото 28

Вид потолка части помещения №5



Фото 29

Вид части помещения №4

2.4.5. Акт осмотра помещения

**А К Т**

**контрольного осмотра квартиры от 29.05 2017**

1. Адрес объекта (включая литер):

**Санкт-Петербург, Средняя Подьяческая ул., д.11, лит.А, кв.26**

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	26	33,1	1	2	1- ул.	2,6					не используется	

Примечания:

Кухня и жилая комната №3 не имеют окон

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 «Садовая» - 0,84км;
- 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;
- помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные на 1-4 этажах здания используются в качестве жилых квартир, помещения цокольного этажа фасада - под офисные помещения; состояние оценивается как удовлетворительное; соседние здания используются под жилье и торговлю (первые этажи);
- вход в помещение – 1 - общий с жилыми помещениями со двора;
- объект расположен на 1 этаже 4-этажного жилого здания;
- высота помещения –2,6 м;
- состояние помещения – оценивается как неудовлетворительное;
- объект имеет: 1 - стандартное прямоугольное ориентированное на улицы; кухня и жилая комната №3 не имеют окон;
- 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.)	1 300 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	39 275

