

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения по адресу:

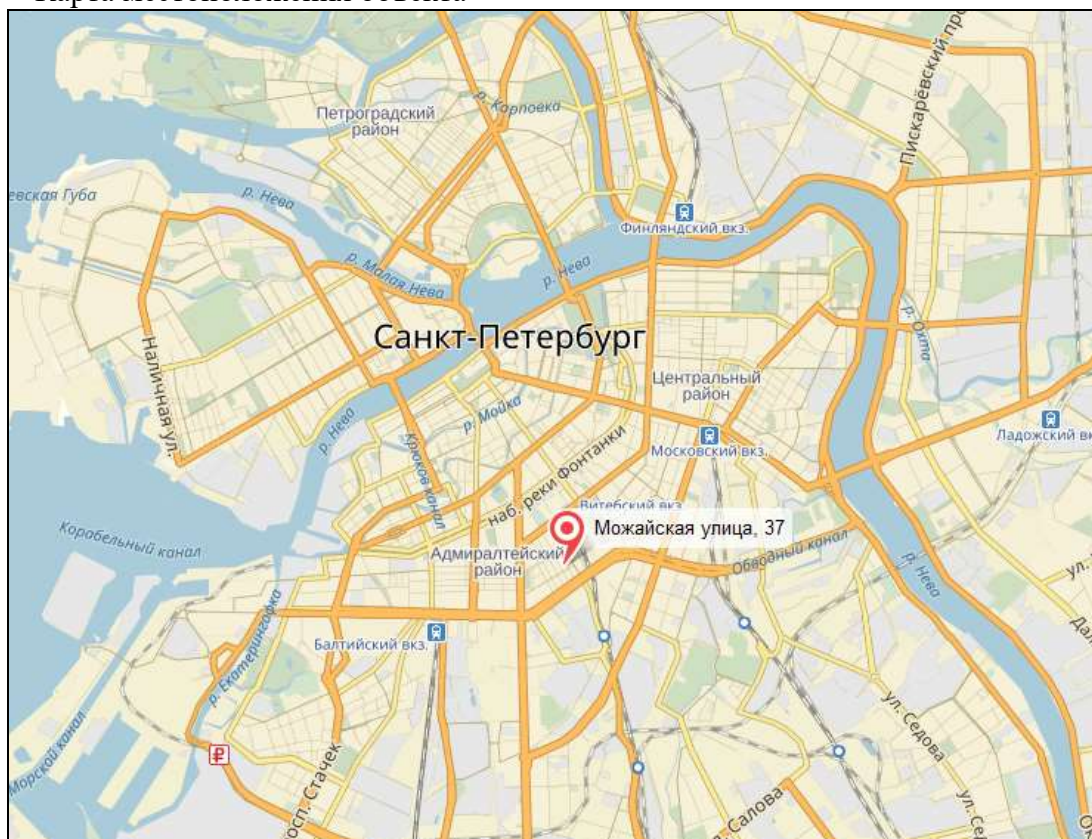
жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, ул. Можайская, д.37-39, кв. 9

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 15 сентября 2016 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 27 сентября 2016 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта



2.2. Описание местоположения объекта

Объект оценки находится в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга

2.2.1. Краткое описание района

Адмиралтейский район входит в число центральных и граничит с Московским, Кировским, Центральным районами. По набережным Английской и Адмиралтейской проходит граница с Василеостровским районом.

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

Общая площадь района составляет 1382 га, население — около 162,9 тыс. человек.

2.2.2. Границы района

Адмиралтейский район входит в число центральных и граничит с Московским, Кировским, Центральным районами. По набережным Английской и Адмиралтейской проходит граница с Василеостровским районом.

В настоящее время границами Адмиралтейского района являются: Московский проспект (500 м не доходя до ст. м. «Московские ворота») – начало пр. Стачек – Екатерингофка (устье Обводного канала) – Большая Нева – Дворцовый мост – Адмиралтейский проспект – ул. Гороховая – ул. Бородинская – ул. Звенигородская – наб. Обводного канала.

2.2.3. Транспортное обеспечение;

На территории района находятся Балтийский и Витебский железнодорожные вокзалы, а также семь станций метрополитена: «Пушкинская», «Технологический институт»,

«Балтийская» на 1-ой (Кировско-Выборгской) линии; «Фрунзенская», «Садовая» на 2-ой (Московско-Петроградской) линии, «Сенная площадь» на 4-ой (Правобережной) линии и на 5-ой линии «Звенигородская», «Адмиралтейская», (Фрунзенско-Приморской линии). Основные транспортные магистрали - Загородный, Московский, Лермонтовский, Вознесенский, Измайловский, Старо-Петергофский и Рижский проспекты, Садовая и Гороховая улицы.

Связь с другими районами города:

Адмиралтейский — Василеостровский — Благовещенский мост.

Адмиралтейский — Кировский — Нарвский проспект, улицы Розенштейна и Шкапина.

Адмиралтейский — Московский — Митрофаньевское шоссе, Московский проспект.

Адмиралтейский — Фрунзенский — Рузовский мост.

Транспортная ситуация в районе достаточно сложная: из-за высокой плотности застройки возникают постоянные пробки, особенно в часы пик, ощущается серьезная нехватка парковочных мест. На главных магистралях постоянно образуются пробки, не хватает парковочных мест.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Район обеспечен всеми типовыми инженерными коммуникациями: электро-, водо-, газоснабжение; отопление; канализация; телефон.

2.2.5. Экология района

Хотя Адмиралтейский район считается промышленным, за последнее время экологическая обстановка в нём несколько улучшилась. Основная причина заключается в том, что многие промышленные предприятия района 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, Никольский сад, Александровский сад и несколько скверов.

Район лидирует по выбросу летучих органических соединений (35,4% от общегородских выбросов). АОТ «Красный треугольник исторгает из себя 22,5% выбросов этих вредных веществ.

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

В Адмиралтейском районе расположено множество офисов крупных компаний, отделений банков, образовательных учреждений, крупных торговых и бизнес-центров, предприятий общественного питания. Адмиралтейский район относится к категории районов Санкт-Петербурга с наиболее высокой плотности застройки и концентрации людских и транспортных потоков. Адмиралтейский район – старейший район Петербурга и как следствие, характеризуется большим физическим износом зданий. 94 % жилой площади находится в жилых домах дореволюционной постройки, физический износ которых составляет порядка 55,6%. Основные перспективы развития района связывают с развитием торгово-офисного сектора и реставрацией старых зданий.

2.2.7. Деление района на зоны (промышленная, жилая и пр.)

Историческое деление района:

Коломна — территория, ограниченная реками Мойкой, Фонтанкой и Крюковым каналом;

Измайловские роты — территория между Обводным каналом и Московским проспектом — 1-10-я Красноармейские улицы;

Семенцы — территория между Технологической площадью, Витебским вокзалом и Обводным каналом;

Промышленная часть — между Фонтанкой и Обводным каналом и к югу от Обводного канала, вблизи рек Екатерингофки и Таракановки.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Здание, в котором расположен объект оценки находится на пересечении Можайской улицы и Малодетскосельского проспекта. Окна выходят на Можайскую улицу. Входы в объект оценки со стороны Можайской улицы (общие входы с улицы и со двора). Микрорайон, в котором расположен объект оценки, ограничен:

- с севера-востока - Можайской улицей;
- с юго-востока- Малодетскосельским проспектом;
- с юго-запада- Верейской улицей;
- с северо-запада- Клинским проспектом.

Ближайшее окружение объекта представлено жилыми и коммерческими помещениями, а так же объектами культурной и духовной сфер. Коммерческие помещения здесь, как правило, расположены на нижних этажах жилых домов. В районе много коммерческо-деловых центров. До ближайшей остановки общественного транспорта ~ 100 м., до ближайших станций метро: «Технологический институт» ~ 900 м., «Пушкинская» ~ 900 м., «Звенигородская» ~ 1,2 км Парковка автомобильного транспорта возможна вдоль Можайской улицы и вдоль улиц, формирующих квартал.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фотография здания

Тип здания	Капитальное
Материал	Кирпич с облицовкой
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	5 этажей
Наличие подвала	подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Чердак
Инженерная обеспеченность здания	Водопровод, электроснабжение, отопление, канализация.

2.4. Описание жилых помещений :

2.4.1. Общие характеристики помещения :

Вид объекта	Жилое помещение-квартира
Кадастровый номер объекта	78:32:0001686:1336
Этаж	1
Количество комнат	4
Общая площадь, кв. м	111,6
Жилая площадь	72,50
Наличие лифта	нет
Состояние	Состояние объекта неудовлетворительное (аварийное). Большая часть элементов

	<p>внутренней отделки пришла в негодность. Есть следы разрушения внутренних капитальных стен.</p> <p>Стены- обои/окраска/побелка. Видны следы отслоения обоев и краски, вместе с внутренним штукатурным слоем. Видны следы разрушения внутреннего штукатурного слоя и внутренней обрешетки, доходящего до капитальных стен. В местах где стены проступают без штукатурки видны трещины.</p> <p>Потолки- Побелка, окраска. В большей части комнат находятся в неудовлетворительном состоянии. Видны следы отслоения внутреннего штукатурного слоя (вместе с внешними покрытиями), следы отсыревания, протечек, трещины, частичное обрушение штукатурного слоя.</p> <p>Полы- деревянный настил по черновому фанерному полу на лагах. Окраска. Деревянный настил находится в неудовлетворительном состоянии. краска повреждена практически на всех досках. Сам настил частично отсутствует- в некоторых частях помещения только черновой фанерный пол. Есть следы гнили фанеры. Полы имеют уклоны и провалы.</p> <p>Перекрытия и перегородки. Проступают перекрытия над и под квартирой (металлические балки) пораженные коррозией. Наблюдается отрыв перекрытий от перегородок на кухне, в коридоре и в ванной комнате.</p> <p>Окна, входные и внутренние двери-деревянные. Присутствуют следы разрушения оконных и дверных откосов.</p>
Окна	8 стандартных прямоугольных окон:5 окон на улицу и 3 окна во двор
Вход	2 общих входа: 1 общий вход со стороны улицы и двора
Высота пол - потолок	2,90
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Помещение обеспечено электроснабжением, водоснабжением, отоплением, канализацией.
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	Ближайшее окружение представлено жилыми и коммерческими помещениями, а так же объектами культурной и духовной сфер .
Общее состояние окружающей территории	Пешеходная зона заасфальтирована.

Наличие парковки	Парковка автомобильного транспорта возможна вдоль Можайской улицы и вдоль улиц, формирующих квартал.
Транспортная доступность	Транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую (личным и общественным транспортом). До ближайшей остановки общественного транспорта ~ 100 м., до ближайших станций метро: «Технологический институт» ~ 900 м., «Пушкинская» ~ 900 м., «Звенигородская» ~ 1,2 км
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Учитывая, что входы в помещение общие и не очень удобные условия для подъезда – условия для погрузочно-разгрузочных работ – неудовлетворительные.

2.4.3. Обременения объекта

А) Основные условия договора аренды: Не обременен договором аренды

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

- В соответствии с Распоряжением Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга, квартиры признаны №796 от 26.11.2009 г. жилое помещение признано непригодным для проживания.
- В соответствии с Распоряжением Жилищного комитета Санкт-Петербурга №162 от 27.04.2016 г. : п. 4.2. "Условием конкурса по продаже жилых помещений является выполнение работ по устранению непригодного для проживания состояния жилых помещений в срок не позднее 2-х лет со дня объявления победителя конкурса.
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1-3)

2.4.4. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Вид улицы, на которой расположен объект оценки	Вид улицы, на которой расположен объект оценки





Фото 3

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 4

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 5

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки

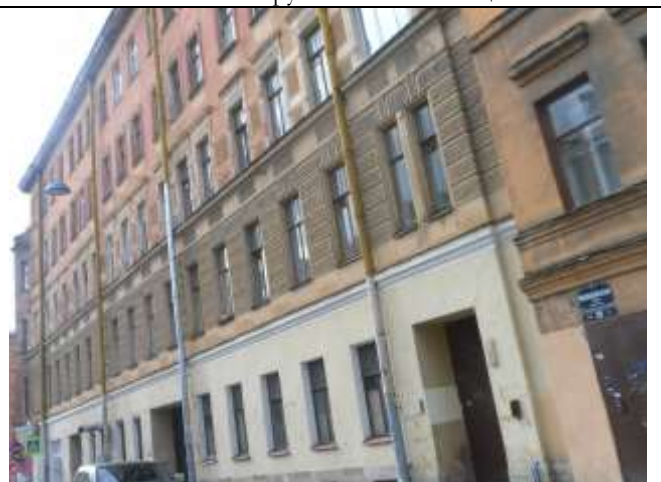


Фото 6

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки



Фото 7

Табличка с номером дома



Фото 8

Вид окон объекта оценки с улицы





Фото 9

Вид входа в подъезд с улицы



Фото 10

Вид входа в подъезд с улицы



Фото 11

Вид входа в квартиру (вход в подъезд с улицы)



Фото 12

Вид подъезда (потолок)



Фото 13

Вид подъезда



Фото 14

Вид входа в квартиру (вход из подъезда)



Фото 15

Вид части помещения №1



Фото 16

Вид части помещения №1



Фото 17

Вид части помещения №1 (вход в подъезд во двор-завален)



Фото 18

Вид части помещения №1

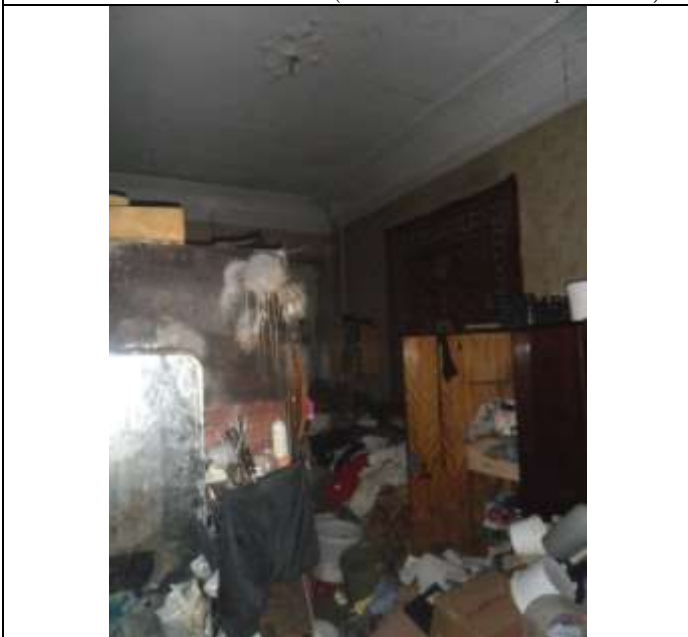


Фото 19

Вид части помещения №2



Фото 20

Вид части помещения №2



Фото 21

Вид части помещения №3



Фото 22

Вид части помещения №3



Фото 23

Вид части помещения №3



Фото 24

Вид части помещения №3



Фото 25

Вид части помещения №4



Фото 26

Вид части помещения №4



Фото 27

Вид части помещения №5



Фото 28

Вид части помещения №5



Фото 29

Вид части помещения №6



Фото 30

Вид части помещения №6



Фото 31

Вид части помещения №7



Фото 32

Вид части помещения №7



Фото 33
Вид части помещения №8



Фото 34
Вид части помещения №8



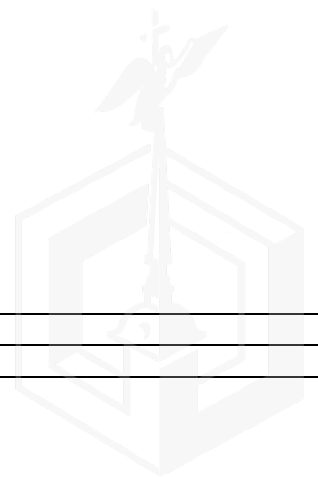
Фото 35
Вид части помещения №8



Фото 36
Вид части помещения №8



Фото 37
Вид коридора между ч.п.7 и8



2.4.5. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра квартиры от " 15 " «сентябрь» 2016 г.

1. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, ул. Можайская, дом 37-39, кв.9

2. Данные по квартире:

№	№ квартиры по тех. паспорту	Площадь по тех. 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	9	111,6	1	4	5 на ул. 3 во двор	2,9	X	X	X	X	аварийное	не используется

Примечания:

2 обшивки входа : 1 с улицы, 1 со двора

Представитель (Оценщик)		Представитель	
Должность	оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Смирнова С.Л.	Ф. И. О.	
Подпись	<i>Смирнова</i>	Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Объектом оценки являются жилые помещения-квартиры, расположенные в жилом доме в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга. Изменение целевого назначения объекта оценки не предполагается. Возможен единственный вид использования - в качестве жилого, после проведения комплексного ремонта.

2.4. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки , руб.	
Рыночная стоимость объекта оценки	3 400 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	30 466

