

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного жилого помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский пр., д.9а, литера А, квартира 43

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 17.05.2018 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 13.06.2018 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1

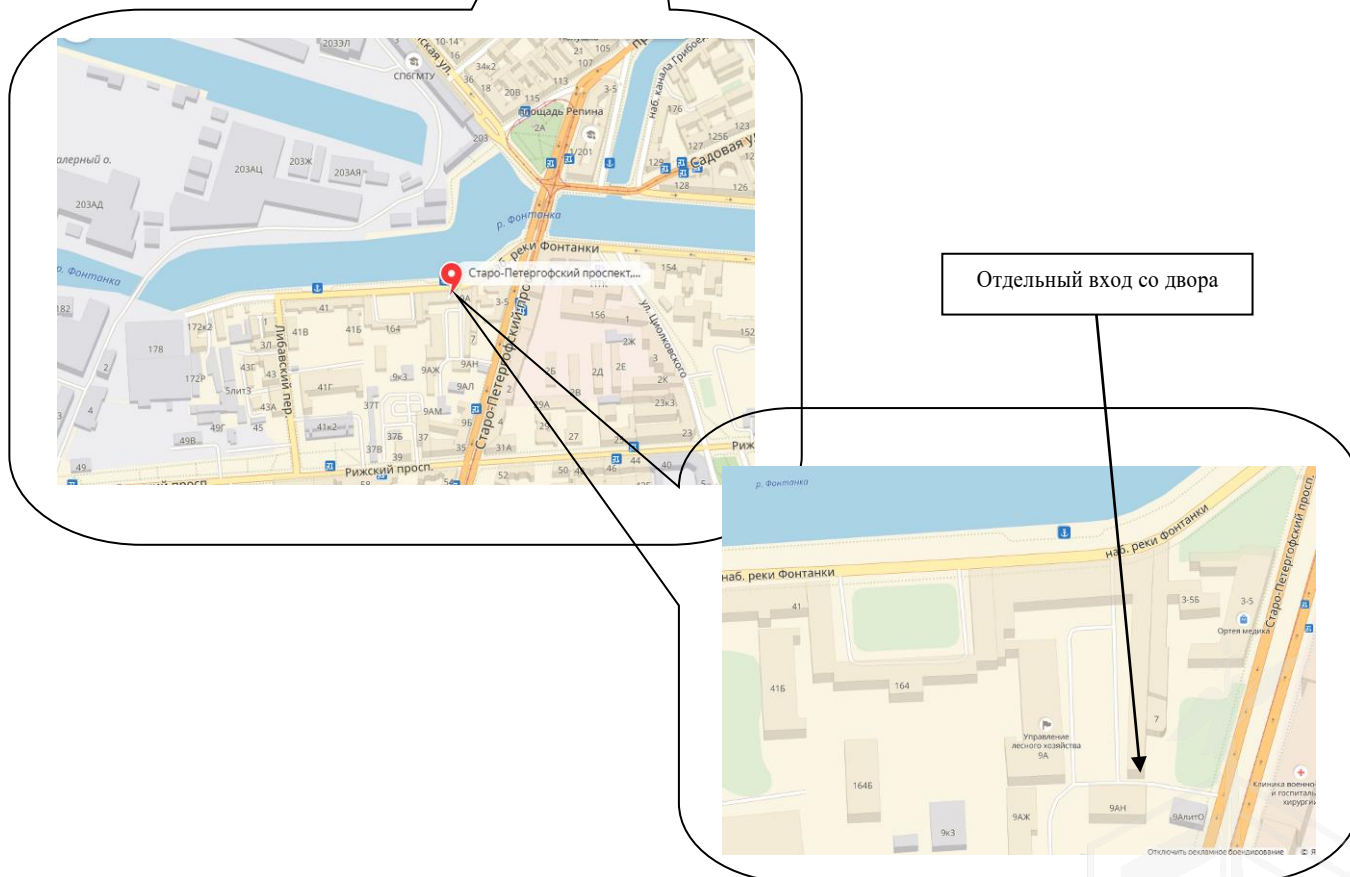
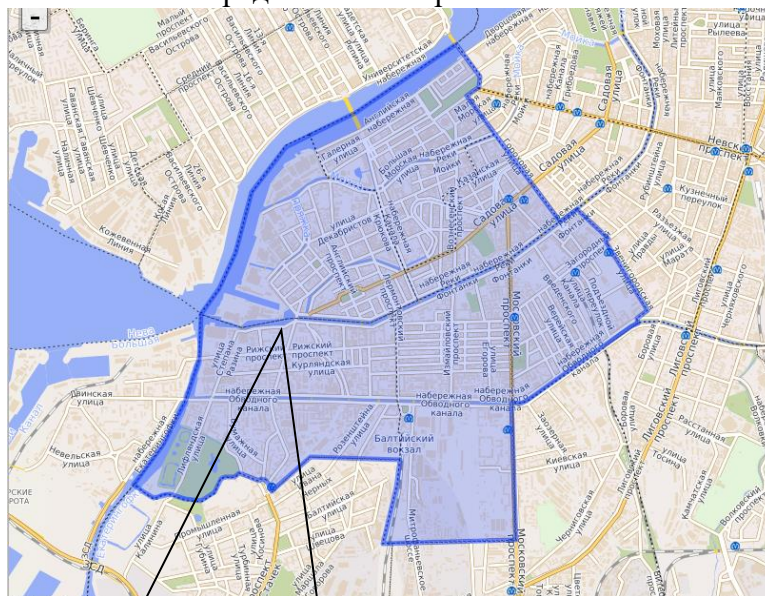


Рис. 1. Карта-схема местоположения объекта (карта района и карта местоположения)

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фото здания

Тип здания	Капитальное. Жилой дом
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Ветхое
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	2-3
Наличие подвала	Подвал, цокольный этаж
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Чердак
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание жилого помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:32:0001610:2096
Общая площадь, кв. м	93,0
Жилая площадь, кв. м.	60,2
Площадь кухни, кв. м.	10,7
Количество комнат	5
Занимаемый объектом этаж или этажи / всего этажей в доме	цоколь / 3
Состояние (по осмотру)	Пол в помещениях №№ 1-3 в аварийном состоянии, покрытие на полу отсутствует. В помещении №№ 1 и 2 частичный провал пола. Отпадение штукатурки, увлажнение поверхности стен, загрязнение и обрывы покрытий стен. Материал пола в остальных помещениях истерт, пробит, порван. Требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Квартира непригодна для проживания (аварийная).
Окна (количество, размер, направленность и др.)	6 / стандартные / прямоугольные / 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 отдельный вход со двора.

Высота пол - потолок (по документам)	h = 2,62 м
Заглубление	h = - 0,22 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, газоснабжение, канализация. Элементы санузла и газовое оборудование на дату оценки отсутствует.
Текущее использование	Дом, в котором находится квартира, признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Квартира признана непригодной для проживания. (Распоряжение правительства Санкт-Петербурга. Администрация Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 3647 от 22.12.2017 г.). На момент оценки квартира не используется.
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, были выявлены несоответствия фактических планировок предоставленным документам. Описание обнаруженных перепланировок ниже по тексту. В несущей стене между помещениями № 3 (кладовая) и № 4 (комната) на месте ниши образован сквозной проход в помещение № 4. Вход по плану в комнату № 4 из коридора № 10 заложен. В помещении № 3 выделена перегородками душевая кабина слева от входа в кладовую из коридора № 1, душевая не функционирует. Умывальник и унитаз на обозначенных местах на плане отсутствуют. В помещении № 5 (комната) есть двери в соседние комнаты № 4 и № 6, но не функционируют. Печи в квартире снесены.

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование	Использование соседствующих с объектом оценки помещений – под жилые функции.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки преимущественно составляет жилая и общественно-деловая застройка. Непосредственно рядом с объектом располагаются: Благородный пансион при Главном педагогическом институте - Богадельня Воспитательного дома - Николаевское женское училище - 4-й городской сиротский дом, корпус Калининской больницы, бывшая Калининская больница, бывший ВНИТИАФ, тяговая подстанция №32 ГУП "Горэлектротранс", Калининский военно-морской госпиталь. Служебный корпус, Рускомплент, верфь малого судостроения, бизнес центр, автосервис, 1-й Военно-морской госпиталь, ГП «Адмиралтейские верфи», Управление лесного хозяйства Министерства обороны РФ. Плотность застройки – средняя.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое жилое помещение, имеет многоугольную неправильную форму и фасадом выходит на набережную реки

	<p>Фонтанки. Дворовая территория дома размещения Объекта оценки неблагоустроена: детские площадки и мусорные баки отсутствуют. Прилегающие улицы имеют чистую ухоженную территорию, освещение улиц состоит из фонарей. Ближайший сквер, «Калининский сквер», располагается на расстоянии около 270 м от объекта оценки.</p>
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка во дворе и на ближайших улицах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро, близость к остановкам общественного транспорта)	<p>Жилой дом, в котором расположена оцениваемая квартира, расположен в западной части Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с севера – набережной реки Фонтанки; - с юга – Рижским проспектом; - с востока – Старо-Петергофским проспектом; - с запада – Либавским переулком. <p>Интенсивность транспортных потоков возле Объекта оценки, можно охарактеризовать как «среднюю», пешеходных потоков – как «низкую».</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд к Объекту оценки возможен с набережной реки Фонтанки и Старо-Петергофского проспекта.</p> <p>Ограничений на подъезд к оцениваемым объектам не выявлено.</p> <p>Ближайшая станция метро: «Нарвская» - расположена на расстоянии $\approx 1\ 800$ м. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Старо-Петергофскому проспекту общественными городскими маршрутами:</p> <ul style="list-style-type: none"> – автобусы №№ 6, 2, 22, 71 – маршрутки №№ К1, К169, К195, К2, К212, К306, К6К. <p>Расстояние от Объекта оценки до ближайшей остановки «площадь Решина» на Старо-Петергофском просп. ≈ 270 м.</p>

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты)

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

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

Согласно Справке КГИОП № 01-25-1139/18-0-1/2 от 15.02.2018 г., объект недвижимости, расположенный по адресу: 190000, г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский проспект, дом 9а, литера А относится к объекту культурного наследия регионального значения «Служебная постройка (2-х этажная, деревянная)».

2.3.4. Фотографии объекта

- Внешний вид объекта:



Фото 1. Вид на дом, в котором расположен объект оценки (со стороны набережной реки Фонтанки)



Фото 2. Вид на дом, в котором расположен объект оценки (со стороны двора). 6 окон объекта оценки с видом во двор.



Фото 3. Вид на набережную реки Фонтанки

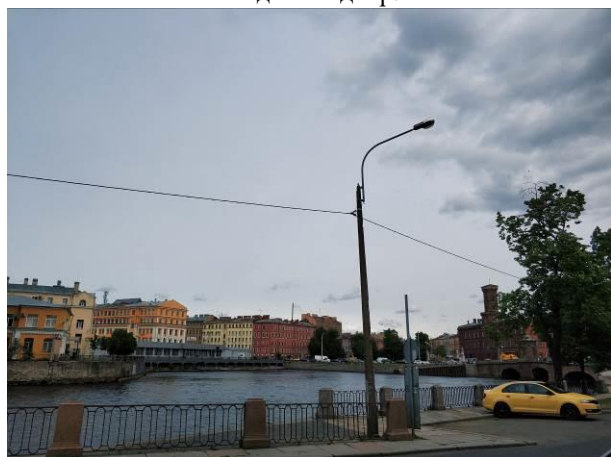


Фото 4. Вид на набережную реки Фонтанки

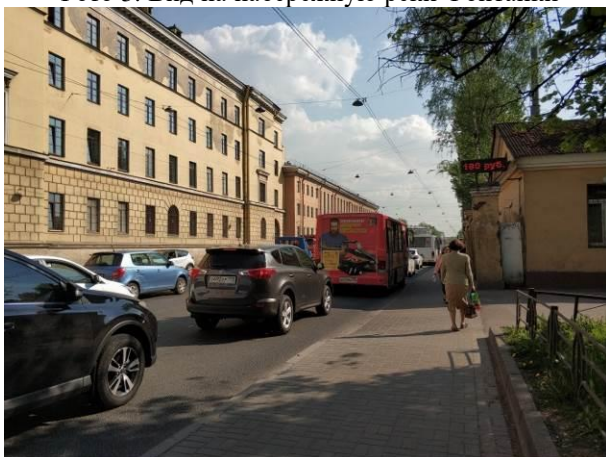


Фото 5. Вид на Старо-Петергофский проспект



Фото 6. Вид на двор

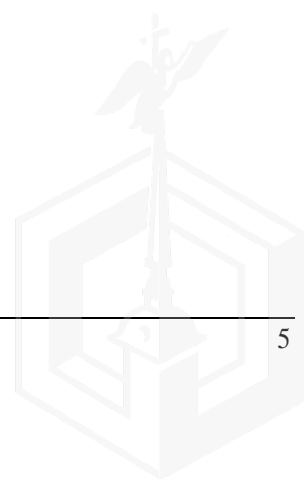




Фото 7. Вид на двор



Фото 8. Табличка с номером дома (вид с набережной реки Фонтанки)



Фото 9. Табличка с номером дома (вид со Старо-Петергофского проспекта)

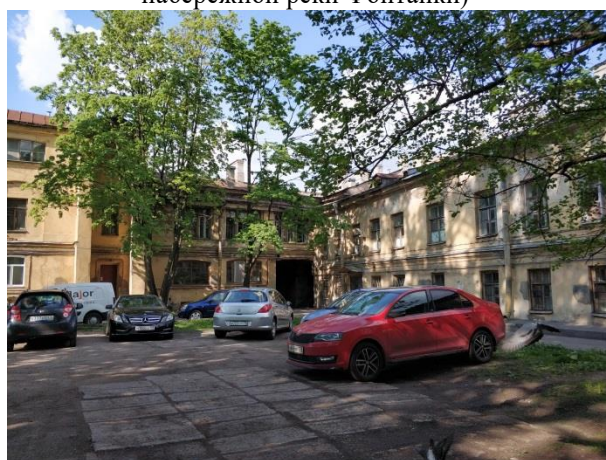


Фото 10. Вид на дом, в котором расположен объект оценки (со стороны двора)

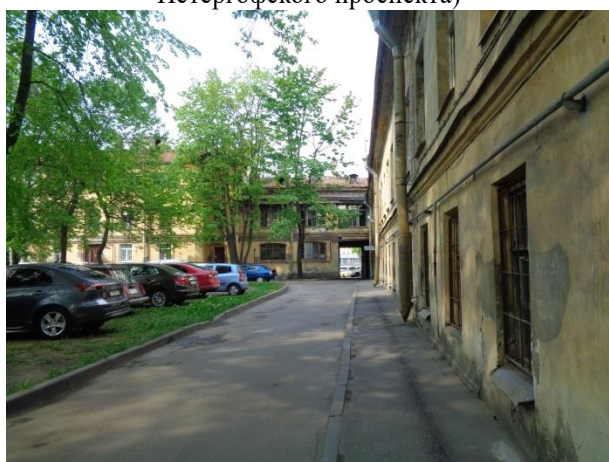


Фото 11. Вид на двор

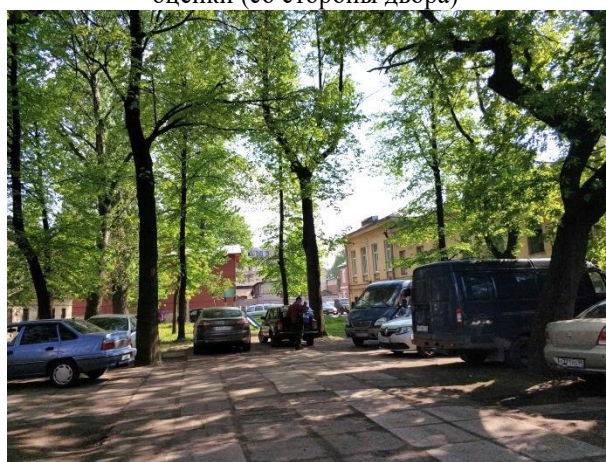


Фото 12. Вид на двор

- Внутренний вид объекта:

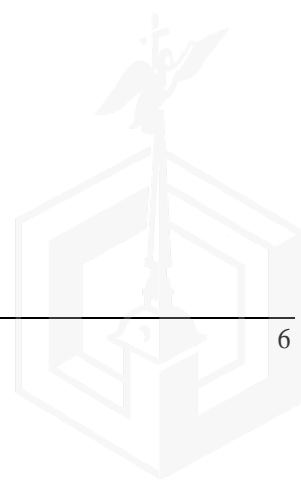




Фото 13
Отдельный вход со двора

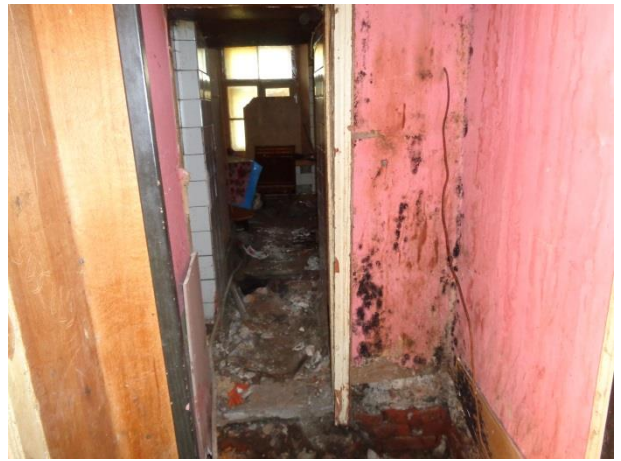


Фото 14
Общий вид и состояние квартиры



Фото 15
Общий вид и состояние квартиры



Фото 16
Общий вид и состояние квартиры



Фото 17
Общий вид и состояние квартиры



Фото 18
Общий вид и состояние квартиры





Фото 19

Общий вид и состояние квартиры



Фото 20

Общий вид и состояние квартиры



Фото 21

Общий вид и состояние квартиры



Фото 22

Общий вид и состояние квартиры



Фото 23

Общий вид и состояние квартиры



Фото 24

Общий вид и состояние квартиры



Фото 25

Общий вид и состояние квартиры



Фото 26

Общий вид и состояние квартиры



Фото 27

Общий вид и состояние квартиры

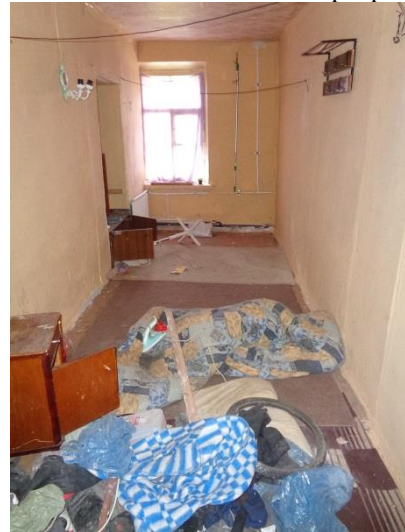


Фото 28

Общий вид и состояние квартиры



Фото 29

Общий вид и состояние квартиры



Фото 30

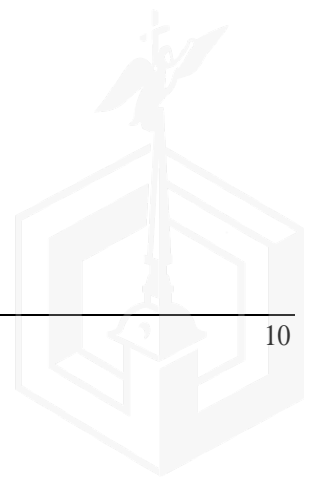
Общий вид и состояние квартиры



Фото 31
Общий вид и состояние квартиры



Фото 32
Общий вид и состояние квартиры



2.3.5. Акт осмотра квартиры

Акт контрольного осмотра квартир от «17» мая 2018 года

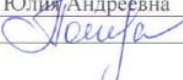
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский пр., д. 9а, лит. А.

2. Данные по квартирам:

№	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Этаж/Этажей в доме	Кол-во комнат	Кол-во окон (куда выходят)	Высота потолка / заглубление, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
21	355.6	216	3 / 3	11	9 / на улицу 8 / во двор	2.94	+	+	+	+	Аварийное	Не используется
36	43.9	20.3	цоколь / 3	2	2 / во двор	2.56 / 0.21	+	+	+	+	Неудовлетворительное	Используется / жилье
37	41.8	28.7	цоколь / 3	1	2 / во двор	2.56 / 0.21	+	+	+	+	Неудовлетворительное	Используется / жилье
38	186.1	123.9	цоколь / 3	9	11 / во двор	2.56 / 0.39	+	+	+	+	Аварийное	Не используется
39	70.6	44.1	цоколь / 3	4	4 / во двор	2.62 / 0.21	+	+	+	+	Нормальное	Используется / жилье
40а	138.5	78.4	2 / 3	6	8 / во двор	3.10	+	+	+	+	Удовлетворительное	Используется / жилье
40	132.5	77.3	2 / 3	6	8 / во двор	3.10	+	+	+	+	Аварийное	Используется / жилье
42	40.9	26.4	цоколь / 3	1	1 / во двор	2.62 / 0.13	+	+	+	+	Удовлетворительное	Используется / жилье
43	93.0	60.2	цоколь / 3	5	6 / во двор	2.62 / 0.22	+	+	+	+	Аварийное	Не используется

Примечания:

При проведении визуального осмотра, в ряде квартир было выявлено наличие перепланировок. Детальная информация будет предоставлена в отчете об оценке.

Представитель АО Управляющая компания «Магистр»	
Должность	Зам. директора по развитию бизнеса
Ф.И.О.	Попова Юлия Андреевна
Подпись	

2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Объект оценки является встроенным жилым помещением. В связи с этим, рассмотрение вариантов использования доли земельного участка, относящегося к объекту оценки, как незастроенного не имеет смысла.

Анализ участка как застроенного:

Объект оценки представляет собой жилое помещение – квартиру.

По данным распоряжения администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 3647 от 22.12.2017 г., жилое помещение-квартира № 43 по адресу СПб, Старо-Петергофский проспект, д. 9а, лит. А признана негодной для проживания и подлежит ремонтно-восстановительным работам с целью дальнейшего использования под нежилые цели.

Согласно Справке КГИОП № 01-25-1139/18-0-1/2 от 15.02.2018 г., объект недвижимости, расположенный по адресу: 190000, г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский проспект, дом 9а, литера А относится к объекту культурного наследия регионального значения «Служебная постройка (2-х этажная, деревянная)».

Учитывая местоположение и технические характеристики Объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование данного жилого помещения под офисную функцию (после перевода в нежилой фонд).

Текущее состояние помещения является неудовлетворительным, для реализации в нем офисной функции потребуются дополнительные затраты на осуществление ремонтных работ.

Проведение ремонта и доведение отделки помещения до нормального состояния, значительно повысит привлекательность объекта на рынке, что в свою очередь обеспечит рентабельность проекта.

Вывод:

Наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является офисное использование после перевода в нежилой фонд и проведения ремонтных работ.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.	3 500 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	37 634