

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного жилого помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский пр., д.9а, литера А, квартира 39

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 06.08.2018 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 16.08.2018 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1

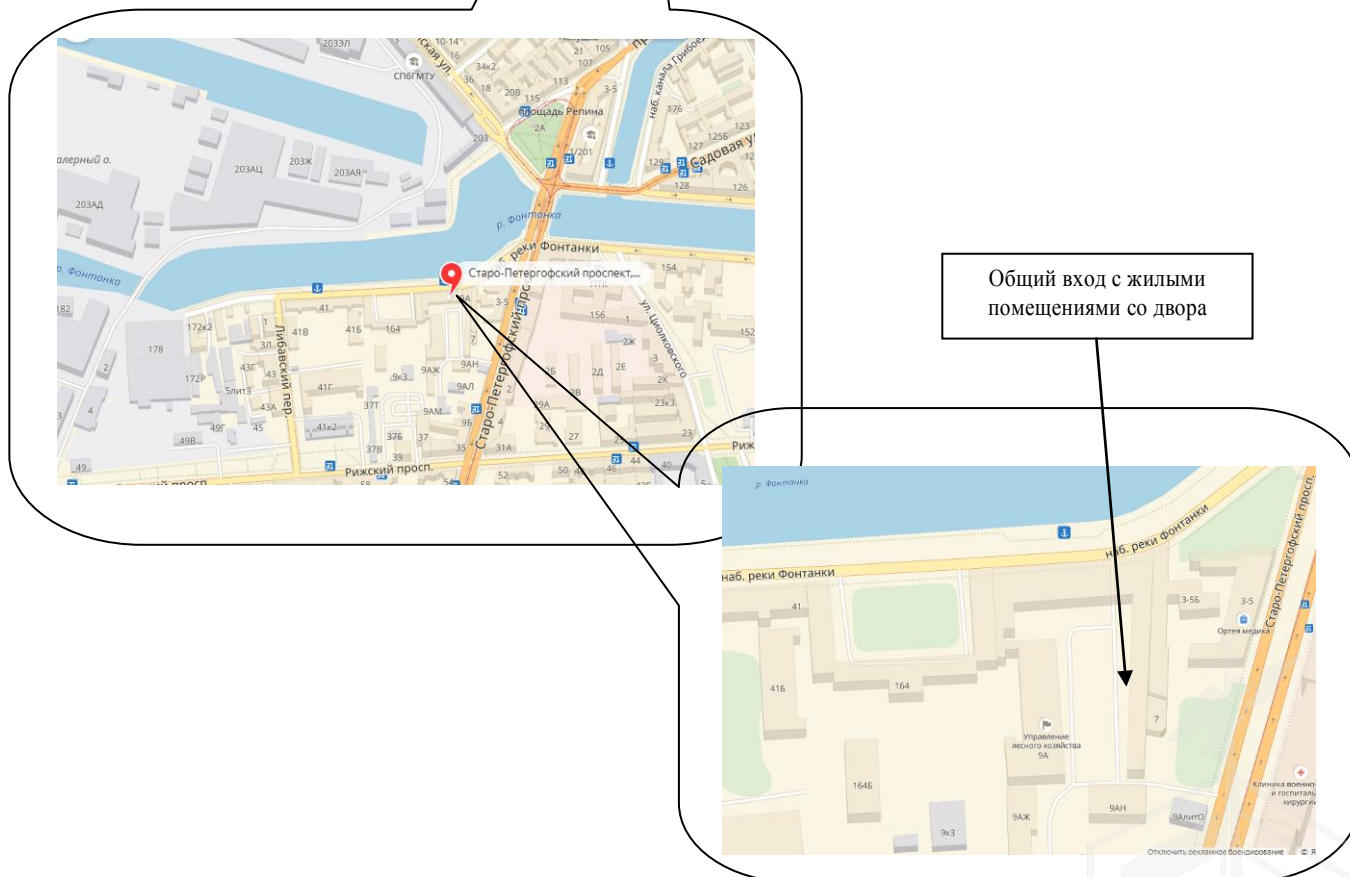
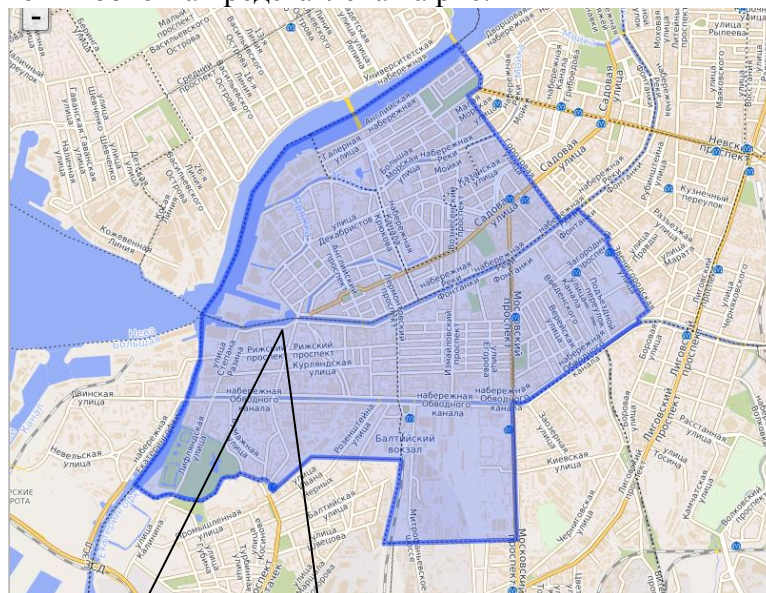


Рис. 1. Карта-схема местоположения объекта (карта района и карта местоположения)

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фото здания

Тип здания	Капитальное. Жилой дом
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Аварийное
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	78:32:0001610:2094
Общая площадь, кв. м	70,6
Жилая площадь, кв. м.	44,1
Площадь кухни, кв. м.	12,4
Количество комнат	2
Занимаемый объектом этаж или этажи / всего этажей в доме	цоколь / 3
Состояние (по осмотру)	Согласно заключению МВК № 131 от 22.11.2017 г. состояние стен в пределах обследуемой квартиры - работоспособное. Междуэтажное перекрытие над квартирой выполнено по деревянным балкам с дощатым заполнением. Балки опираются на наружные продольные стены в осях «А» и «Б». Утеплитель засыпка из строительного мусора и шлака. В пределах квартиры установлено отпадение штукатурного слоя и гниль дощатой подшивки в пределах коридора и кухни квартиры. Древесина балки и дощатого заполнения повреждена гнилью до 2/3 сечения. Состояние междуэтажного перекрытия над кухней квартиры аварийное. Под квартирой подвал отсутствует. В квартире полы дощатые, покрытые линолеумом, плиткой ПВХ, в жилых комнатах покрытие паркетом, в зонах санузлов – цементные. Дощатые полы значительно

	<p>изношены, имеют трещины усушки, просадки, зыбкость. Дощатые полы выполнены по лагам, древесина лаг повреждена значительной гнилью. Состояние полов в квартире аварийное.</p> <p>Проанализировав предоставленные документы и проведя визуальный осмотр, оценщик пришел к выводу, что квартира находится в аварийном состоянии.</p>
Окна (количество, размер, направленность и др.)	4 / стандартные / прямоугольные / во двор 1 окно заложено кирпичом
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 общий вход с жилыми помещениями. Состояние подъезда удовлетворительное, домофона, консьержа и видеонаблюдения нет
Высота пол - потолок (по документам)	h = 2,62 м
Заглубление	h = - 0,21 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, газоснабжение, канализация.
Текущее использование	<p>Квартира признана непригодной для проживания и подлежит проведению ремонтно-восстановительных работ. (Распоряжение правительства Санкт-Петербурга. Администрация Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 3719 от 27.12.2017 г.).</p> <p>На момент оценки квартира не используется.</p>
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена
Дополнительные сведения	<p>Во время проведения визуального осмотра, были выявлены несоответствия фактических планировок предоставленным документам. Описание обнаруженных перепланировок ниже по тексту.</p> <p>В помещении № 1 (коридор) заложено окно. Гипсокартонная перегородка между помещениями № 3 (кухня) и № 4 (комната) смещена вровень с перегородкой между помещениями № 1 (коридор) и помещением № 4 (комната), проход из кухни в комнату № 4 заложен. Помещение № 3 разделено гипсокартонными перегородками - образовано три помещения: коридор, ванная комната, отдельное помещение для стиральной машинки и умывальника. В кухне (помещение № 3) напротив предполагаемой плиты находится дверной проем в помещение. Помещение № 2 (туалет) увеличено вровень по вновь установленной гипсокартонной перегородке. Помещение № 4 (комната) разделено гипсокартонной перегородкой – образовано два помещения (комнаты). Вход в одну из комнат осуществляется из помещения № 1 (коридор) – дверной проем находится напротив входной двери в квартиру. Вход во вторую комнату осуществляется из помещения № 5 (коридор), вход в комнату сильно расширен. Помещение № 6 (коридор) увеличено за</p>

	<p>счет помещения № 7 (комната). Перегородка в помещении № 6 с дверным проемом, ведущим к печи, снесена. Вторая перегородка с дверным проемом из помещения № 6 в помещение № 7 видоизменена – дверной проем смещен до несущей стены между помещениями № 4 и № 7. Помещение № 7 разделено гипсокартонными перегородками – из помещения образовано три помещения: две комнаты (поделено таким образом, что в каждой по одному окну) и коридор, из которого осуществляется вход в эти комнаты. Вход во вновь образованный коридор осуществляется через смещенный к несущей стене дверной проем из помещения № 6 (коридор) в помещение № 7 (комната). Печь в квартире снесена.</p>
--	--

2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование</p>	<p>Предполагаемое использование соседствующих с объектом оценки помещений – не используются (ранее под жилые функции).</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>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.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>Дом, в котором находится оцениваемое жилое помещение, имеет многоугольную неправильную форму и фасадом выходит на набережную реки 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>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Неорганизованная парковка во дворе и на ближайших улицах</p>
<p>Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции)</p>	<p>Жилой дом, в котором расположена оцениваемая квартира, расположен в западной части Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга,</p>

<p>метро, близость к остановкам общественного транспорта)</p>	<p>в квартале, ограниченном: - с севера – набережной реки Фонтанки; - с юга – Рижским проспектом; - с востока – Старо-Петергофским проспектом; - с запада – Либавским переулком. Интенсивность транспортных потоков возле Объекта оценки, можно охарактеризовать как «среднюю», пешеходных потоков – как «низкую». Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд к Объекту оценки возможен с набережной реки Фонтанки и Старо-Петергофского проспекта. Ограничений на подъезд к оцениваемым объектам не выявлено. Ближайшая станция метро: «Нарвская» - расположена на расстоянии $\approx 1\ 800$ м. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Старо-Петергофскому проспекту общественными городскими маршрутами: – автобусы №№ 6, 2, 22, 71 – маршрутки №№ К1, К169, К195, К2, К212, К306, К6К. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей остановки «площадь Репина» 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 (Калинкинский морской госпиталь. Здание госпиталя).

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). 4 окна объекта оценки



Фото 3. Вид на набережную реки Фонтанки



Фото 4. Вид на набережную реки Фонтанки с видом во двор. Общий вход

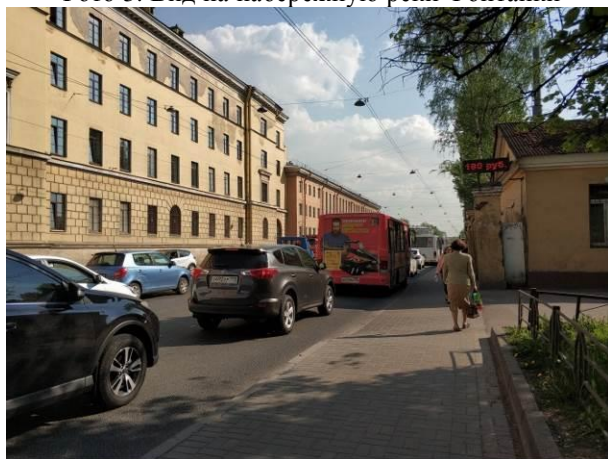


Фото 5. Вид на Старо-Петергофский проспект



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

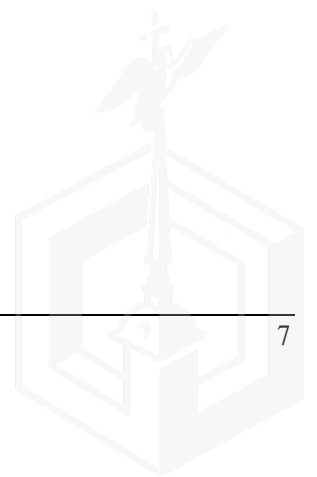
- Внутренний вид объекта:



Фото 13. Общий вход с жилыми помещениями со двора



Фото 14. Общий вид и состояние квартиры



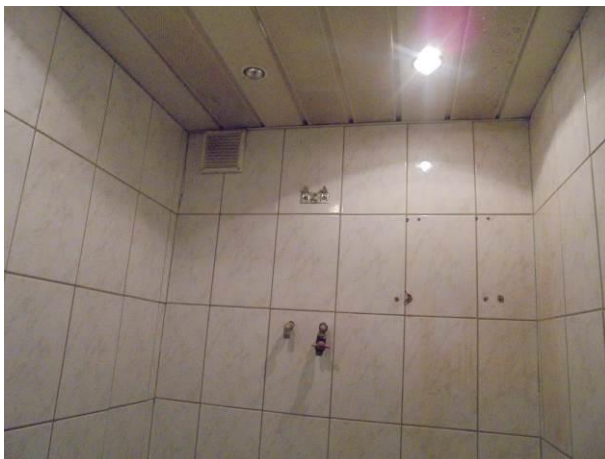


Фото 15. Общий вид и состояние квартиры



Фото 16. Общий вид и состояние квартиры



Фото 17. Общий вид и состояние квартиры



Фото 18. Общий вид и состояние квартиры

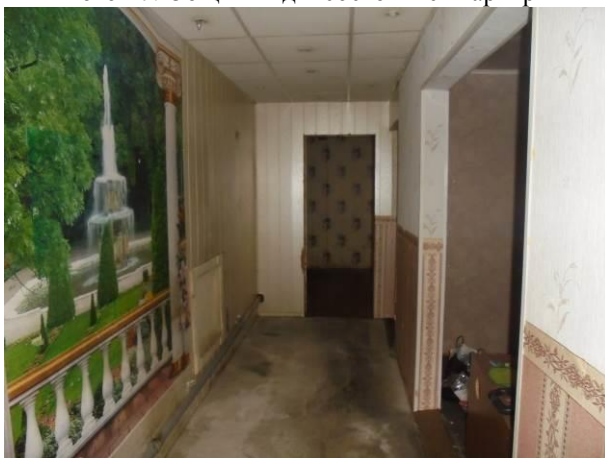


Фото 19. Общий вид и состояние квартиры



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



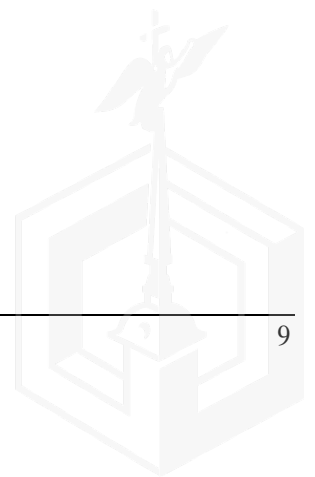
Фото 24. Общий вид и состояние квартиры



Фото 25. Общий вид и состояние квартиры



Фото 26. Общий вид и состояние квартиры



2.3.5. Акт осмотра квартиры

Акт контрольного осмотра квартир от «06» августа 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.		
36	43,9	20,3	цоколь / 3	2	2 / во двор	2,56 / 0,21	+	+	+	+	Аварийное	Не используется
37	41,8	28,7	цоколь / 3	1	2 / во двор	2,56 / 0,21	+	+	+	+	Аварийное	Не используется
39	70,6	44,1	цоколь / 3	4	4 / во двор	2,62 / 0,21	+	+	+	+	Аварийное	Не используется
40а	138,5	78,4	2 / 3	6	8 / во двор	3,10	+	+	+	+	Аварийное	Не используется
40	132,5	77,3	2 / 3	6	8 / во двор	3,10	+	+	+	+	Аварийное	Не используется
42	40,9	26,4	цоколь / 3	1	1 / во двор	2,62 / 0,13	+	+	+	+	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, расположенную в цокольном этаже с заглублением -0,21 м.

В соответствии с санитарно-эпидемическими нормами СанПиН 2.1.2.2645-10 – п. 3.1 гл. 3 размещение жилых помещений квартир в цокольных и подвальных этажах не допускается.

По данным распоряжения администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 3719 от 27.12.2017 г., жилое помещение-квартира № 39 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 (Калинкинский морской госпиталь. Здание госпиталя).

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 аварийным, 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.	2 300 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	32 578