Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения, расположенного по адресу: ***Санкт-Петербург, ул. Ткачей, д.19, лит.А, кв.20***

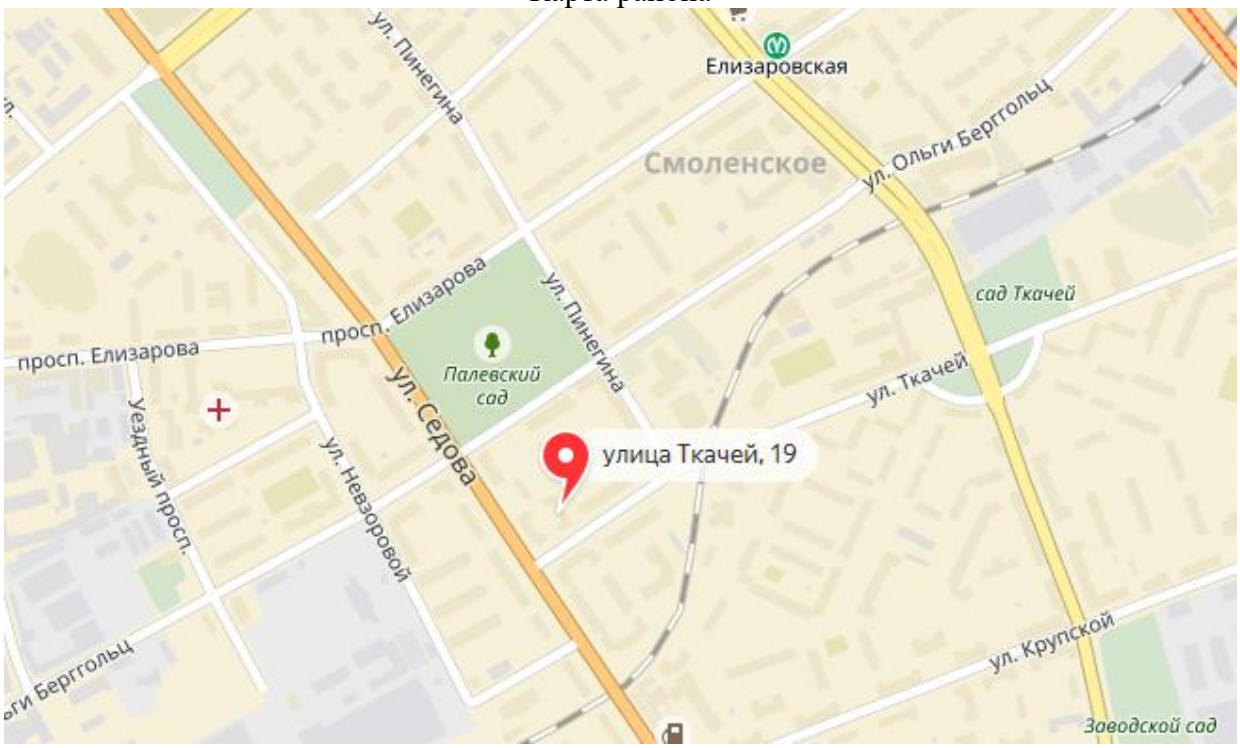
Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки – 11.05.2017;
1.2. Дата составления отчета – 24.05.2017;
1.3. Оцениваемые права - право собственности.

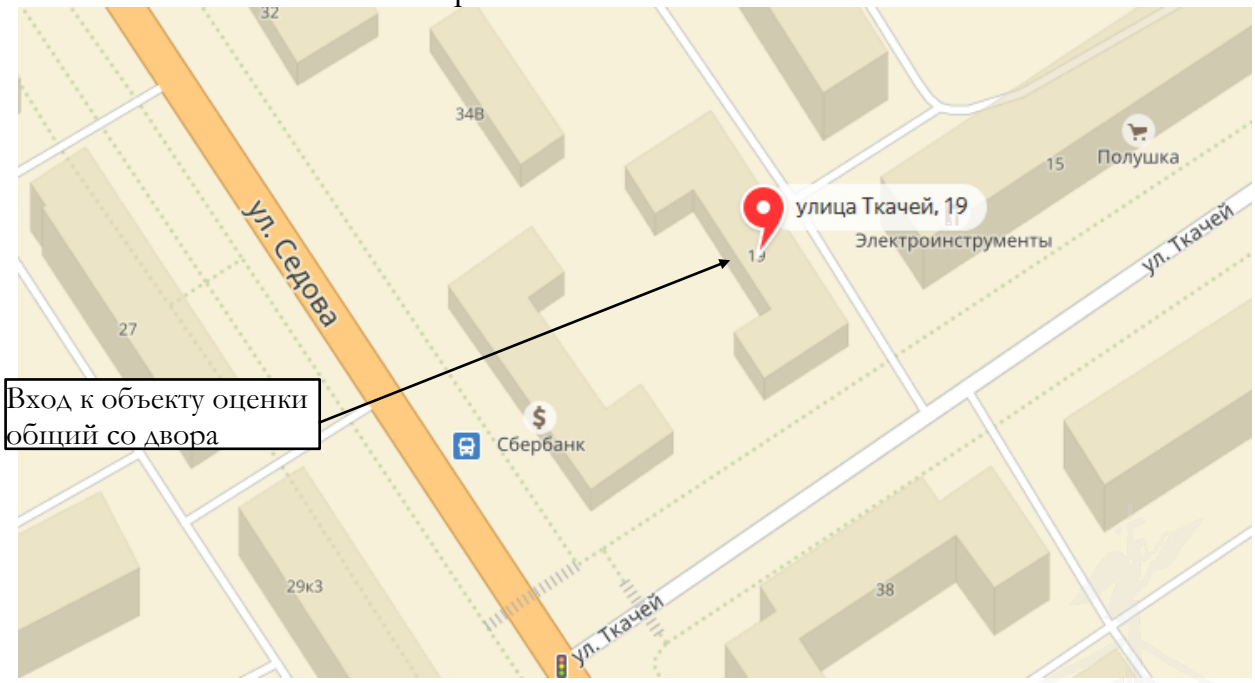
2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта

Карта района



Карта местоположения объекта



2.2. Описание местоположения объекта;

2.2.1. Краткое описание района

Оцениваемый объект расположен в Санкт-Петербурге, согласно существующему административно-территориальному делению – Невском районе.

2.2.2. Границы района

Невский район Петербурга граничит с Фрунзенским, Красногвардейским, Центральным и Колпинским районами. Численность населения составляет около 490 тыс. человек. Это единственный городской район, расположенный на двух берегах Невы. При этом структура застройки, а также жилищный фонд правобережной и левобережной части радикально различаются.

2.2.3. Транспортная доступность

Основная проблема территории – транспортная.

На территории района имеется семь станций метро: Елизаровская, Ломоносовская, Пролетарская, Обухово, Рыбацкое, Проспект Большевиков, Улица Дыбенко. В отношении наземного транспорта Невский район окружен разводными мостами. Доступ из других районов города затрудняют мосты через Неву и путепроводы над железными дорогами.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Район имеет развитую систему по электроснабжению, отоплению, канализации и водоснабжению (в основном холодное водоснабжение), техническое состояние которых можно оценить как удовлетворительное.

2.2.5. Экология

Невский район – это прежде всего промышленность, соответственно, и экологический фон не самый благоприятный. Экологическое состояние района оценивается как "условно" удовлетворительное.

2.2.6. Перспективы развития

В Невском районе Петербурга сложилась развитая социальная инфраструктура: в нем в достаточном количестве представлены современные торговые комплексы, медицинские, образовательные и дошкольные учреждения. В последние годы выраженный дефицит мест в детских садах и школах наблюдается в Веселом Поселке (из-за того, что здешней «социалкой» пользуются жители крупного областного жилого района Кудрово), а также в Уткиной заводи, где скорость строительства социальных объектов заметно отстает от темпов ввода в строй нового жилья.

На данный момент в районе активно реализуются проекты по строительству жилых зданий и коммерческих объектов (торговые центры, многоэтажные парковки).

2.2.7. Деление района на зоны

Качество, цены и потребительские характеристики недвижимости в Невском районе разнятся в зависимости от периода постройки и локации объекта. Основная часть жилфонда Невского района – многоквартирные здания советского периода постройки. На левом берегу имеются дореволюционные рабочие общежития, довоенные городки для рабочих, жилые здания сталинского периода, а также многочисленные хрущевки.

Массовая застройка Правобережной части Невского района началась во второй половине 1960-х годов. Правый берег – это, прежде всего, район массовой застройки образца 1970-х годов, известный горожанам как Веселый Поселок.

Современные застройщики левобережной части района предпочитают осваивать живописный берег Невы. Самый крупный новый проект правобережной части – ЖК «Ласточкино гнездо» в Уткиной Заводи.

Данный район города насыщен как промышленными зонами, так и административно-жилыми. Микрорайон, в котором расположен объект оценки, относится к административно-жилому району города.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания

Тип здания	жилое
Материал	шлакоблочный
Состояние по осмотру	удовлетворительное
Год постройки	1950
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	2
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	78:12:0007103:2314
Общая площадь, кв. м	49,2
Жилая площадь, кв.м	33
Площадь кухни, кв.м	6,1
Санузел	совмещенный
Количество комнат	3
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Этажность в парадной	2
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (помещение - квартира не соответствует требованиям, предъявляемым к жилому помещению и непригодно для проживания, в жилой комнате площадью 12,5кв.м наблюдается отслоение обоев от наружной стены, участок стены влажный; имеются участки стен пораженных грибком, местами отслоение штукатурного слоя; в помещении кухни под окном окрасочный слой стены отслоился; со стороны улицы под окном комнаты площадью 12,5 кв.м и кухни квартиры имеется повреждение штукатурки фасада; козырек над входом в подъезд поврежден, в местах крепления имеются сколы штукатурки стены (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 окна - стандартных прямоугольных ориентированных во двор
Вход	1 - общий с жилыми помещениями со двора
Высота пол - потолок (по документам)	2,83
Заглубление	-
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 и 2 этажах здания используются в качестве жилых квартир, состояние оценивается как удовлетворительное; соседние здания используются под жилье и банк (на 1 этаже жилого дома по ул.Седова, д.36)
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	в 0,13км расположен Палевский сад
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: удовлетворительная, остановка общественного транспорта – около объекта, расстояние до станции метро «Елизаровская» - 0,7км, автомобильным транспортом – удовлетворительная, основной магистралью, расположенной около объекта является: ул.Седова
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	-
Ограничения ГОЧС	-
Другие обременения и сервитуты	-

2.4.4. Фотографии объекта

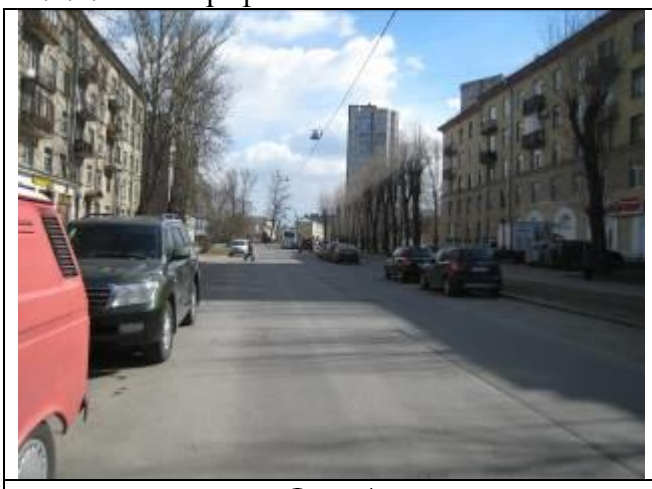


Фото 1	Фото 2
Вид улицы Ткачей	Вид улицы Ткачей
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки по улице Ткачей	Ближайшее окружение объекта оценки по улице Ткачей
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки

3.

Фото 7	Фото 8
Вид фасада здания с улицы Ткачей	Вид таблички с номером дома
Фото 9	Фото 10
Вид здания со двора	Вид здания со двора
Фото 11	Фото 12
Вид здания со двора	Вид здания со двора

Фото 13	Фото 14
Вид входа с общей парадной со двора	Вид окон объекта оценки (4 окна во двор)
Фото 15	Фото 16
Вид входной двери в кв. №20	Вид части помещения
Фото 17	Фото 18
Вид части помещения	Вид части помещения (совмещенный санузел)

Фото 19	Фото 20
Вид части помещения (комната)	Вид части помещения (комната)
Фото 21	Фото 22
Вид пола части помещения	Вид потолка части помещения
Фото 23	Фото 24
Вид части помещения (комната)	Вид части помещения (комната)

Фото 25	Фото 26
Вид части помещения (комната)	Вид части помещения (комната)

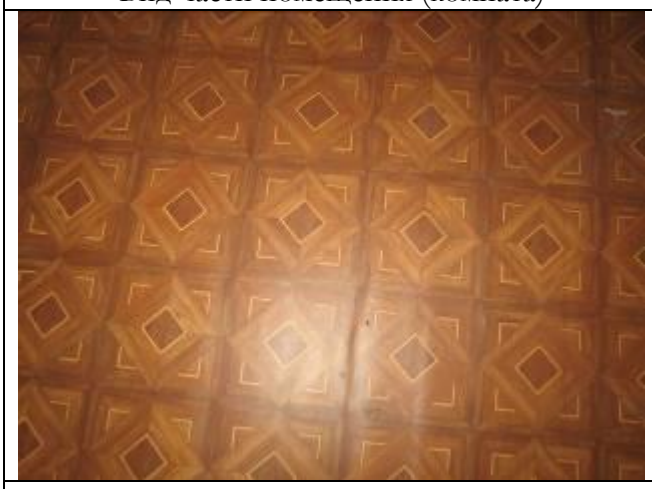



Фото 27	Фото 28
Вид пола части помещения	Вид потолка части помещения
Фото 29	Фото 30
Вид части помещения (кухня)	Вид части помещения (кухня)

Фото 31	Фото 32
Вид пола части помещения (кухня)	Вид потолка части помещения (кухня)

2.4.5. Акт осмотра помещения

АКТ
контрольного осмотра квартиры от 11.05 2017

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, ул.Ткачей, д.19, кв.20

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	20	49,2	1	3	4-дв.	2,83	+	+	+	+	аварийное	не используется

Примечания:

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

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- расположение в 0,13км расположен Палевский сад;
- малые транспортные и пешеходные потоки около здания, в котором расположен объект;
- окружение составляют 2-5-х - этажные жилые здания застройки до 1917 г. и 1950-х гг;
- помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные на 1 и 2 этажах здания используются в качестве жилых квартир, состояние оценивается как удовлетворительное; соседние здания используются под жилье и банк (на 1 этаже жилого дома по ул.Седова, д.36);
- вход в помещение – 1 - общий с жилыми помещениями со двора;
- объект расположен на 1 этаже 2-этажного жилого здания;
- высота помещения –2,83 м;
- состояние помещения – оценивается как неудовлетворительное;
- объект имеет: 4 окна - 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.)	1 400 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	28 455