

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного жилого помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский пр., д.9а, литера А, квартира 40а

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

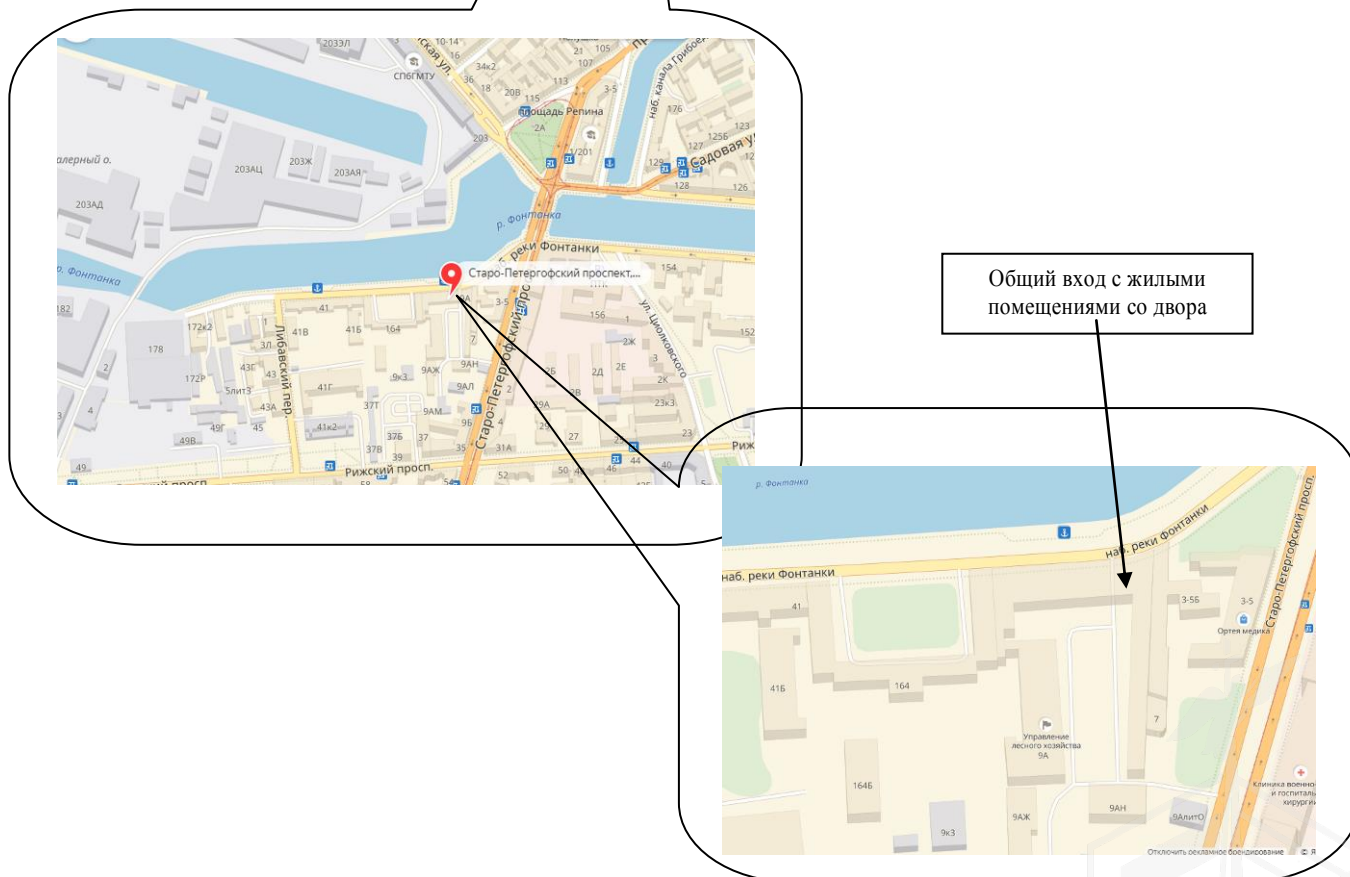
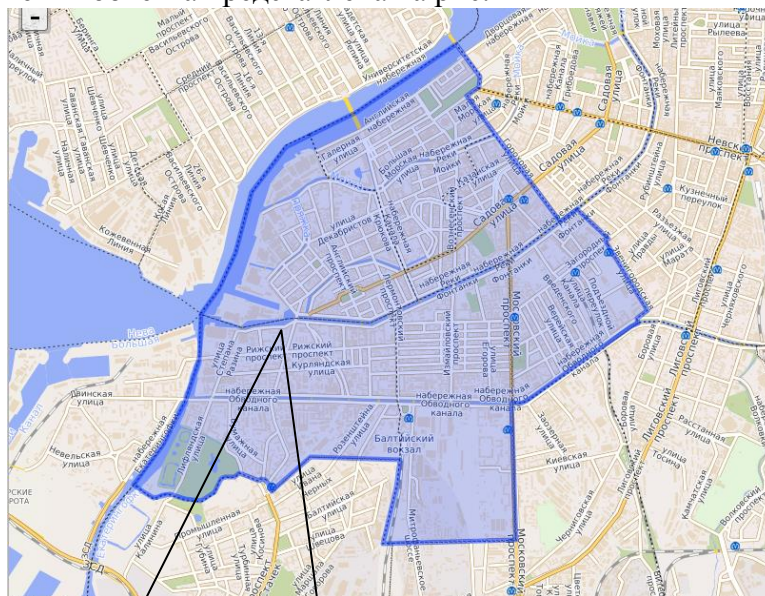


Рис. 1. Карта-схема местоположения объекта (карта района и карта местоположения)

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	78:32:0001610:2098
Общая площадь, кв. м	138,5
Жилая площадь, кв. м.	78,4
Площадь кухни, кв. м.	13,6
Количество комнат	6
Занимаемый объектом этаж или этажи / всего этажей в доме	2 / 3
Состояние (по осмотру)	<p>На потолке и стенах виднеются местные нарушения штукатурного слоя, значительные повреждения покрытий полов.</p> <p>В санузле замечены трещины в стенах.</p> <p>Обои на стенах в некоторых комнатах имеют отслоения и вздутия.</p> <p>Требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их заменой, а также восстановление отделки.</p> <p>Квартира непригодна для проживания (аварийная).</p>
Окна (количество, размер, направленность и др.)	8 / 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 общий вход с жилыми помещениями. Состояние подъезда удовлетворительное, домофона, консьержа и видеонаблюдения нет

Высота пол - потолок (по документам)	h = 3,10 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, газоснабжение, канализация.
Текущее использование	Квартира признана непригодной для проживания и подлежит проведению ремонтно-восстановительных работ. (Распоряжение правительства Санкт-Петербурга. Администрация Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 1632 от 22.06.2017 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. Между комнатами № 9 и № 8 в перегородке создан дверной проем слева от входа из коридора в комнату № 9. В несущей стене между комнатами № 7 и № 6 на месте ниши создан сквозной проход. Между комнатами № 5 и № 4 в перегородке создан дверной проем.

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование	Предполагаемое использование соседствующих с объектом оценки помещений – не используются (ранее 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 - Богдельня 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, Рускомплект, 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 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.
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 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:

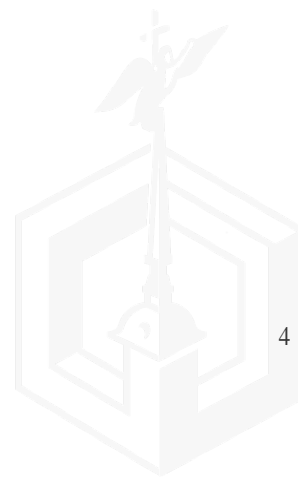




Фото 1. Вид на дом, в котором расположен объект оценки (со стороны набережной реки Фонтанки)



Фото 2. Вид на дом, в котором расположен объект оценки (со стороны двора). 8 окон объекта оценки с видом во двор



Фото 3. Вид на набережную реки Фонтанки

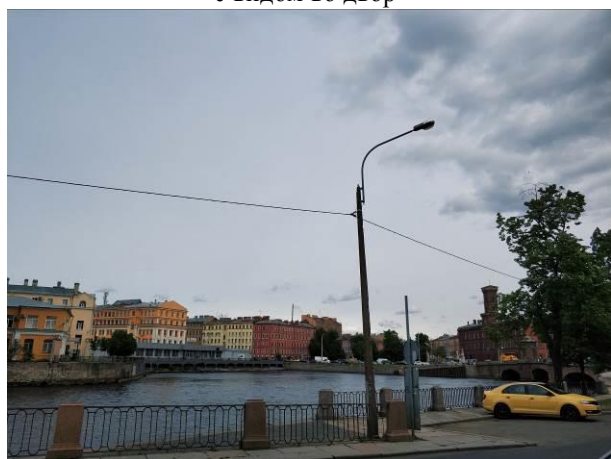


Фото 4. Вид на набережную реки Фонтанки

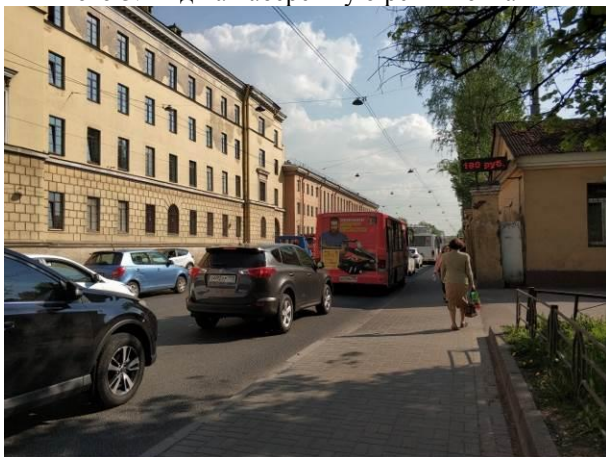


Фото 5. Вид на Старо-Петергофский проспект



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. Общий вход с жилыми помещениями со двора



Фото 11. Общий вид и состояние помещений общего пользования (вход в квартиру)



Фото 12. Общий вид и состояние помещений общего пользования (лестница)

- Внутренний вид объекта:



Фото 13. Общий вид и состояние квартиры



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

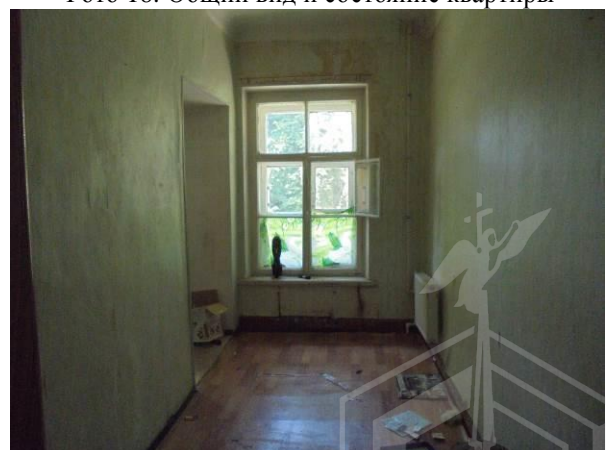


Фото 20. Общий вид и состояние квартиры



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

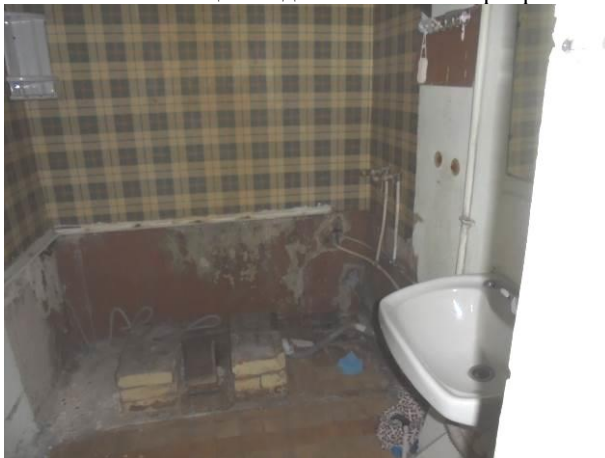


Фото 25. Общий вид и состояние квартиры



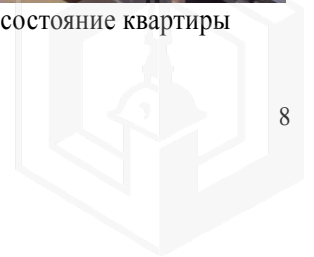
Фото 26. Общий вид и состояние квартиры



Фото 27. Общий вид и состояние квартиры



Фото 28. Общий вид и состояние квартиры



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.

По данным распоряжения администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 1632 от 22.06.2017 г., жилое помещение-квартира № 40а по адресу СПб, Старо-Петергофский проспект, д. 9а, лит. А признается непригодным для проживания и подлежащим проведению ремонтно-восстановительных работ с целью дальнейшего использования под жилые 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).

С учетом физического состояния квартира №40а не соответствует требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, непригодна для проживания и подлежит капитальному ремонту.

Вывод:

Таким образом, по мнению Оценщика, наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование по назначению – в качестве объекта жилого фонда (квартира), только после выполнения работ по устранению непригодного для проживания состояния.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.	4 100 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	29 603

