

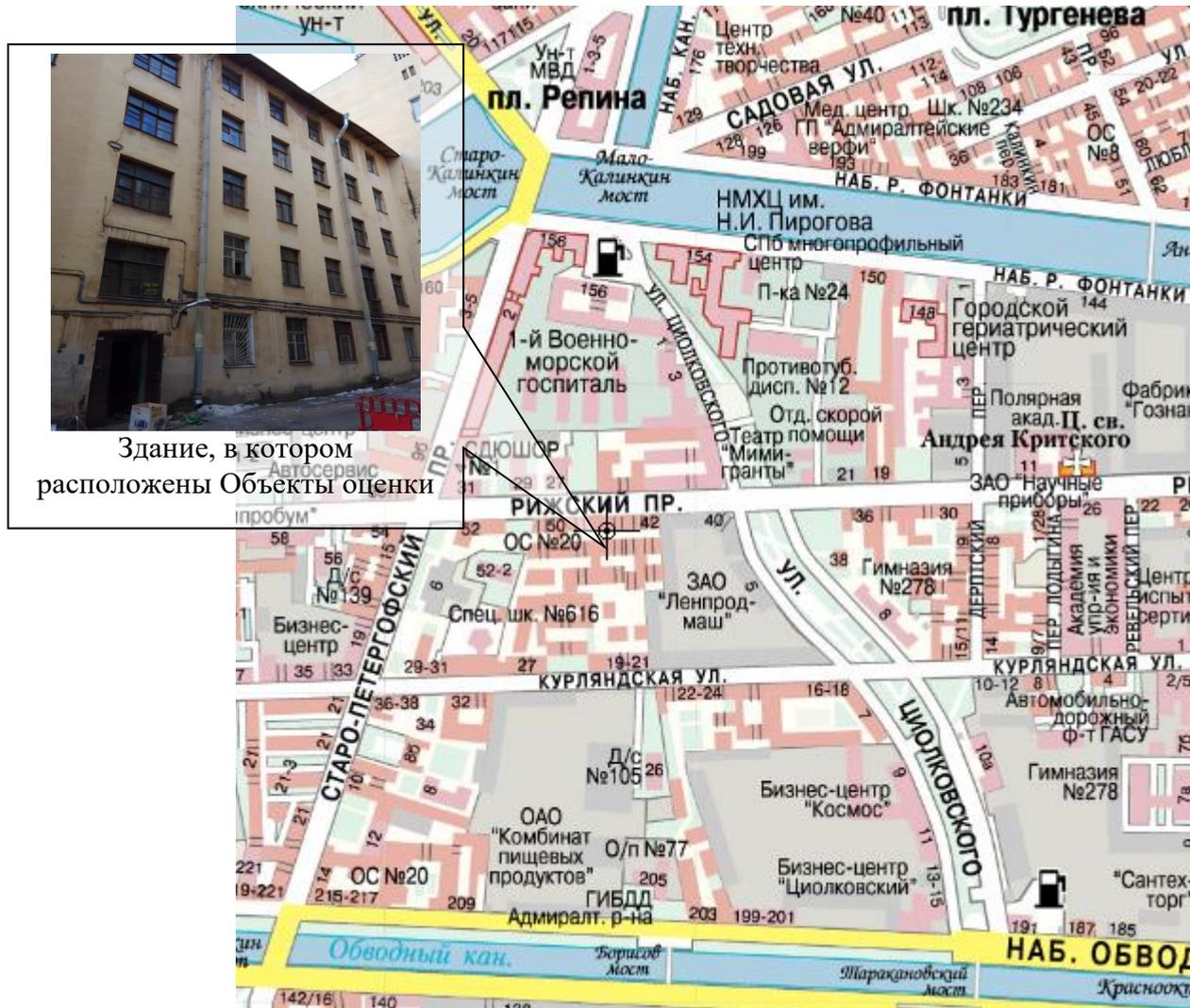
раткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений по адресу: г Санкт-Петербург, просп Рижский, д 46, литера Г, кв 39-43

1. Данные об отчете

- 1.1. Наименование оценщика: ООО «ИЮЛА»;
- 1.2. Дата проведения оценки: 15 марта 2018 г.;
- 1.3. Дата составления отчета: 03 апреля 2018 г.;
- 1.4. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объектов оценки:

- 2.1. Описание местоположения объектов



Здание, в котором расположены Объекты оценки

2.1.1. Краткое описание Адмиралтейского 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

Большая часть территории района, между Большой Невой и Фонтанкой, считается историческим центром Петербурга. Планировка этой части района сложилась, главным образом, в первой половине XVIII века. Это самая престижная и благоустроенная часть Адмиралтейского района. Здесь располагается много объектов культуры и искусства, таких как Медный всадник и Исаакиевский собор, Адмиралтейство и Никольский собор, Мариинский театр и др. Эта часть района может похвастаться значительным количеством реконструированных домов. Здесь самые высокие цены на жилье, сравнимые только с ценами на квартиры в «Золотом треугольнике».

В районе расположено шесть станций метро: «Технологический институт», «Балтийская», «Пушкинская», «Фрунзенская», «Садовая» и «Сенная площадь». Также в распоряжении жителей города наземный транспорт (троллейбусы, автобусы, маршрутные такси). Основная проблема Адмиралтейского района (как впрочем, и других центральных районов города) - перегруженность транспортом: на главных магистралях постоянно

образуются пробки, не хватает парковочных мест. В часы пик автомобили стоят на Московском проспекте.

Хотя Адмиралтейский район относится к промышленным, в последнее время экологическая ситуация в нем несколько улучшилась. Основная причина заключается в том, что многие промышленные предприятия, расположенные здесь, сократили объемы производства и не работают на полную мощность. Перегруженность транспортом центральных районов города плохо сказывается на экологии района. Сильно загазован воздух в районе крупных магистралей - Московского, Загородного, набережной Фонтанки, Обводного канала. Зеленых насаждений мало, здесь нет крупных парков. В районе располагаются сад Олимпия (между Клинским и Малодетскосельским проспектами), Измайловский сад (на Измайловском проспекте), парк «Екатерингоф», Юсуповский сад, Никольский сад, Александровский сад и несколько скверов.

Большая часть жилищного фонда района (около 90%) – здания старого фонда (построены до 1917 года). Около 5% от общего числа домов на территории Адмиралтейского района - сталинки. На Казанской улице находятся несколько домов хрущевского периода застройки. По качеству жилищный фонд Адмиралтейского района весьма неоднороден. Здесь немало как престижных домов, прошедших реконструкцию, капремонт, так и ветхих зданий, расположенных в глубине дворов. Адмиралтейский район - лидер по количеству коммунальных квартир в Петербурге.

Территорию района по составу и качеству жилищного фонда можно условно разделить на четыре части. Элитная часть района - Адмиралтейская и Английская набережные, Большая и Малая Морские улицы, дома с видом на площадь Декабристов, Александровский сад и Исаакиевский собор. Здесь самые высокие цены на жилье в районе.

Чуть дешевле стоят квартиры на Английской набережной от моста Лейтенанта Шмидта до устья Адмиралтейского канала. На цены влияет близость «Адмиралтейских верфей» – судостроительного завода и удаленность от центра.

К менее престижной, но не менее дорогой части района относятся дома с видом на Театральную площадь, Конногвардейский бульвар, Юсуповский сад, Никольскую площадь. Сюда же входят дома в западной части набережной реки Фонтанки, дома с видом на Измайловский собор, здания с видом на Пионерскую площадь, на сад «Олимпия». В районе ТЮЗа есть несколько качественных «сталинских» домов. Стоимость квартир в этой зоне на 10-20% дешевле, чем в северной элитной части Адмиралтейского района.

По направлению на юг района от центра города престижность и качество жилья снижается. К малопrestiжным кварталам относится район Красноармейских улиц, улицы от Рузовской до Бронницкой, Измайловский проспект, площадь Тургенева. Здесь много не расселенных коммунальных квартир.

Наименее престижная и дешевая часть Адмиралтейского района – кварталы вдоль Рижского проспекта и Курляндской улицы, набережной Обводного канала, улиц Витебской, Псковской, Лоцманской, набережной реки Пряжки. Квартиры здесь спросом почти не пользуются. Это окраинные территории Адмиралтейского района, значительно удаленные от центра и станций метро.

Жилье в Адмиралтейском районе отличается очень широким диапазоном цен. Это «градиентная» территория: чем дальше от Английской набережной и Исаакиевской площади, тем дешевле, причем на юг - в прогрессии. Спросом пользуются все кварталы, примыкающие к «Золотому треугольнику», дома на набережных Фонтанки и Мойки. При этом район Коломны популярностью уже не пользуется, не говоря уже об удаленных районах Адмиралтейского района в конце Обводного канала.

2.1.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Уровень развитости социально-бытовой инфраструктуры в пределах локального окружения Объекта оценки характеризуется как высокий. Локальное окружение представлено объектами различного функционального использования: общественно-деловое, жилое.

2.2. Описание здания, в котором расположены объекты оценки



Фото здания

Тип здания	капитальное
Материал (наружные стены)	кирпич
Состояние по осмотру	аварийное
Год постройки	1904
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	5 (кроме того: подвал)
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	чердак ¹
Инженерная обеспеченность	отопление – центральное; газоснабжение – есть; водоснабжение и канализация – есть; электроснабжение – есть

2.3. Описание встроенных помещений:

2.3.1. Общие характеристики помещений:

Описание помещения (квартира № 39)

Вид объекта	жилое помещение (квартира)
Кадастровый номер объекта	78:32:0001657:3631
Общая площадь квартиры, кв. м	170,8
Жилая площадь квартиры, кв. м	103
Количество комнат	8
Занимаемый объектом этаж или этажи	первый
Состояние (по осмотру)	непригодное для проживания (аварийное)
Окна (количество, размер, направленность и др.)	11/стандартные/прямоугольные/вид из окон 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 общ с жил.пом-ми/двор
Высота пол - потолок (по документам)	2,87 м
Заглубление	отсутствует
Инженерные коммуникации	отопление – центральное; газоснабжение – есть; водоснабжение и канализация – есть; электроснабжение – есть
Текущее использование Доля земельного участка, относящегося к объекту	Не используется В натуре не выделена

Описание помещения (квартира № 40)

Вид объекта	жилое помещение (квартира)
Кадастровый номер объекта	78:32:0001657:3632
Общая площадь квартиры, кв. м	223
Жилая площадь квартиры, кв. м	162,1

¹ По результатам визуального осмотра

Количество комнат	12
Занимаемый объектом этаж или этажи	второй
Состояние (по осмотру)	непригодное для проживания (аварийное)
Окна (количество, размер, направленность и др.)	14/стандартные/прямоугольные/вид из окон 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 общ с жил.пом-ми/двор
Высота пол - потолок (по документам)	2,85 м
Заглубление	отсутствует
Инженерные коммуникации	отопление – центральное; газоснабжение - есть; водоснабжение и канализация – есть; электроснабжение –есть
Текущее использование Доля земельного участка, относящегося к объекту	Не используется В натуре не выделена

Описание помещения (квартира № 41)

Вид объекта	жилое помещение (квартира)
Кадастровый номер объекта	78:32:0001657:3633
Общая площадь квартиры, кв. м	219,9
Жилая площадь квартиры, кв. м	147,1
Количество комнат	11
Занимаемый объектом этаж или этажи	третий
Состояние (по осмотру)	непригодное для проживания (аварийное)
Окна (количество, размер, направленность и др.)	14/стандартные/прямоугольные/вид из окон 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 общ с жил.пом-ми/двор
Высота пол - потолок (по документам)	2,85 м
Заглубление	отсутствует
Инженерные коммуникации	отопление – центральное; газоснабжение - есть; водоснабжение и канализация – есть; электроснабжение –есть
Текущее использование Доля земельного участка, относящегося к объекту	Не используется В натуре не выделена

Описание помещения (квартира № 42)

Вид объекта	жилое помещение (квартира)
Кадастровый номер объекта	78:32:0001657:3634
Общая площадь квартиры, кв. м	221,7
Жилая площадь квартиры, кв. м	161
Количество комнат	12
Занимаемый объектом этаж или этажи	четвертый
Состояние (по осмотру)	непригодное для проживания (аварийное)
Окна (количество, размер, направленность и др.)	14/стандартные/прямоугольные/вид из окон во двор
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.). Если вход общий: состояние	1 общ с жил.пом-ми/двор

подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	
Высота пол - потолок (по документам)	2,8 м
Заглубление	отсутствует
Инженерные коммуникации	отопление – центральное; газоснабжение - есть; водоснабжение и канализация – есть; электроснабжение –есть
Текущее использование Доля земельного участка, относящегося к объекту	Не используется В натуре не выделена

Описание помещения (квартира № 43)

Вид объекта	жилое помещение (квартира)
Кадастровый номер объекта	78:32:0001657:3635
Общая площадь квартиры, кв. м	221,6
Жилая площадь квартиры, кв. м	161,6
Количество комнат	12
Занимаемый объектом этаж или этажи	пятый
Состояние (по осмотру)	непригодное для проживания (аварийное)
Окна (количество, размер, направленность и др.)	14/стандартные/прямоугольные/вид из окон 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 общ с жил.пом-ми/двор
Высота пол - потолок (по документам)	2,75 м
Заглубление	отсутствует
Инженерные коммуникации	отопление – центральное; газоснабжение - есть; водоснабжение и канализация – есть; электроснабжение –есть
Текущее использование Доля земельного участка, относящегося к объекту	Не используется В натуре не выделена

2.3.2. Описание локального окружения;

Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Локальное окружение представлено объектами различного функционального использования: общественно-деловое, жилое.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка возможна во дворе и вдоль красной линии Рижского проспекта
Транспортная доступность(удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Подъезд к объектам осуществляется со стороны Рижского проспекта, вдоль которого организовано движение общественного транспорта (автобусы, маршрутные такси и пр.). Ближайшая станция метро «Балтийская» расположена на расстоянии ~ 1 500 м от Объект а оценки

2.3.3. Обременения объекта.

А) Основные условия договора аренды:

- Объект оценки не обременен договором аренды
- #### Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты.
- Здание, в котором расположены Объекты оценки не принадлежит к числу объектов культурного наследия, однако расположено на территории Единой зоны

регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32) Прочие обременения не выявлены.

2.4.4. Фотографии здания и объектов оценки
Фотографии квартиры № 39



Фото 1 Ближайшее окружение (Рижский проспект)



Фото 2 Фасад здания (со двора)



Фото 3 Дворовая территория



Фото 4 Дворовая территория





Фото 5 Вход в парадную

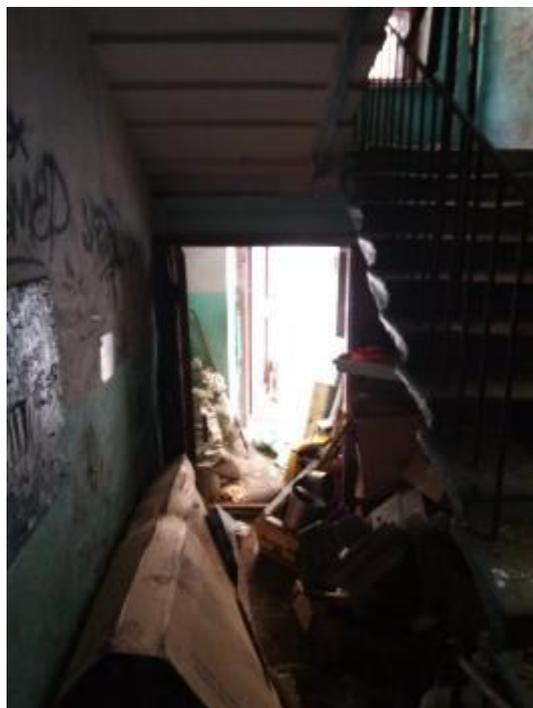


Фото 6 Общий вид и состояние помещений общего пользования



Фото 7 Вход в помещение

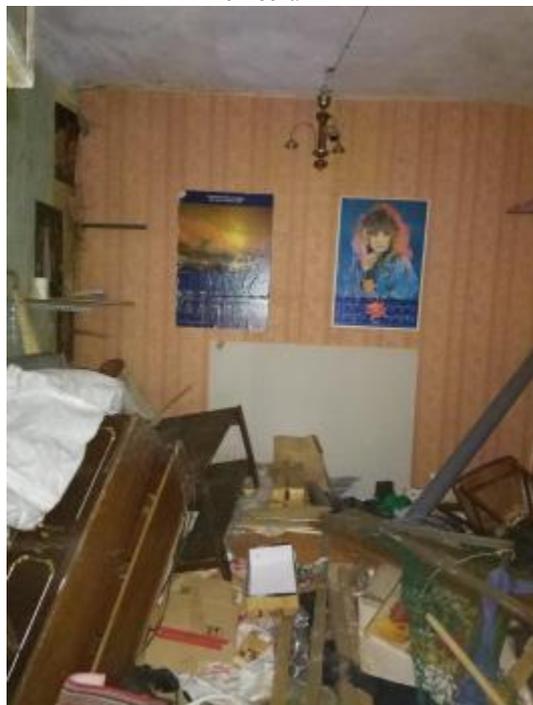


Фото 8 Кладовая (ч.п. № 1), заложено оконный проем





Фото 9 Коридор (ч.п. № 14)



Фото 10 Душевая (ч.п. № 13)



Фото 11 Туалет (ч.п. № 12)



Фото 12 Кухня (ч.п. № 11)

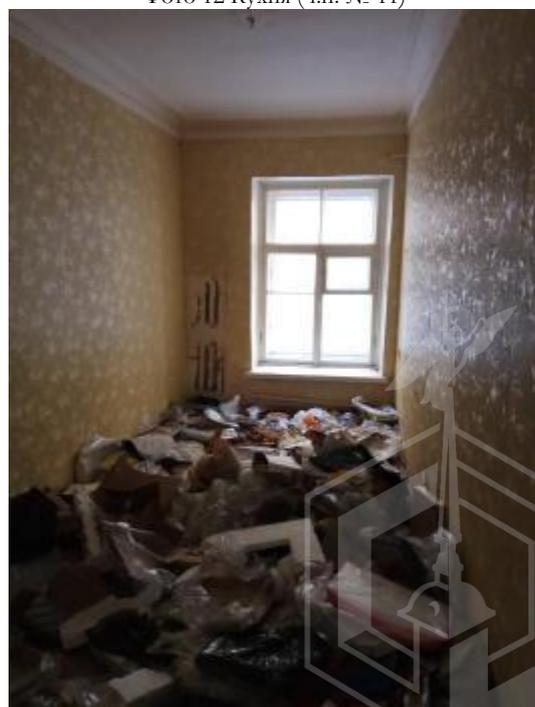
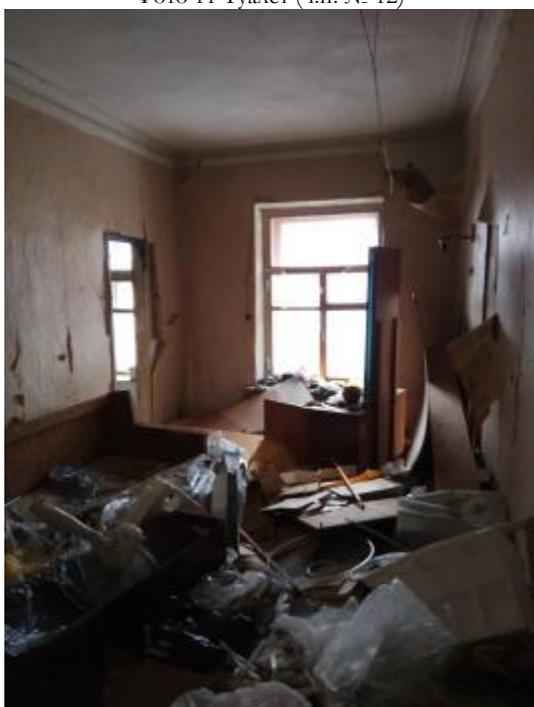


Фото 13 Комната (ч.п. № 10)



Фото 14 Комната (ч.п. № 9)

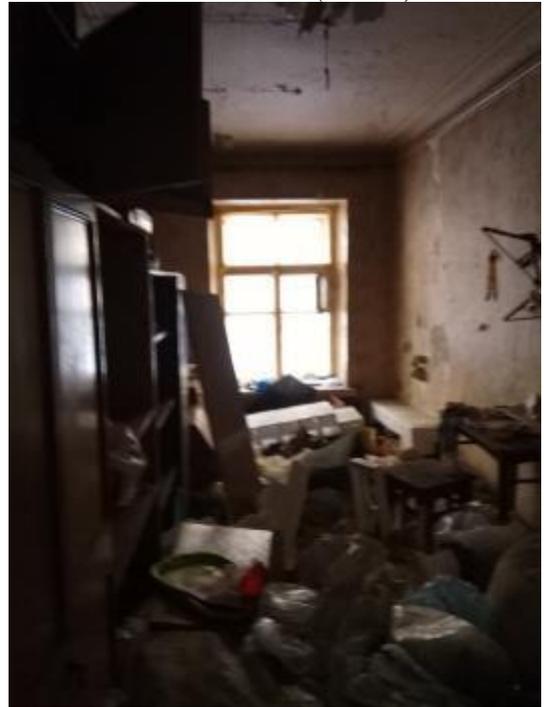


Фото 15 Комната (ч.п. № 8)



Фото 16 Комната (ч.п. № 7)

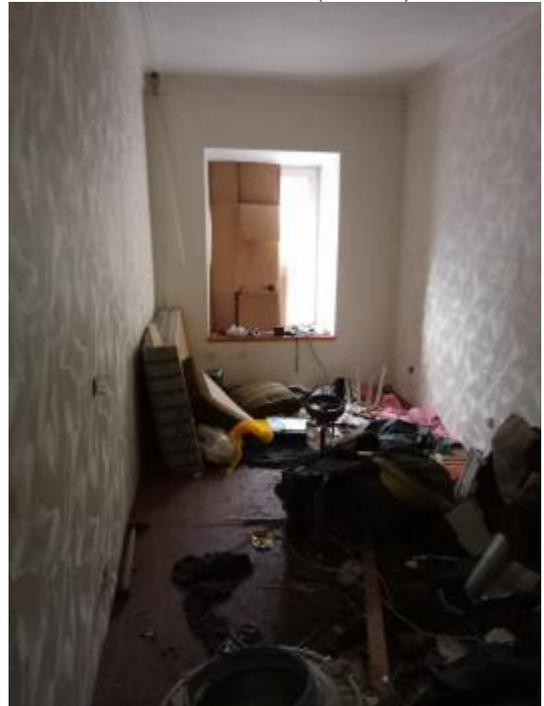


Фото 17 Комната (ч.п. № 6)

Фото 18 Комната (ч.п. № 5)





Фото 19 Комната (ч.п. № 4)



Фото 20 Комната (ч.п. № 3)



Фото 21 Комната (ч.п. № 2)



Фотографии квартиры № 40



Фото 22 Вход в помещение



Фото 23 Коридор (ч.п. № 16)



Фото 24 Комната (ч.п. № 4)

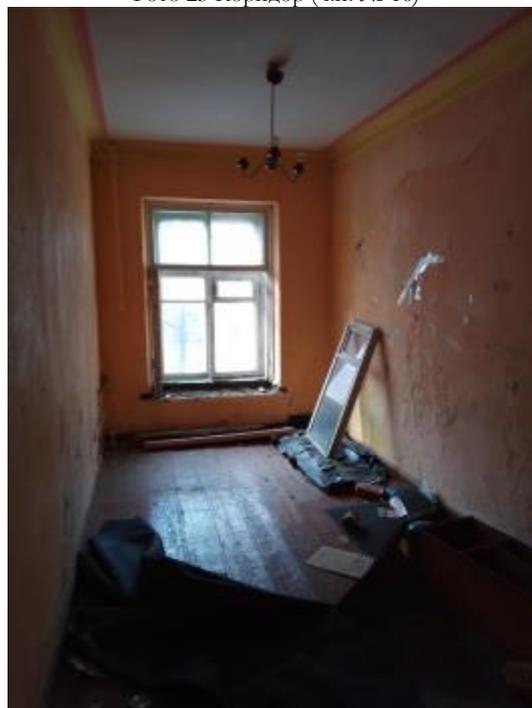


Фото 25 Комната (ч.п. № 5)



Фото 26 Комната (ч.п. № 12)



Фото 27 Комната (ч.п. № 13)

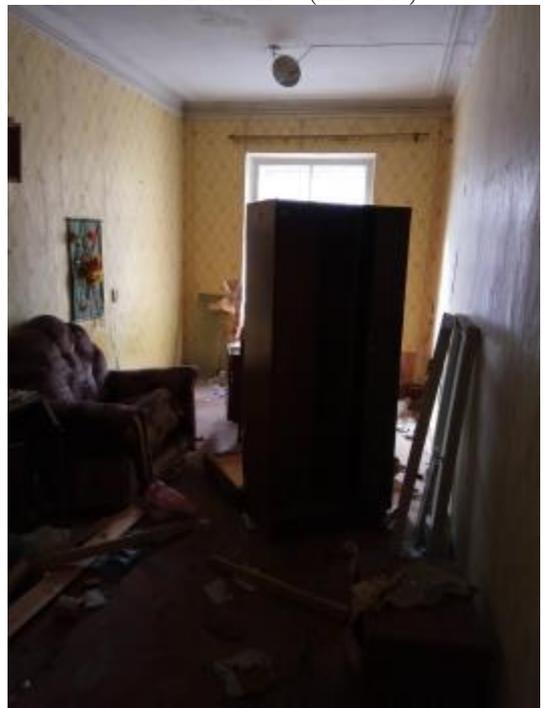


Фото 28 Комната (ч.п. № 11)



Фото 29 Комната (ч.п. № 10)

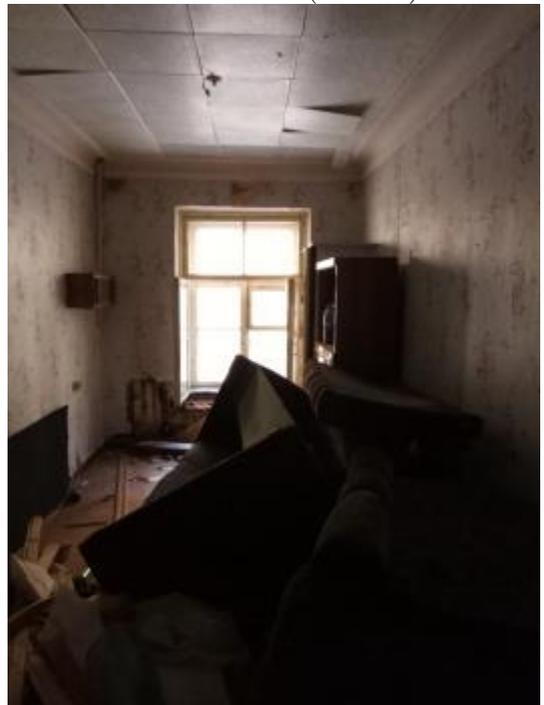


Фото 30 Комната (ч.п. № 7)



Фото 31 Комната (ч.п. № 8)

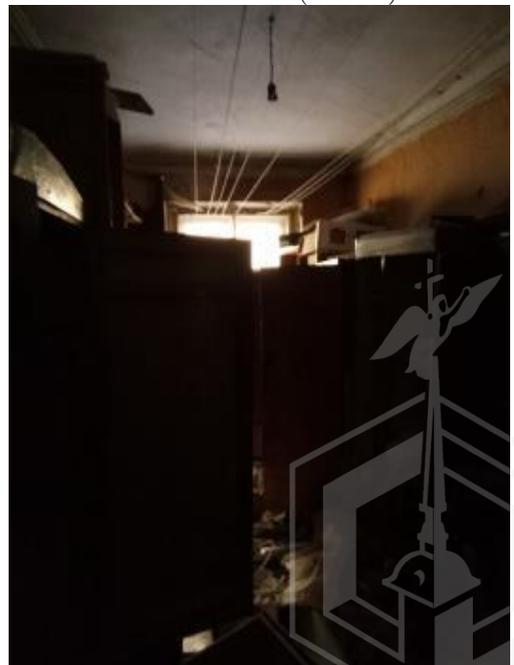


Фото 32 Комната (ч.п. № 9)

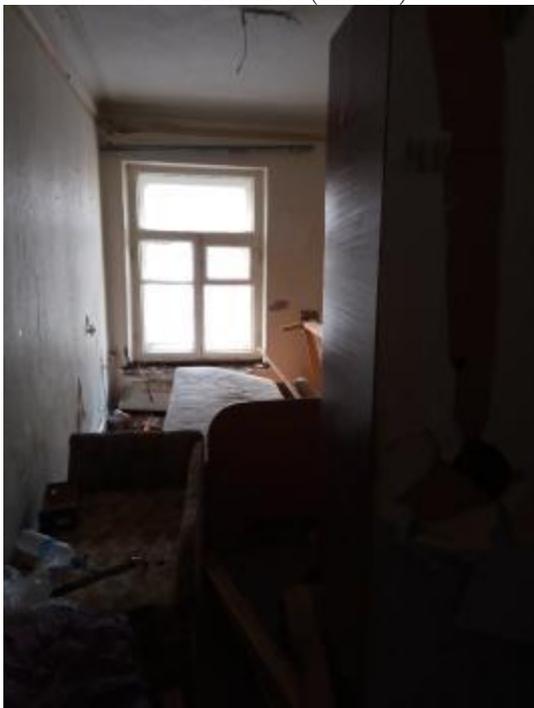


Фото 33 Комната (ч.п. № 6)



Фото 34 Комната (ч.п. № 3)

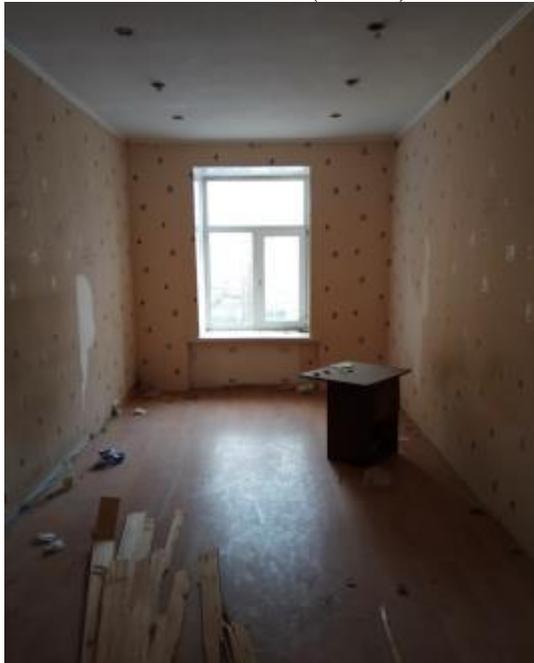


Фото 35 Комната (ч.п. № 2)



Фото 36 Комната (ч.п. № 1)



Фото 37 Кухня (ч.п. № 14)



Фотографии квартиры № 41



Фото 40 Вход в помещение

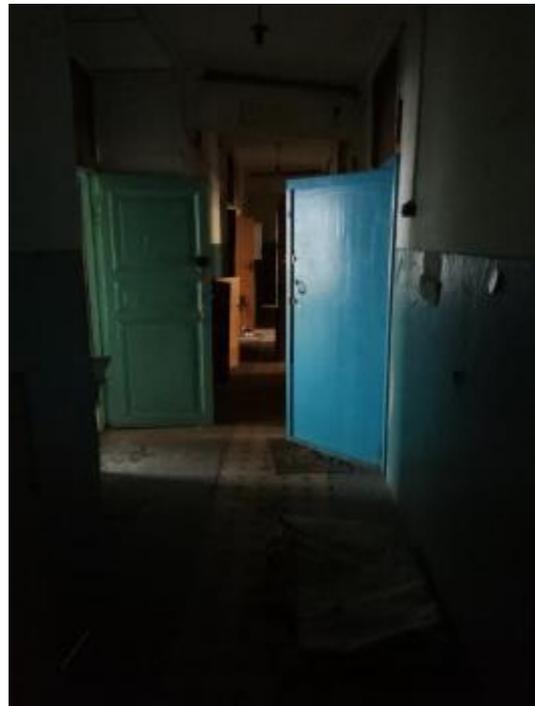


Фото 41 Коридор (ч.п. № 17)

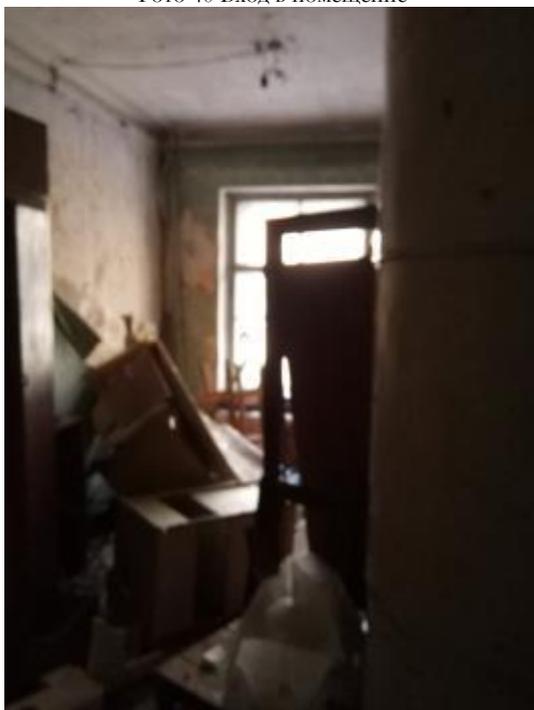


Фото 42 Комната (ч.п. № 13)



Фото 43 Комната (ч.п. № 12)





Фото 44 Комната (ч.п. № 11)



Фото 45 Комната (ч.п. № 10)



Фото 46 Комната (ч.п. № 11)

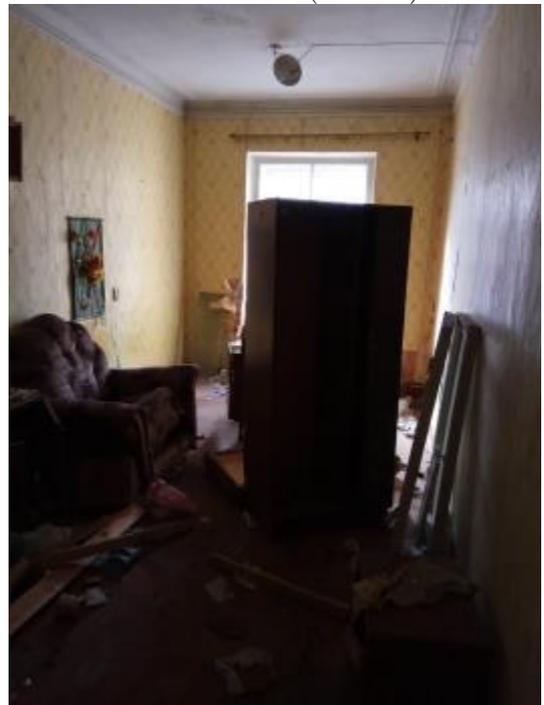


Фото 47 Комната (ч.п. № 10)

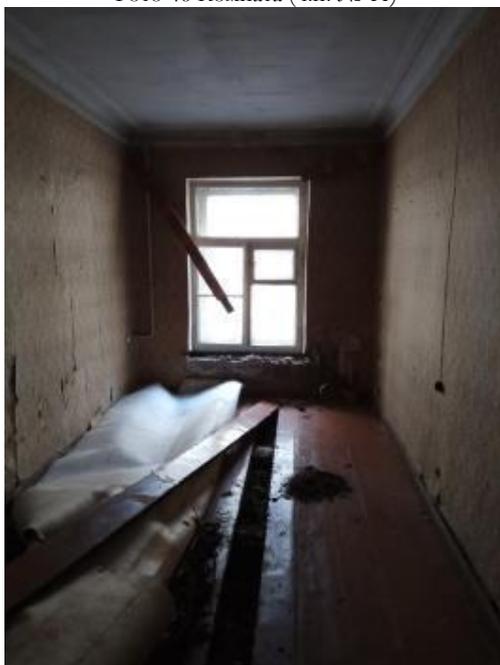


Фото 48 Комната (ч.п. № 9)

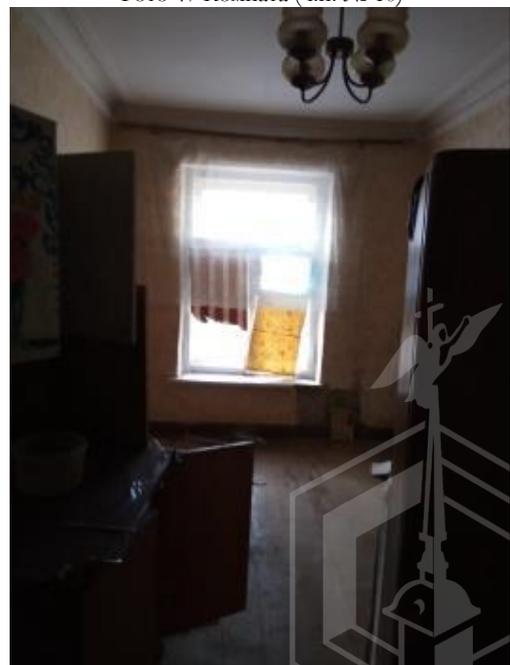


Фото 49 Комната (ч.п. № 8)



Фото 50 Комната (ч.п. № 7)



Фото 51 Комната (ч.п. № 6)



Фото 52 Комната (ч.п. № 5)

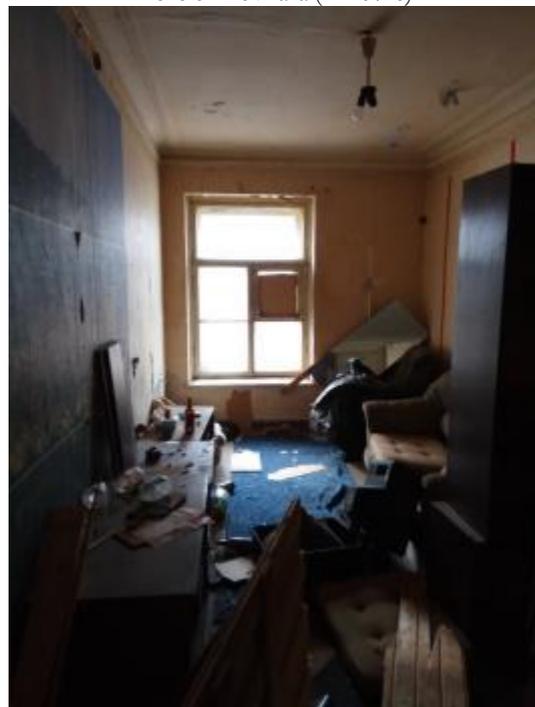


Фото 53 Комната (ч.п. № 3)



Фото 54 Комната (ч.п. № 2)



Фото 55 Кухня (ч.п. № 14)



Фото 56 Туалет (ч.п. № 16)

Фотографии квартиры № 42



Фото 57 Вход в помещение



Фото 58 Коридор (ч.п. № 17)





Фото 59 Комната (ч.п. № 2)



Фото 60 Комната (ч.п. № 3)



Фото 61 Комната (ч.п. № 6)

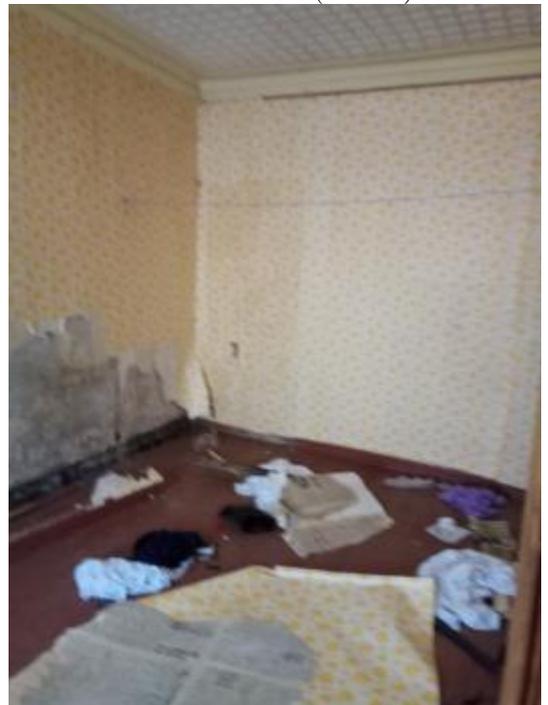


Фото 62 Комната (ч.п. № 12)



Фото 63 Комната (ч.п. № 5)



Фото 64 Комната (ч.п. № 9)

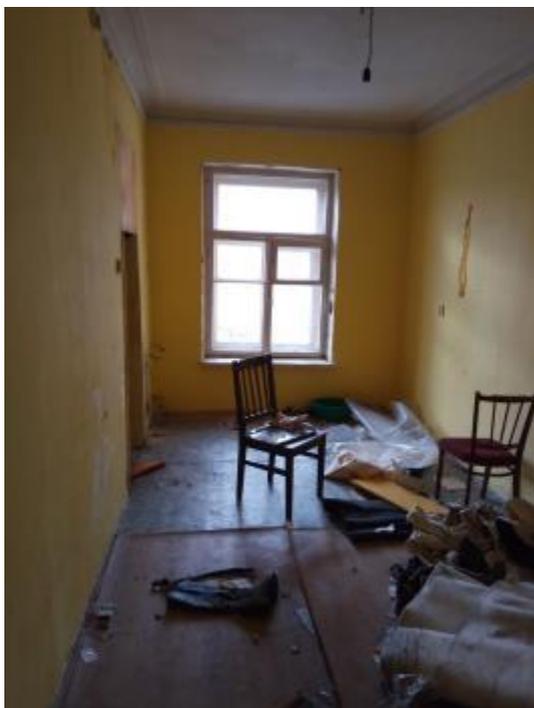


Фото 65 Комната (ч.п. № 10)

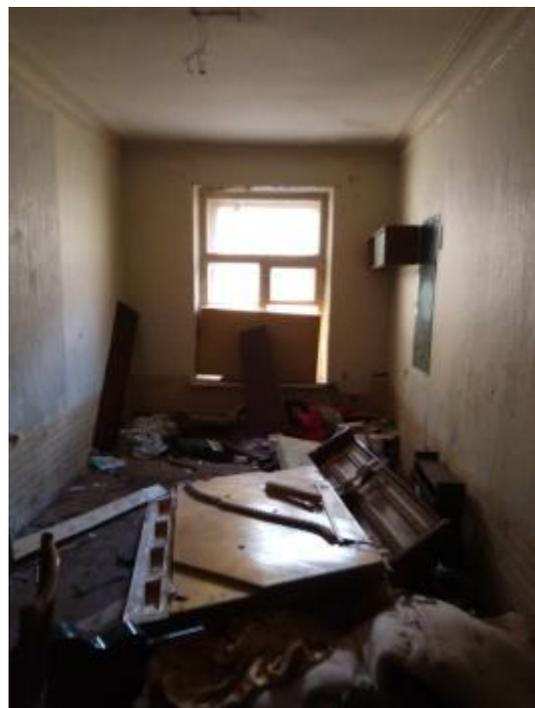


Фото 66 Комната (ч.п. № 11)

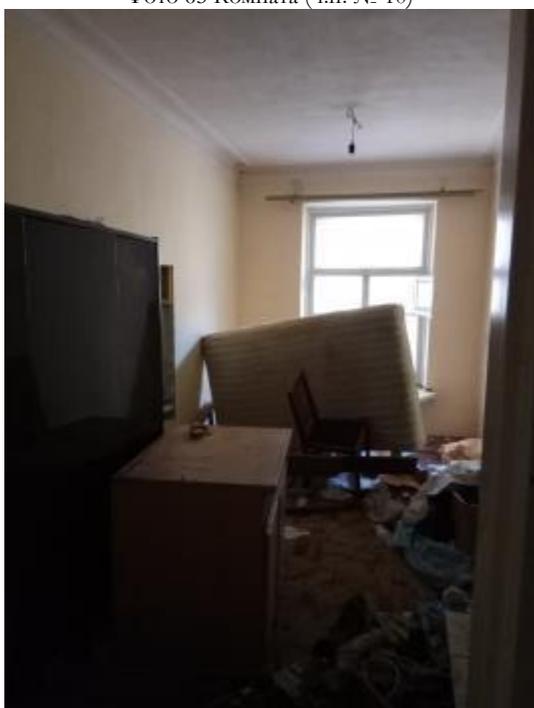


Фото 67 Комната (ч.п. № 7)



Фото 68 Комната (ч.п. № 8)



Фото 69 Комната (ч.п. № 2)



Фото 70 Комната (ч.п. № 1)



Фото 71 Комната (ч.п. № 13)

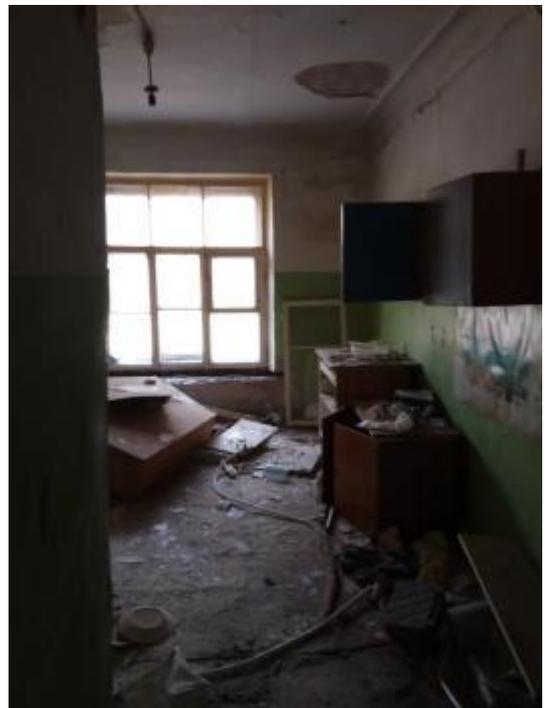


Фото 72 Кухня (ч.п. № 14)



Фото 73 Туалет (ч.п. № 15)



Фотографии квартиры № 43



Фото 74 Вход в помещение

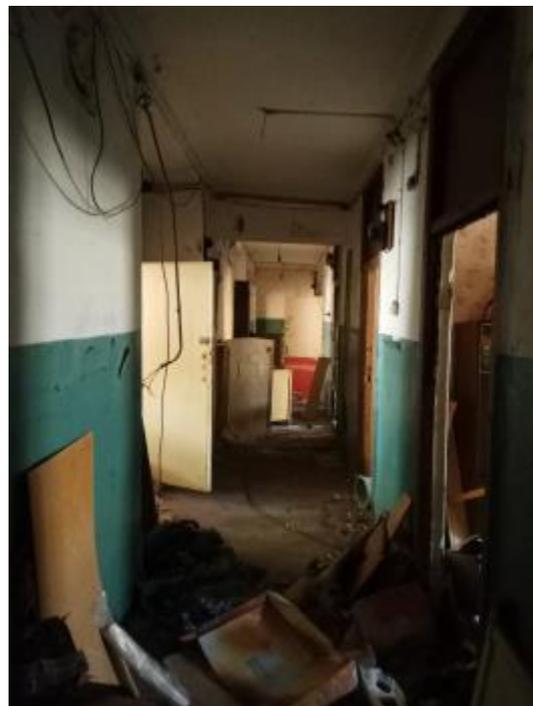


Фото 75 Коридор (ч.п. № 17)



Фото 76 Комната (ч.п. № 13)

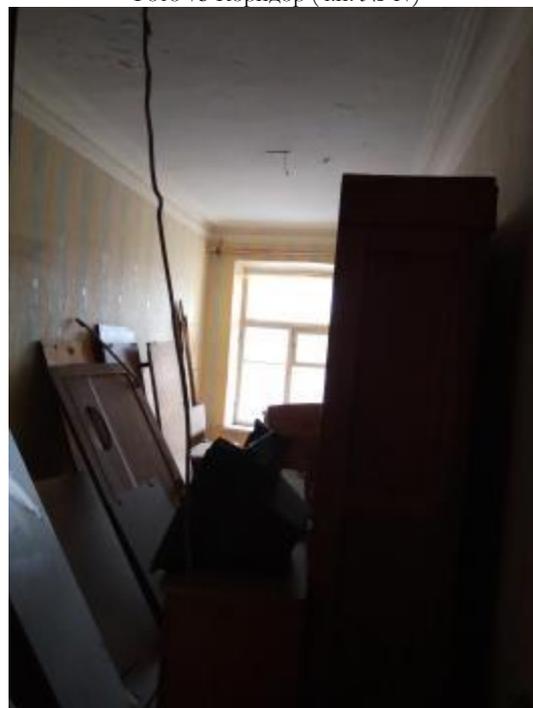


Фото 77 Комната (ч.п. № 4)

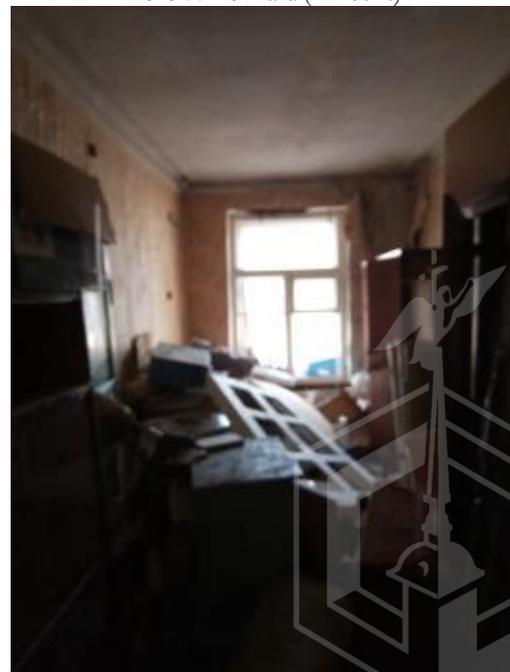
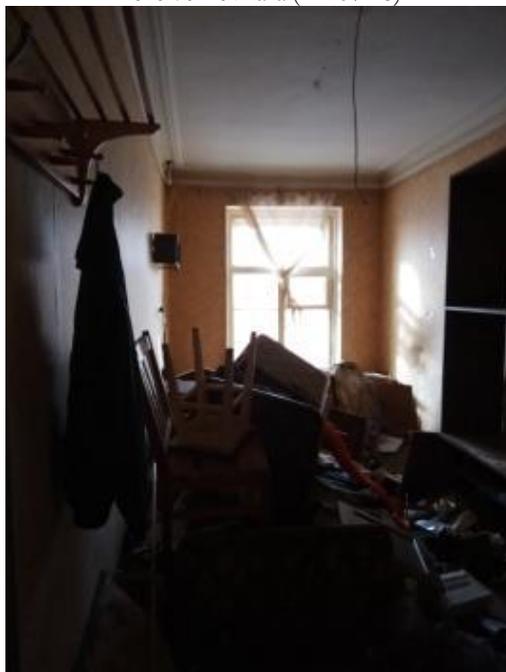


Фото 78 Комната (ч.п. № 5)



Фото 79 Комната (ч.п. № 12)



Фото 80 Комната (ч.п. № 6)



Фото 81 Комната (ч.п. № 11)

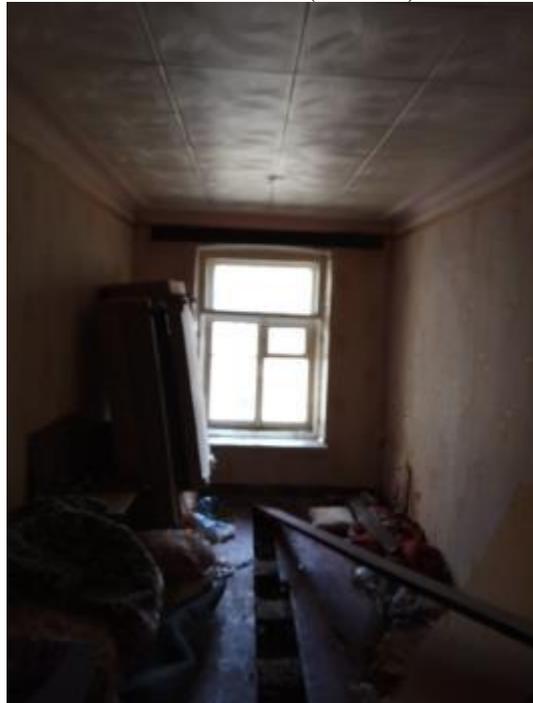


Фото 82 Комната (ч.п. № 7)



Фото 83 Комната (ч.п. № 10)



Фото 84 Комната (ч.п. № 8)



Фото 86 Комната (ч.п. № 2)



Фото 88 Кухня (ч.п. № 14)

Фото 85 Комната (ч.п. № 9)



Фото 87 Комната (ч.п. № 3)



Фото 89 Комната (ч.п. № 1)



2.4.5. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 15 марта 2018 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, просп. Рижский, д 46, литера Г, кв 39, 40, 41, 42, 43

2. Данные по помещению:

№	№ помещения по тех. паспорту	Общая площадь, кв. м	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	39	170,8	первый	общий со двора	+	2,87	+	+	+ (центральное)	+	аварийное	не используется
2	40	223	второй	общий со двора	+	2,85						
3	41	219,9	третий	общий со двора	+	2,85						
	42	221,7	четвертый	общий со двора	+	2,8						



	43	221,6	пятый	общий со двора	+	2,75														
--	----	-------	-------	----------------	---	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Примечания:

Должность: Оценщик I категории	Должность
Ф. И. О.: Бойков А.В.	Ф. И. О.
Подпись 	Подпись

- 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта
Наиболее эффективным использованием Объектов оценки является использование в качестве жилых помещений после ремонта
- 2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объектов оценки	
Рыночная стоимость объектов оценки, (руб.)	27 300 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объектов оценки, руб.	25 828

