

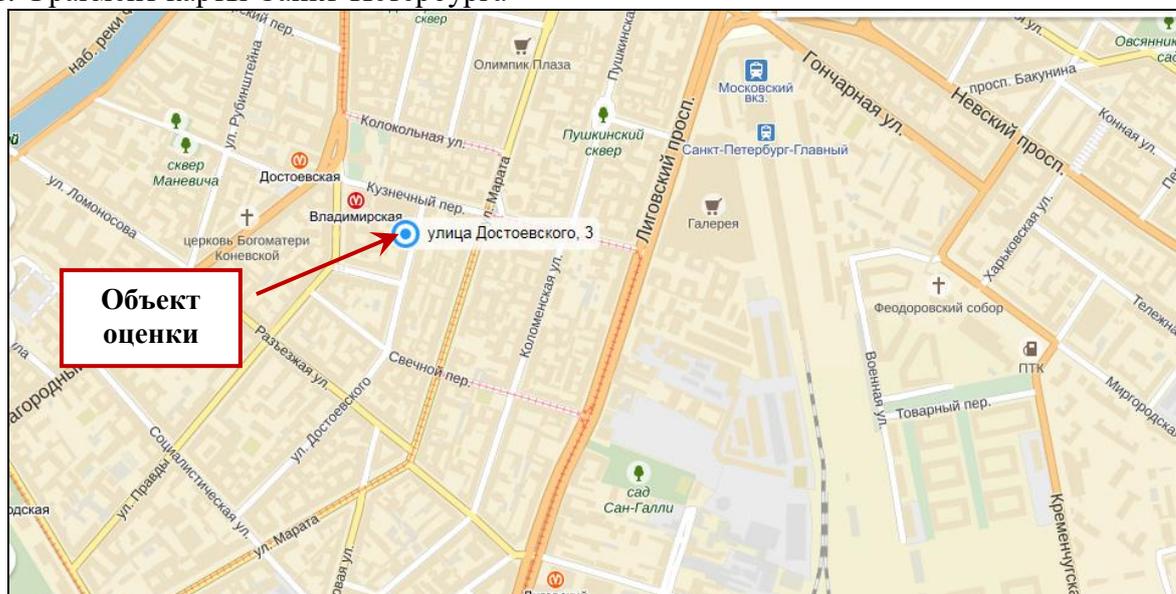
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Достоевского ул., д. 3, кв. 1

1. Данные об отчете:

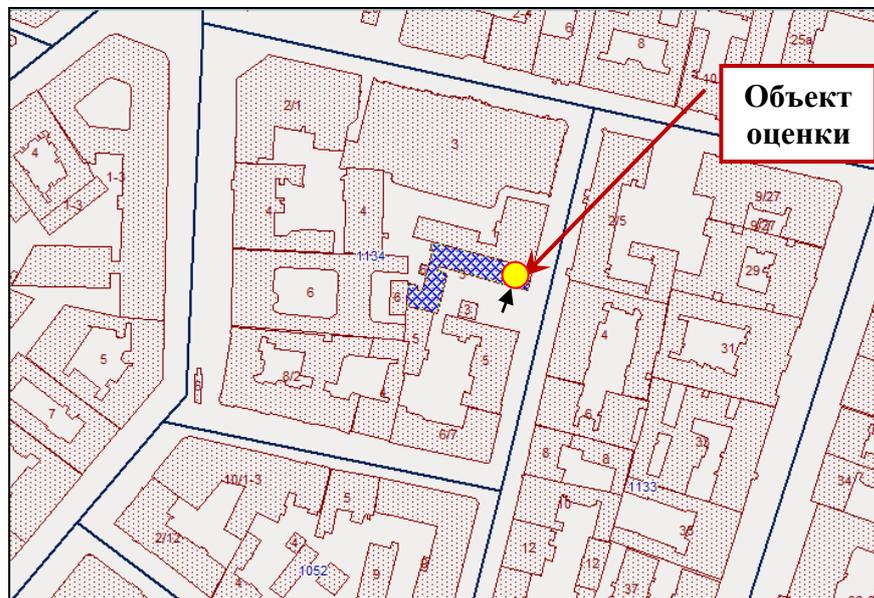
- 1.2. Дата проведения оценки: 05.09.2016
- 1.3. Дата составления отчета: 23.09.2016
- 1.4. Оцениваемые права: право собственности

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 Центральном районе Санкт-Петербурга.

2.2.1. Краткое описание района.

Центральный район является восточной частью исторического центра города, здесь сосредоточены основные достопримечательности города, музеи, галереи, посольства и представительства разных стран и госструктур. Район является туристическим центром города, здесь размещены множество отелей и ресторанов. Большинство зданий здесь

причислены к памятникам регионального значения, а строительство промышленных заведений строго запрещено.

Центральный район расположен на левом берегу реки Невы.

Площадь района – 1,7 тысяч га.

Население – 300 тысяч 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) – «Гостинный двор»;

Правобережная линия (4) – «Достоевская», «Лиговский проспект», «Площадь Александра Невского».

Фрунзенско-Приморская линия (5) – «Спортивная», «Адмиралтейская», «Садовая».

Связь с другими районами города:

Центральный – Василеостровский – по Невскому проспекту через Дворцовый мост;

Центральный – Петроградский – от Марсова поля и Суворовской площади через Троицкий мост;

Центральный – Выборгский, Калининский – по Литейному проспекту через Литейный мост;

Центральный – Красногвардейский – по Тульской улице через Большеохтинский мост, от площади Александра Невского через мост Александра Невского;

Центральный – Невский – по Кременчугской улице через Атаманский мост, через Шлиссельбургский мост;

Центральный – Фрунзенский – по улице Черняховского через Предтеченский мост, по Лиговскому проспекту через Ново-Каменный мост, по Боровой улице через Боровой мост;

Центральный – Адмиралтейский – по Адмиралтейскому проспекту, Большой и Малой Морским улицам, по Казанской улице, по Садовой улице, по Загородному проспекту.

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

В районе действует адресная программа по реконструкции домов и расселению коммунальных квартир. Строятся новые жилые кварталы, такие как «Парадный квартал», «Смольный Парк» и «Александрия», но там предлагается только элитное жилье.

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 зона.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки расположен в окружении жилых домов, в квартале, ограниченном улицами Достоевского, Малой Московской, Большой Московской и Кузнечным переулком.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки.

	
Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1871-1903
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	6 (2-6, в том числе цоколь)
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, электричество.

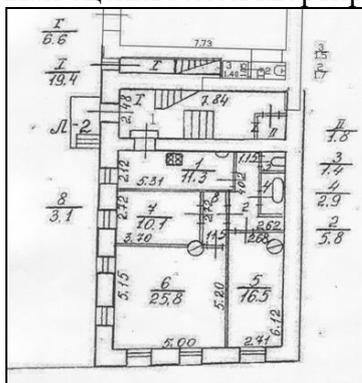
2.4. Описание встроенного помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения.

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:31:0001134:3174
Общая площадь, кв. м	76,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	Первый
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	4 во двор, 3 на улицу
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.).	Общий со двора

Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	
Высота пол - потолок (по документам)	3,34 м
Заглушение	-
Инженерные коммуникации	Есть только подводка коммуникаций: Отопление – центральное. Горячее водоснабжение – газовая колонка Водоснабжение – от городской сети Канализация – сброс в городскую сеть Электроснабжение.
Текущее использование	Не используется
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 выше объекта оценки находятся жилые квартиры.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Часть дома - двухэтажная, в котором находится оцениваемое помещение, имеет прямоугольную форму. Проход и проезд к объекту оценки осуществляется с улицы Достоевского. Состояние прилегающей территории удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на прилегающей территории.
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 Загородному проспекту на расстоянии около 300 м. Ближайшие станции метро «Владимирская» и «Достоевского» расположены на расстоянии около 120 м и 300 м соответственно. До Витебского и Московского вокзалов около 1,5 км.



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 1-3). Другие обременения и сервитуты отсутствуют.
- Обременения ГОЧС, другие обременения и сервитуты: отсутствуют.

2.4.4. Фотографии объекта

- Внешний вид объекта



Фото 1.
Ул. Достоевского



Фото 2.
Ул. Достоевского



Фото 3.
Ул. Достоевского, д. 3

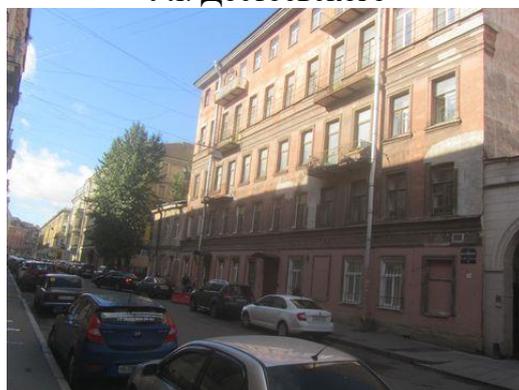


Фото 4.
Ул. Достоевского, д. 3



Фото 5.
Ул. Достоевского, д. 3, окна на улице



Фото 6.
Адрес дома на фасаде



Фото 7.
Ул. Достоевского, д. 3



Фото 8.
Вход на лестницу, окна во двор

- Внутренний вид объекта



Фото 9.
Состояние лестницы



Фото 10.
Вход в квартиру



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.





Φοτο 15.



Φοτο 16.



2.4.5. Акт осмотра помещения.

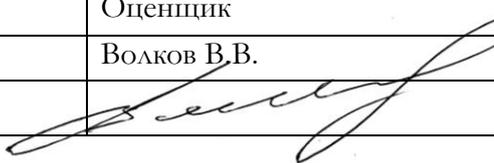
А К Т контрольного осмотра квартиры от « 05 » сентября 2016 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Достоевского, д. 3, кв. 1

2. Данные по квартире:

№	№ квартиры по тех. паспорту	Площадь по кадастр. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Количество комнат	Количество окон	Высота	Наличие удобств					Состояние	Примечание
							Эл.	Вод	От.	Кан.	Газ		
1	1	76,9	1/2	3	4 во двор, 3 на улицу	3,34	+	+	+	+	+	Не пригодное для проживания	

3. Примечания: По осмотру: В квартире ведутся строительно-монтажные работы. Отсутствуют межкомнатные перегородки. Коммуникации в виде подводки.

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 жилой застройки. На момент оценки не используется. Состояние оцениваемой квартиры неудовлетворительное и ее использование под жилье в текущем состоянии невозможно.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	2 400 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	31 209

