

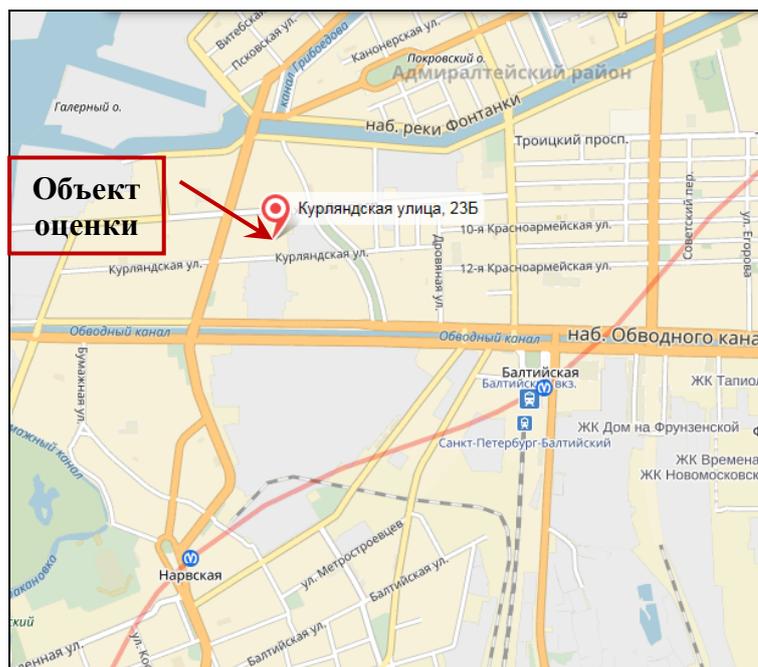
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Курляндская ул., д. 23, кв. 23**

**1. Данные об отчете:**

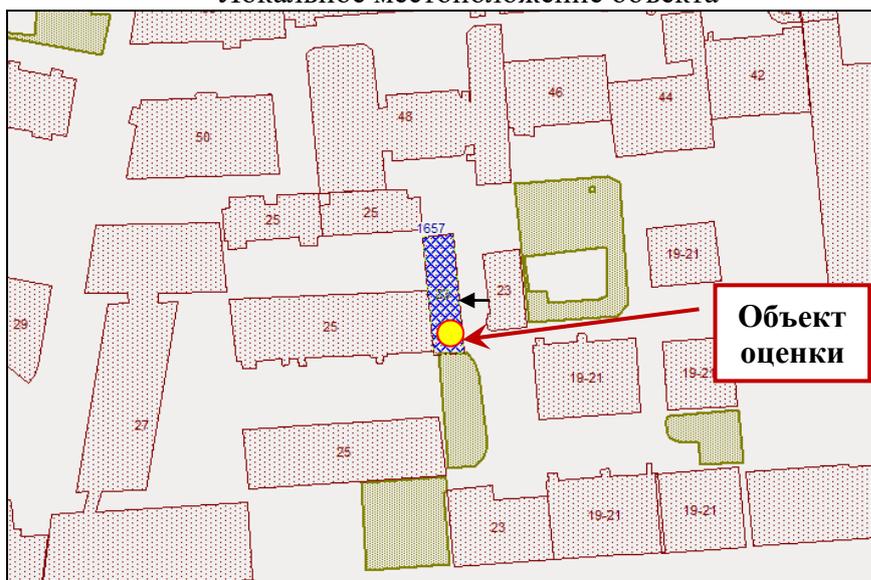
- 1.2. Дата проведения оценки: 20.10.2016
- 1.3. Дата составления отчета: 01.11.2016
- 1.4. Оцениваемые права: право собственности

**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 Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга.

### **2.2.1. Краткое описание района.**

Адмиралтейский район расположен на левом берегу реки Невы.

Площадь района – 1,4 тысячи га.

Территорию района пересекают с востока на запад река Мойка, канал Грибоедова, река Фонтанка, Обводный канал, а также Садовая улица, а с севера на юг – две лучевых магистрали, протянувшиеся от Адмиралтейства – Гороховая улица и Вознесенский проспект, его продолжение Измайловский проспект, а также Московский, Лермонтовский и Старо-Петергофский проспекты.

Большая часть территории района, между Большой Невой и Фонтанкой, входит в историческое ядро Петербурга, планировка которой сложилась, главным образом, в первой половине XVIII века.

Планировка части района между Фонтанкой и Обводным каналом сформировалась во второй половине XVIII века, а части района к югу от Обводного канала, вошедшей в городскую черту лишь в начале XIX века, - лишь во второй половине XIX века.

Население района – 162,9 тысячи человек.

### **2.2.2. Границы района**

Граничит с районами:

Кировским – по оси продолжения улицы Малой Митрофаньевской до западной полосы отвода Балтийской железной дороги, далее по указанной полосе отвода на север, затем по границе заводов «Баррикада» и ЖБИ по границе территории психдиспансера, по пешеходной дорожке на юго-запад, далее по оси разъезда между зданием станции метро «Нарвская» и домом № 54 по Старо-Петергофскому проспекту, по северной стороне трамвайных путей площади Стачек, затем по оси улицы Перекопской Сутугина моста, по оси реки Таракановка, по оси реки Екатерингофка, исключая остров Малый Резвый, по оси реки Большая Нева;

Московским – по оси Обводного канала от западной стороны полосы отвода Витебской железной дороги, на юг по оси Московского проспекта, на запад по оси улицы Малой Митрофаньевской и ее продолжения до восточной стороны полосы отвода Балтийской железной дороги;

Фрунзенским – по оси Обводного канала от Рузовского моста и выходит на пересечение улиц Константина Заслонова и Рузовской;

Василеостровским – по оси реки Большая Нева до оси Дворцового моста;

Центральным – от оси реки Большая Нева, по оси Дворцового моста, Дворцового проспекта, Адмиралтейского проспекта, улицы Гороховой, далее на северо-восток по оси реки Фонтанки до створа улицы Бородинской, затем по оси улицы Бородинской до Загородного проспекта, далее граница идет на юго-запад по оси Загородного проспекта, затем по оси улицы Звенигородской, далее на юго-запад по оси улицы Константина Заслонова и на юг до оси Обводного канала.

### **2.2.3. Транспортное обеспечение**

Вокзалы (железнодорожные): Балтийский, Витебский.

Станции метро: Кировско-Выборгская линия (1) – «Технологический институт I», «Балтийская», «Пушкинская»; Московско-Петроградская линия (2) – «Фрунзенская», «Сенная площадь», «Технологический институт II»; Правобережная линия (4) – «Спаская»; Фрунзенско-Приморская линия (5) – «Садовая», «Звенигородская».

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.

#### **2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой**

В Адмиралтейском районе инженерная инфраструктура хорошо развита.

#### **2.2.5. Экология района**

В районе расположены зеленые массивы садов Олимпия (между Клинским и Малодетскосельским проспектами), Измайловский сад (на Измайловском проспекте), Парк «Екатерингоф», Юсуповский сад, Никольский сад, Александровский сад и несколько скверов.

Сильно загрязнены почвы района. Максимальная по городу концентрация веществ I класса опасности – кадмия и цинка. Также в них чрезвычайно высоко содержание свинца и ртути.

#### **2.2.6. Перспективы развития района**

Администрация Адмиралтейского района уверена, что район переживает инвестиционный бум. Это связано с выбранными приоритетами строительства.

В районе планируется строить гостиницы, офисы, бизнес-центры. Жилищному строительству никто мешать не будет, но и поддержки строители не получают, за исключением элитного жилья.

Сейчас в районе полным ходом идет сооружение нежилых объектов. Большинство проектов относится к сфере торговли, в то время как в жилом фонде – самое большое в городе число аварийных квартир: 627 общей площадью 63 520 м<sup>2</sup>.

Центр притяжения для инвесторов – Сенная площадь.

По информации от администрации Адмиралтейского района, в ближайшем будущем на Сенной ожидается огромный пассажиропоток. Это связано с тем, что сейчас здесь ведется активное строительство торговых и деловых центров, которые превратят Сенную в крупнейший коммерческий центр в городе.

КУГИ утвердил концепцию преобразования зоны вокруг Варшавского вокзала, предложенную ЗАО «Адамант-Дикси». Есть потенциальный инвестор, готовый вложить деньги в «пробивку» Новоизмайловского проспекта – ЗАО «ДМД». Консорциум «Адамант-Дикси» получил статус АРТ по развитию территории, ограниченной набережной Обводного канала, Московским проспектом, улицей Красуцкого и Измайловским проспектом.

Еще одна территория, нуждающаяся в преобразовании, - земли «Красного треугольника». После банкротства предприятия район получил на баланс 15 жилых домов в предаварийном состоянии. Однако расселять их, в ближайшие пять лет, не планируется.

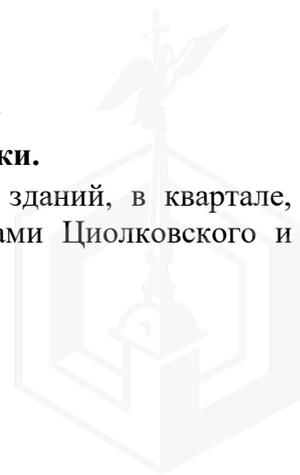
Среди резервов городской застройки специалисты КГА назвали кварталы между Нарвским и Старо-Петергофским проспектами, по берегу Бумажного канала у парка «Екатерингоф». В лакомый кусок для инвесторов могут обратиться Рижский проспект, набережная реки Пряжки, улицы Писарева и Блока, но их вынужденное превращение в сплошную пешеходную зону (метро – далеко, трамвайные маршруты - сняты) свело привлекательность к нулю.

#### **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 проспектами Рижским, Старо-Петергофским, улицами Циолковского и Курляндской.



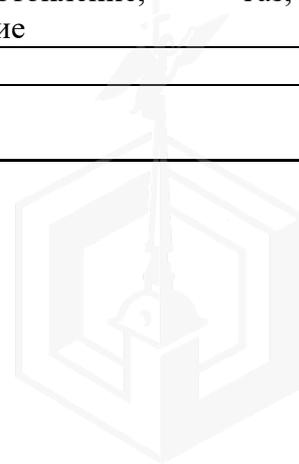
### 2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки.

	
Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1892
Год последнего капитального ремонта	
Этажность	3 (в т.ч. цокольный)
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Чердак
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение

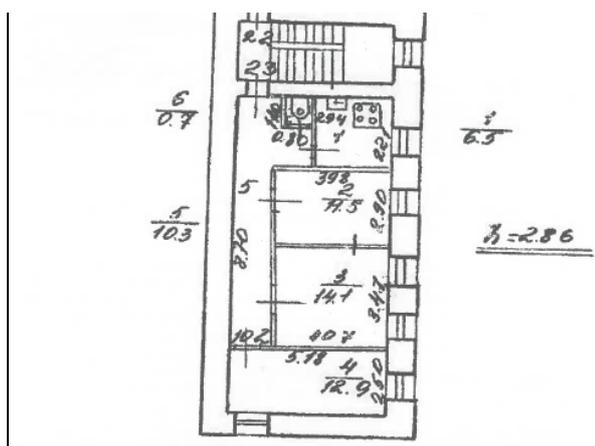
### 2.4. Описание встроенного помещения:

#### 2.4.1. Общие характеристики помещения.

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:32:0001657:3365
Общая площадь, кв. м	56
Занимаемый объектом этаж или этажи	3/3
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	6 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, состояние подъезда удовлетворительное
Высота пол - потолок (по документам)	2,86 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение
Текущее использование	Используется под жилье
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	Рядом и ниже 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 Курляндской улицы. Состояние прилегающей территории удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на Курляндской улице и на дворовой территории
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность удовлетворительная. Ближайшие маршруты городского и коммерческого транспорта проходят по Старо-Петергофскому проспекту и набережной Обводного канала, на расстоянии, соответственно: 220 м и 500 м. Ближайшие станции метрополитена «Балтийская» и «Нарвская» расположены на расстоянии, соответственно : 1200 м и 1500 м. Автомобильный подъезд свободный с Курляндской улицы.

### 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 не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (Участок ЗРЗ 2-1). Другие обременения и сервитуты отсутствуют.
- Обременения ГОЧС, другие обременения и сервитуты: отсутствуют.



## 2.4.4. Фотографии объекта

- Внешний вид объекта



Фото 1



Фото 2

Улица Курляндская



Фото 3  
Номер дома на фасаде



Фото 4  
Фасад дома с улицы, в котором  
расположена оцениваемая квартира



Фото 5



Фото 6

Состояние дворовой территории



Фото 7  
Фасад дома со двора



Фото 8  
Вход в подъезд со двора



Фото 9



Фото 10

Состояние лестницы



Фото 11



Фото 12

Вход в квартиру

• Внутренний вид объекта



Фото 13  
Входная дверь



Фото 14  
Ч.п. 5

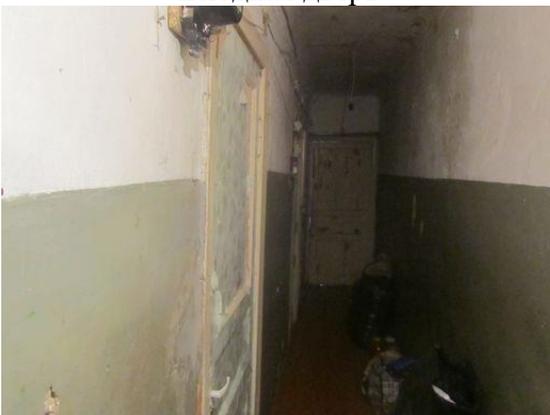


Фото 15  
Ч.п. 5



Фото 16  
Ч.п. 1





Фото 17  
Состояние потолка в ч.п. 1



Фото 18  
Ч.п. 1



Фото 19  
Ч.п. 2



Фото 20  
Ч.п. 2



Фото 21  
Состояние полов в квартире



Фото 22  
Ч.п. 3



Фото 23  
Ч.п. 3



Фото 24  
Ч.п. 3





Фото 25  
Ч.п. 4



Фото 26  
Ч.п. 4



## 2.4.5. Акт осмотра помещения.

### А К Т контрольного осмотра квартиры от «20» октября 2016 г.

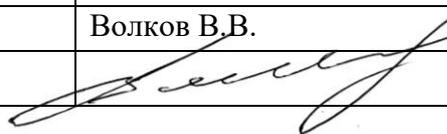
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Курляндская, д. 23, кв. 23

2. Данные по помещению:

№ квартиры по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, м <sup>2</sup>	Занимаемые этажи	Количество комнат	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации					Состояние (по осмотру)	Примечание
							Эл.	Вод.	От.	Кан.	Газ		
23	56	3/3	3	общий со двора	6 во двор	2,86	+	+	+	+	+	неудовлетворительное	используется под жилье

Примечания:

По осмотру: по осмотру: в ч. п. 1 установлена душевая кабина.

Представитель Оценщика			
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Волков В.В.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

Наилучшее использование объекта – под жилую функцию после проведения ремонта, так как объект оценки представляет собой жилую квартиру в многоквартирном жилом доме, в окружении жилых домов. На момент оценки используется под жилье. Состояние оцениваемой квартиры по осмотру неудовлетворительное и ее использование под жилье в текущем состоянии невозможно.

## 2.6. Результаты проведения оценки.

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	1 800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	32 143

