

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения,
расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, Гороховая ул., д.33, лит.А, кв.41**

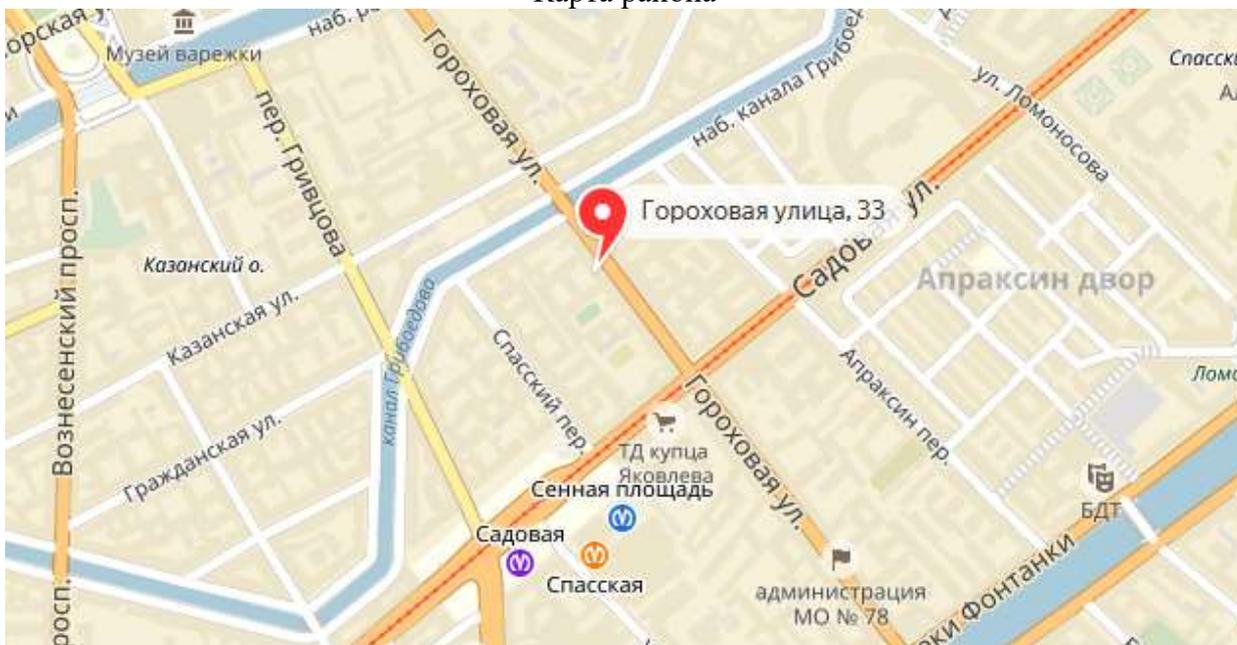
Данные об отчете

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

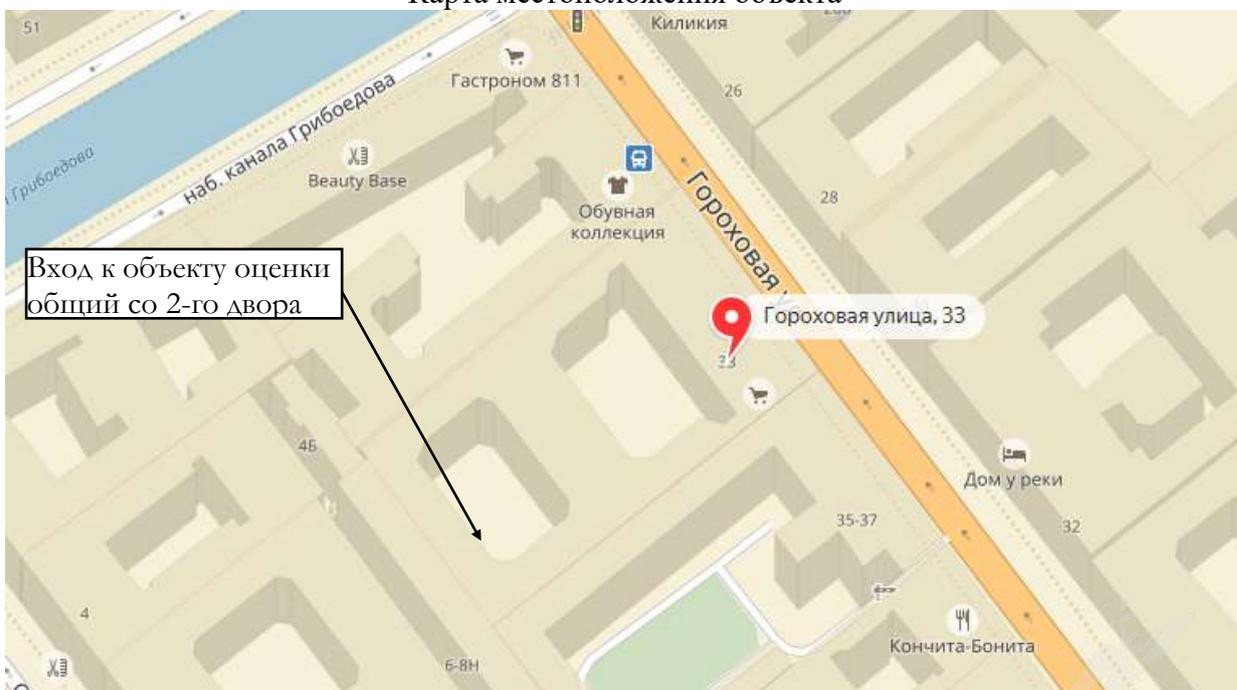
2. Описание объекта оценки

- 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	1756-1798
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	4 (3-4, в том числе цокольный этаж)
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	78:32:0001145:3856
Общая площадь, кв. м	113,4
Жилая площадь, кв.м	49
Площадь кухни, кв.м	12,6
Санузел	только туалет
Количество комнат	3
Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме	4/4
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (помещение - квартира 4 не соответствует требованиям, предъявляемым к жилому помещению и непригодно для проживания, учитывая, что "чердачное перекрытие выполнено по деревянным балкам с деревянным заполнением, балки поражены гнилью и жучком точильщиком от 1/2 до полного сечения; Во всех помещениях квартиры наблюдаются многочисленные трещины по штукатурному слою потолков, участки обрушения и провисания штукатурного слоя, провисание подшивки потолка, протечки, перекося деревянные

	коробок; Состояние чердачного перекрытия над квартирой №41 - аварийное (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 - стандартные прямоугольные ориентированные во 2-ой двор
Вход	1 - общий с жилыми помещениями со 2-го двора
Высота пол - потолок (по документам)	2,75
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 продуктовый, цветочный и обувной магазины, под ремонт обуви; 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 составляют жилые 2-5 этажные жилые здания постройки до 1917 г. с встроенными коммерческими помещениями; ул.Гороховая является одной из главных транспортных магистралей города, поэтому по ней проходят интенсивные транспортные потоки и улица является источником шума и загрязнений
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	в 0,44км расположен Старый Сад (у Казанского собора); 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 транспорта и др.)	общественным транспортом: хорошая, остановка общественного транспорта – около объекта, расстояние до станции метро «Сенная площадь» - 0,3км, автомобильным транспортом – удовлетворительная, есть ограничение движения грузового транспорта основной магистралью, расположенной около объекта является: ул.Гороховая
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 Ю.Н.Адельсон»
Ограничения ГОЧС	-
Другие обременения и сервитуты	-

2.4.4. Фотографии объекта



Фото 1

Вид Гороховой улицы



Фото 2

Вид Гороховой улицы



Фото 3

Ближайшее окружение объекта оценки по Гороховой улице



Фото 4

Ближайшее окружение объекта оценки по Гороховой улице



<p align="center">Фото 5</p>	<p align="center">Фото 6</p>
<p align="center">Ближайшее окружение объекта оценки по Гороховой улице</p>	<p align="center">Ближайшее окружение объекта оценки по Гороховой улице</p>
	
<p align="center">Фото 7</p>	<p align="center">Фото 8</p>
<p align="center">Вид фасада здания с Гороховой улицы</p>	<p align="center">Вид таблички с номером дома</p>
	
<p align="center">Фото 9</p>	<p align="center">Фото 10</p>
<p align="center">Вид арки (проход во двор с Гороховой улицы)</p>	<p align="center">Вид здания 1-го двора</p>





Фото 11
Вид здания 1-го двора



Фото 12
Вид здания 1-го двора



Фото 13
Вид арки (проход во 2-й двор)



Фото 14
Вид здания 2-го двора



Фото 15
Вид здания 2-го двора



Фото 16
Вид здания 2-го двора





Окна объекта

Фото 17

Вид входа с общей парадной со 2-го двора



Фото 18

Вид окон объекта оценки (5 окон во двор)



Фото 19

Вид входной двери в кв. №41



Фото 20

Вид части помещения №2





Фото 21

Вид потолка части помещения №2



Фото 22

Вид части помещения №6



Фото 23

Вид части помещения №4

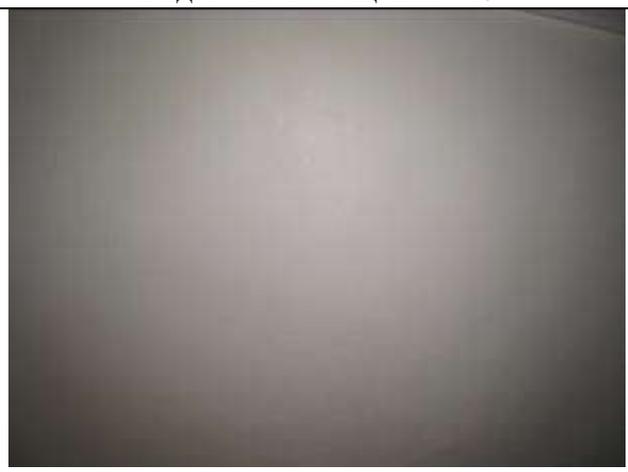


Фото 24

Вид потолка части помещения №4





Фото 25

Вид части помещения №5



Фото 26

Вид части помещения №5

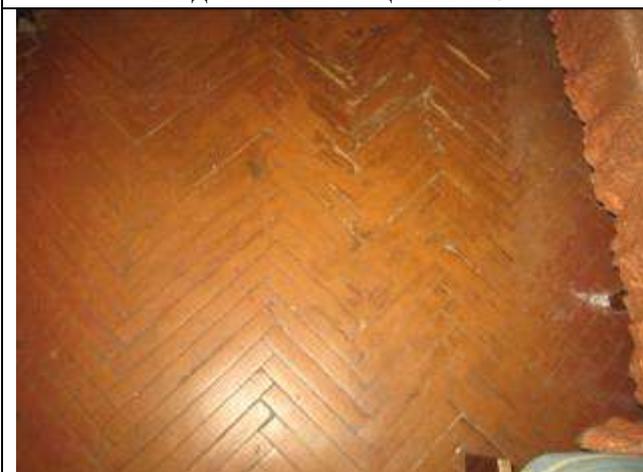


Фото 27

Вид пола части помещения №5



Фото 28

Вид пола части помещения №5



Фото 29

Вид части помещения №1



Фото 30

Вид части помещения №1



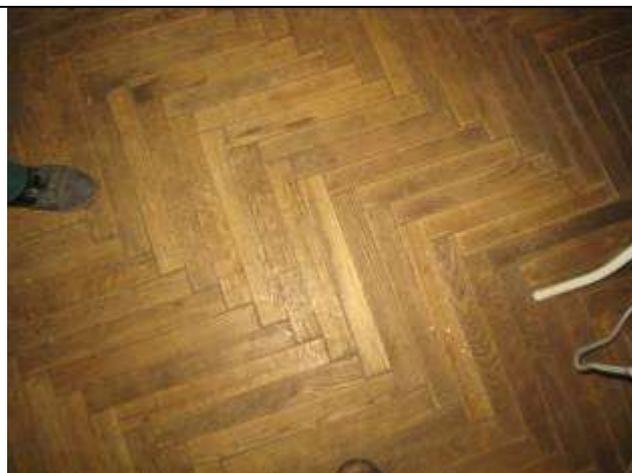


Фото 31

Вид пола части помещения №1



Фото 32

Вид потолка части помещения №1



Фото 33

Вид части помещения №7



Фото 34

Вид части помещения №10(окно заложено кирпичем)



Фото 35

Вид части помещения №10



Фото 36

Вид пола части помещения №10



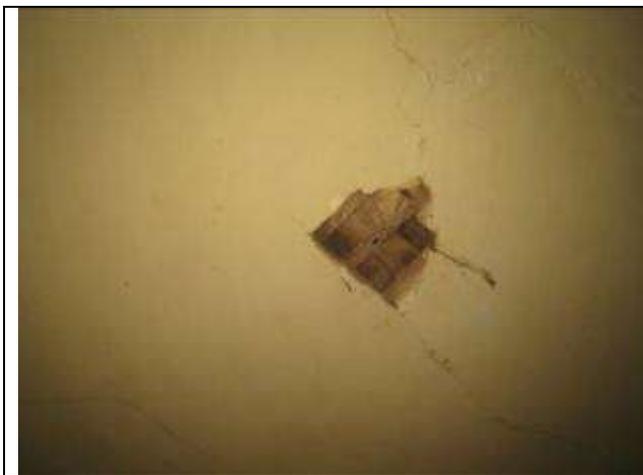


Фото 37

Вид потолка части помещения №10



Фото 38

Вид части помещения №9(окно заложено кирпичем)



Фото 39

Вид части помещения №9

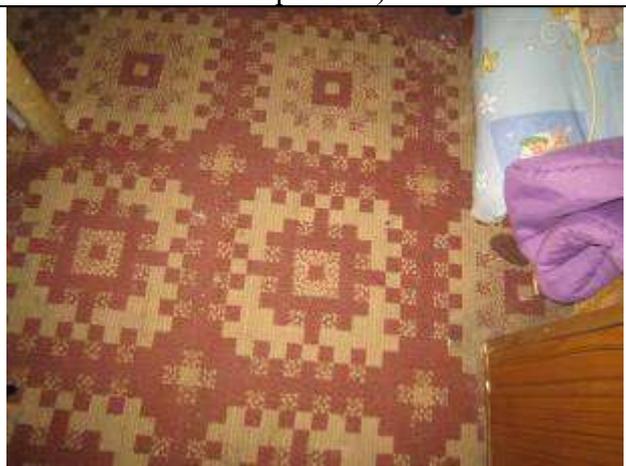


Фото 40

Вид пола части помещения №9



Фото 41

Вид потолка части помещения №9



Фото 42

Вид части помещения №8(окно заложено кирпичом)





Фото 43	Фото 44
Вид части помещения №8	Вид пола части помещения №8
Фото 45	Фото 46
Вид потолка части помещения №8	Вид части помещения №3

2.4.5. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра квартиры от 29.05 2017

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, Гороховая ул., д.33, лит.А, кв.41

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	41	113,4	4	3	4-во 2-ой дв.	2,75	+	+	+	+	неудовл.	не используется

Примечания:

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 «Сенная площадь» - 0,3км;
- высокие транспортные и малые пешеходные потоки около здания, в котором расположен объект;
- объект относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Ю.Н.Адельсон»;
- окружение составляют 2-5 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 продуктовый, цветочный и обувной магазины, под ремонт обуви; состояние оценивается как удовлетворительное; соседние здания используются под жилье и торговлю (первые этажи);
- расположение в 0,44км расположен Старый Сад (у Казанского собора);
- вход в помещение – 1 - общий с жилыми помещениями со 2-го двора;
- объект расположен на 4 этаже 4-этажного жилого здания;
- высота помещения –2,75 м;
- состояние помещения – оценивается как неудовлетворительное;
- объект имеет: 4 - стандартные прямоугольные ориентированные во 2-ой 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.)	3 700 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	32 628

