Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенного по адресу: ***г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д.101, лит. А, кв.4, кв.7***

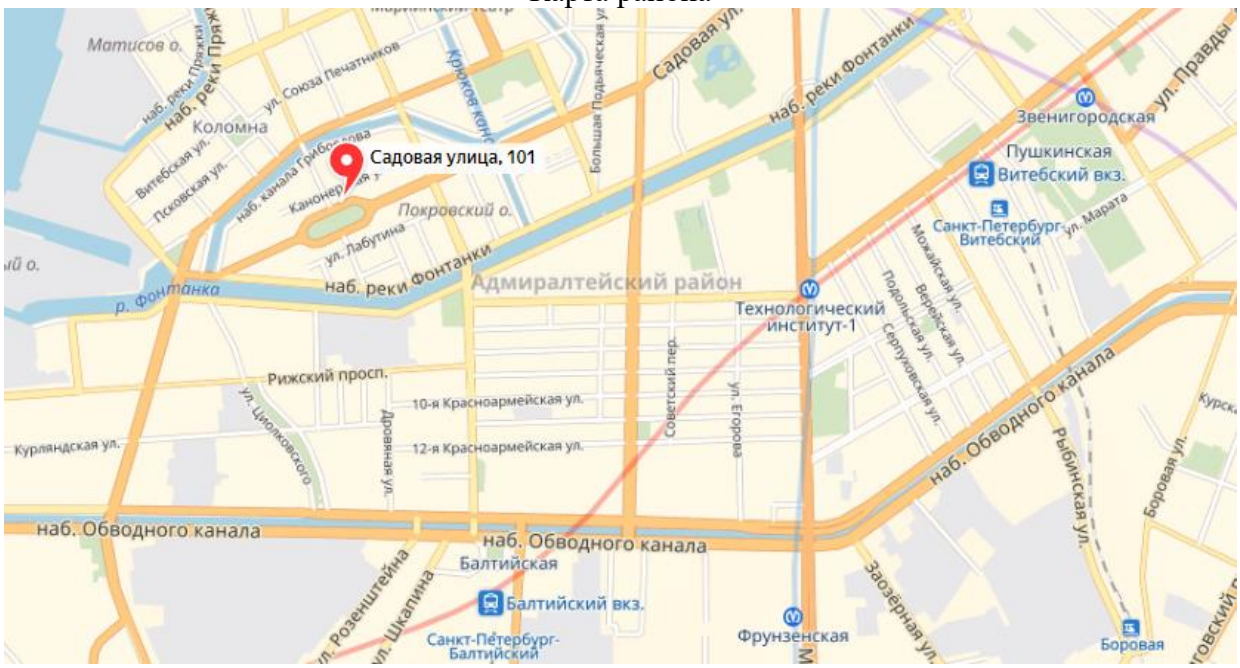
Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки – 10.08.2018;
1.2. Дата составления отчета – 30.08.2018;
1.3. Оцениваемые права - право собственности.

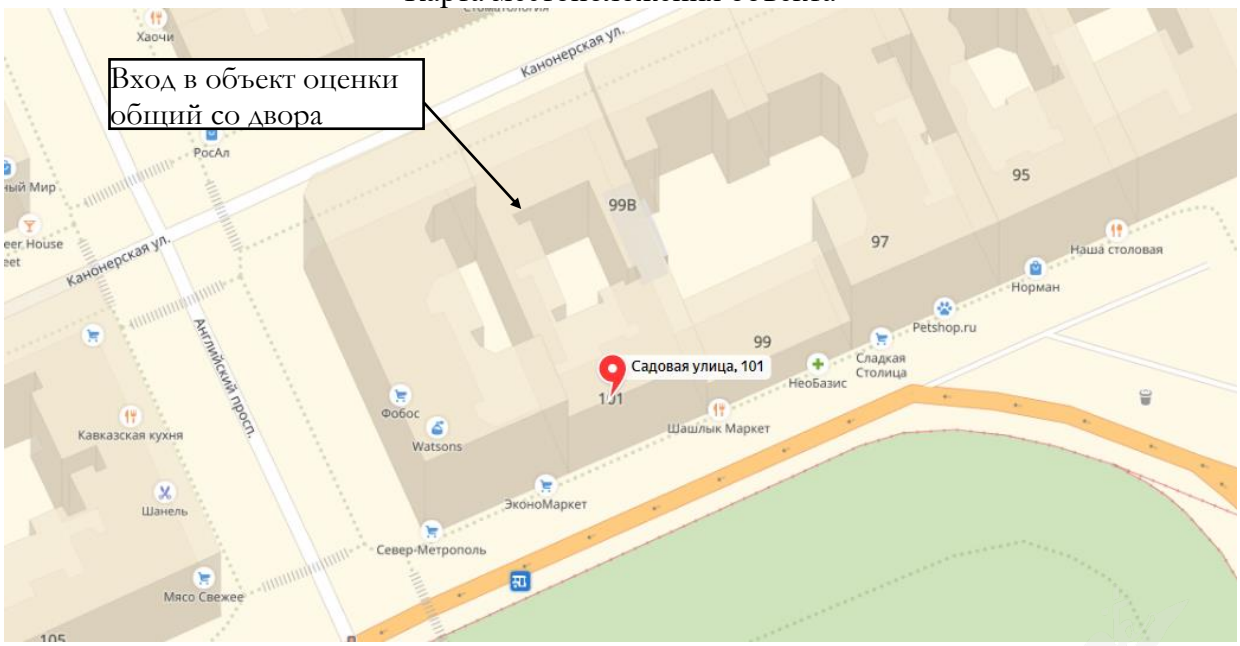
2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта

Карта района

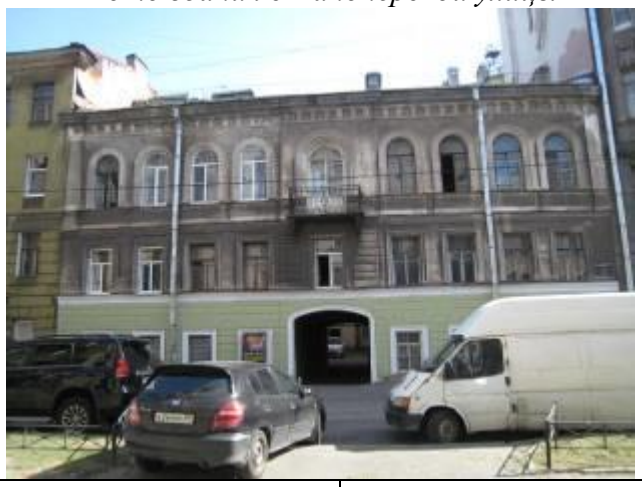


Карта местоположения объекта



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания с Канонерской улицы



Тип здания	жилое
Материал	кирпичный
Состояние по осмотру	удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	1852гп; год капитального ремонта- нет
Этажность	5 (3-5, в том числе цокольный этаж); этажность в подъезде - 3
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Инженерная обеспеченность	центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления

2.3. Описание жилого помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное жилое помещение	встроенное жилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001156:1122	78:32:0001156:1125
Общая площадь, кв. м	88,2	89,2
Жилая площадь, кв.м	67,7	62,6
Площадь кухни, кв.м	8,3	9,4
Количество комнат	5	3
Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме	2/3	3/3
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (в квартире №4 установлено наличие недопустимого уклона пола, перекосы проемов, прогиб перекрытий над и под квартирой, перекосы перемычек и трещины по перемычкам, разрушение и просадка пола в санузле и ванной провисание подшивки и штукатурки потолка; при обследовании специализированной организацией установлено: аварийное состояние чердачного перекрытия из-за поражения деревянных балок гнилью, наличие перекосов проемов, провисание штукатурки потолка над санузлом, обрушение подшивки потолка над ванной комнатой; междуэтажное перекрытие кв.4 и 7 находится в предаварийном состоянии с утратой несущей способности, жесткости и устойчивости; чердачное перекрытие над кв.7 находится в аварийном критическом состоянии. состояние квартир не соответствует требованиям, предъявляемым к жилому помещению и непригодно для проживания (см. Заключение Межведомственной	

	комиссии района); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения; в кв.7 самовольная перепланировка: зашита одна входная дверь с лестницы, снесены перегородки между ч.п.6 и ч.п.7, ч.п.1 и ч.п.4 по плану; указанные квартиры расположены по одной вертикали на втором и третьем этажах трехэтажной угловой части здания	
Окна (количество, размер, направленность и др)	4 - стандартных прямоугольных ориентированных на улицу, 2 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор	4 - стандартных прямоугольных ориентированных на улицу, 2 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор
Вход (Отдельный/общий 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	2 - общих с жилыми помещениями со двора
Высота пол - потолок (по документам)	2,95	3,8
Инженерные коммуникации	центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления	центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления
Текущее использование	не используется	не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	в натуре не выделена	в натуре не выделена

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	помещения, соседствующие с объектом оценки в фасадной части здания лит.А по ул.Садовой используются под магазин, кафе, помещения цокольной части здания по ул.Канонерская и во дворе - в качестве офисов, помещения 2-4 этажей в качестве жилых квартир, состояние оценивается как удовлетворительное и хорошее; цокольная часть соседних зданий используются под магазины и офисы, 1 этаж и выше – под жилье
Краткое описание квартала, в котором распложен объект оценки	квартал, расположен в исторической части города; фасад части дома, в которой расположен объект, выходит на тихую ул. Канонерская; окружение составляю жилые 2-6 этажные жилые здания постройки до 1917 г. с встроенными коммерческими помещениями; по ул.Садовая проходят высокие транспортные и средние пешеходные потоки
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	в 0,1км расположен Покровский сквер, на пл.Тургенева находится трамвайное кольцо; дворы-колодцы имеют скудное озеленение и места для прогулок с детьми
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка - неорганизованная на улице и во дворе
Транспортная доступность, в т.ч:	общественным транспортом: удовлетворительная

удобство подъезда к объекту	автомобильным транспортом – удовлетворительная доступность, есть ограничение движения грузового транспорта основной магистралью, расположенной около объекта является: Садовая ул.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	расстояние до станций метро «Балтийская» - 1,8м и «Садовая» - 1,9 км
ближайшие остановки общественного транспорта	остановка общественного транспорта – около объекта в 0,1км

2.3.3. Обременения объекта

Ограничения КГИОП	объект относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Владимирцевой»; объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32))
Ограничения ГОЧС	-
Другие обременения и сервитуты	-

2.3.4. Фотографии объекта

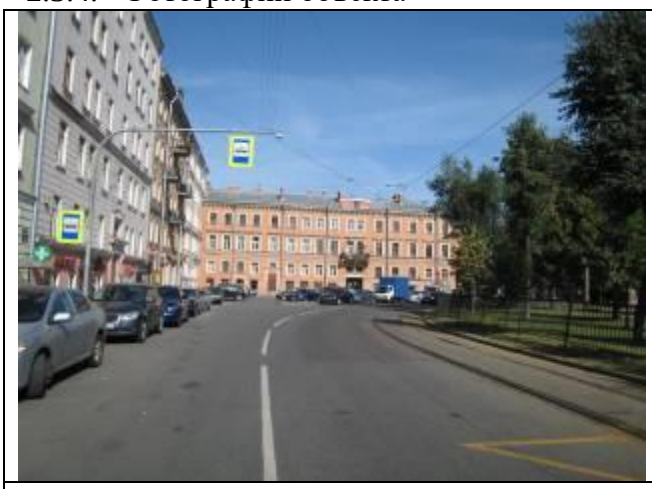


Фото 1	Фото 2
Вид улицы Садовой	Вид улицы Садовой
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки по улице Садовой	Ближайшее окружение объекта оценки по улице Садовой

Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение объекта оценки по улице Садовой	Ближайшее окружение объекта оценки по улице Садовой
Фото 7	Фото 8
Вид фасада здания с улицы Садовой	Вид таблички с номером дома
Фото 9	Фото 10
Вид Канонерской улицы	Вид Канонерской улицы

Фото 11	Фото 12
Ближайшее окружение объекта оценки по Канонерской улице	Ближайшее окружение объекта оценки по Канонерской улице
Фото 13	Фото 14
Ближайшее окружение объекта оценки по Канонерской улице	Ближайшее окружение объекта оценки по Канонерской улице
Фото 15	Фото 16
Вид фасада здания с Канонерской улицы	Вид таблички с номером дома

Фото 17	Фото 18
Вид арки (проход во двор с Канонерской улицы)	Вид здания двора
Фото 19	Фото 20
Вид здания двора	Вид здания двора
Фото 21	Фото 22
Вид здания двора	Вид с Канонерской улицы (4 окна на улицу кв.4)

Фото 23	Фото 24
Вид входа с общей парадной с арки	Вид окон объекта оценки- кв.4 (2 окна во двор)

Фото 25
Вид окна объекта оценки кв.7 (1 окно во двор)

Внутренний вид помещений кв.4

Фото 26	Фото 27
Вид входной двери в кв. №4	Вид части помещения №8

Фото 28	Фото 29
Вид пола части помещения №8	Вид потолка части помещения №8
Фото 30	Фото 31
Вид части помещения №2	Вид части помещения №2
Фото 32	Фото 33
Вид пола части помещения №2	Вид потолка части помещения №2

Фото 34	Фото 35
Вид части помещения №5	Вид части помещения №5
Фото 36	Фото 37
Вид пола части помещения №5	Вид потолка части помещения №5
Фото 38	Фото 39
Вид части помещения №1	Вид части помещения №1

Фото 40	Фото 41
Вид пола части помещения №1	Вид потолка части помещения №1
Фото 42	Фото 43
Вид части помещения №7	Вид части помещения №7
Фото 44	Фото 45
Вид пола части помещения №7	Вид потолка части помещения №7

Фото 46	Фото 47
Вид части помещения №6	Вид части помещения №9
Фото 48	Фото 49
Вид части помещения №3	Вид части помещения №3
Фото 50	Фото 51
Вид пола части помещения №3	Вид потолка части помещения №3

Фото 52	Фото 53
Вид части помещения №4	Вид части помещения №4
Фото 54	Фото 55
Вид пола части помещения №4	Вид потолка части помещения №4

Внутренний вид помещений кв.7

Фото 56	Фото 57
Вид входной двери в кв. №7	Вид части помещения №1,4,5(снесены перегородки между пом.1,4, и 5)

Фото 58	Фото 59
Вид части помещения №1,4,5(снесены перегородки между пом.1,4, и 5)	Вид пола части помещения №1,4,5
Фото 60	Фото 61
Вид потолка части помещения №1,4,5	Вид части помещения №2
Фото 62	Фото 63
Вид части помещения №2	Вид пола части помещения №2

Фото 64	Фото 65
Вид потолка части помещения №2	Вид части помещения №3
Фото 66	Фото 67
Вид части помещения №3(снесена печь в правом углу)	Вид пола части помещения №3
Фото 68	Фото 69
Вид потолка части помещения №3	Вид части помещения №6,7(снесены перегородки между пом. 6 и 7)

Фото 70	Фото 71
Вид части помещения №6,7(снесены перегородки между пом. 6 и 7)	Вид части помещения №6,7(2-й выход на лестничную площадку, зашит со стороны лестничной площадки)
Фото 72	Фото 73
Вид пола части помещения №6,7	Вид потолка части помещения №6,7

2.3.5. Акт осмотра помещения

АКТ

контрольного осмотра квартир от 10 августа 2018 г.

1. Адрес объектов (включая литер):

г.Санкт-Петербург, ул.Садовая, д.131, лит.А, кв.4

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	4	88,2	2/3	5	4/ ул.; 2/ дв.	2,95	+	+	+	+	неуд.	не испол.

Примечания:

Представитель (Оценщик)		Представитель	
Должность	Исп.директор	Должность	Ведущий
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	Сивкова М.П.
Подпись		Подпись	

АКТ

контрольного осмотра квартир от 10 августа 2018 г.

1. Адрес объектов (включая литер):

г.Санкт-Петербург, ул.Садовая, д.101, лит.А, кв.7

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	7	89,2	3/3	3	4/ ул.; 2/ /дв.	3,8	+	+	+	+	неуд.	не испол.

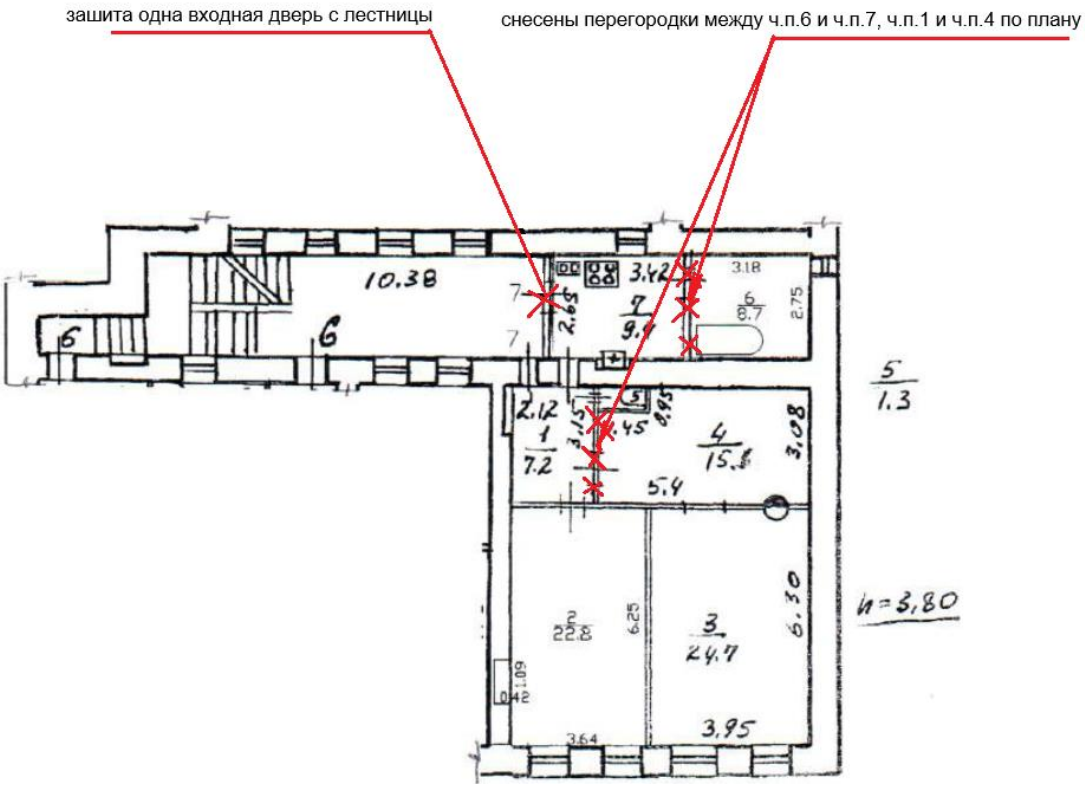
Примечания: зашита одна входная дверь с лестницы, снесены перегородки между ч.п.6 и ч.п.7, ч.п.1 и ч.п.4 по плану

Представитель (Оценщик)		Представитель	
Должность	Исп.директор	Должность	Гл. специалист
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	Сивкова М.А.
Подпись		Подпись	

Проведена перепланировка в кв.7

IV. План квартиры **h= 3.80**

3 этаж



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- объект расположен в части здания лит.А по Канонерской ул. (см. план границ);
- указанные квартиры расположены по одной вертикали на втором и третьем этажах трехэтажной угловой части здания;
- расстояние от объекта до станций метро «Балтийская» - 1,8 км, «Садовая» - 1,9км;
- высокие транспортные и средние пешеходные потоки около фасадной части здания, в котором расположен объект;
- окружение составляют 2-6 этажные жилые здания постройки до 1917 г. с встроенными коммерческими помещениями;
- помещения, соседствующие с объектом оценки в фасадной части здания лит.А по ул.Садовой используются под магазин, кафе, помещения цокольной части здания по

ул.Канонерская и во дворе - в качестве офисов, помещения 2-4 этажей в качестве жилых квартир, состояние оценивается как удовлетворительное и хорошее; цокольная часть соседних зданий используются под магазины и офисы, 1 этаж и выше – под жилье;

- в 0,1км расположен Покровский сквер,
- на пл.Тургенева находится трамвайное кольцо;
- вход в помещение кв.4 – 1 общий и в кв.7 -2 - общих с жилыми помещениями со двора;
- объект расположен на 2 этаже (кв.4) и 3 этаже (кв.7) 3-этажного жилого здания;
- состояние помещений – оценивается как неудовлетворительное;
- объект (у каждой квартиры) имеет: по 4 - стандартных прямоугольных окна ориентированных на улицу, по 2 - стандартных прямоугольных окна ориентированных во двор;
- текущее использование объекта – не используется,

по мнению Оценщика, наилучшим эффективным использованием рассматриваемого объекта недвижимости является использование объектов под жилое помещение после капитального ремонта.

2.4. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	8 500 000
Рыночная стоимость квартиры №4, (руб.)	4 400 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	49 887
Рыночная стоимость квартиры №7, (руб.)	4 100 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	45 964