

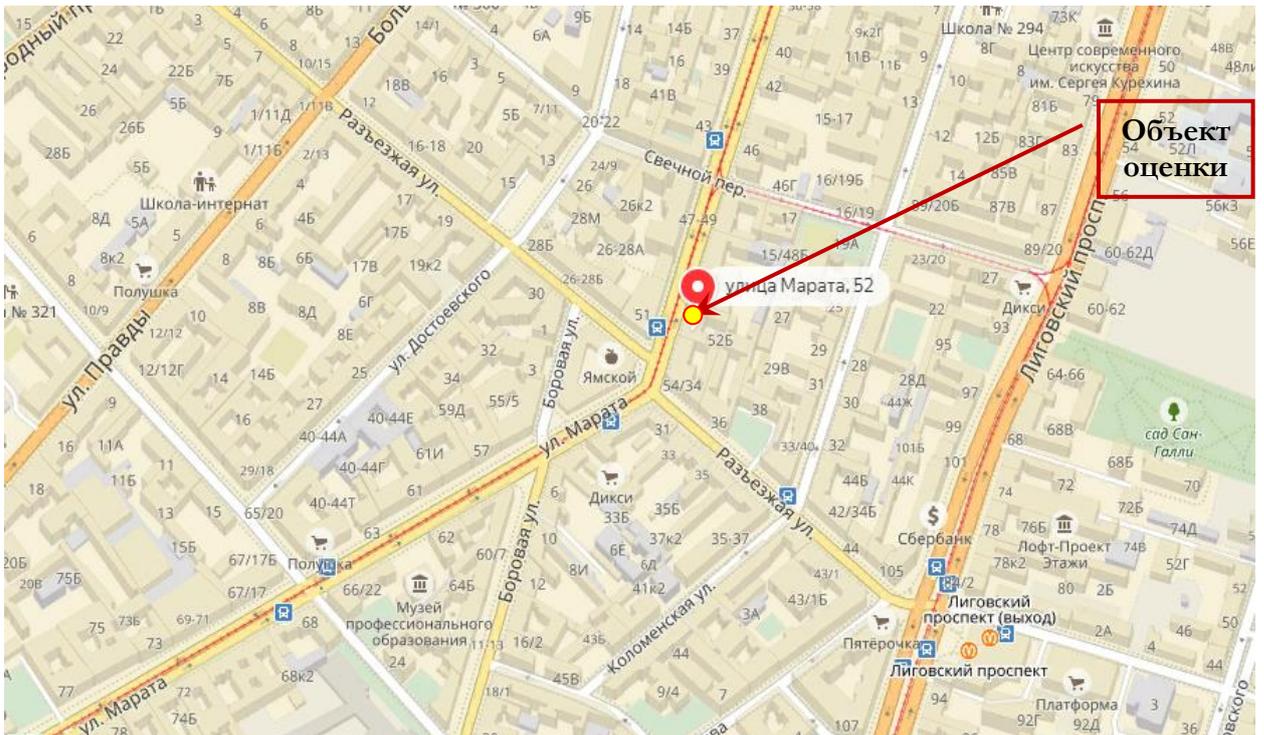
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Марата, д.52, кв.8, кв. 10**

**1. Данные об отчете:**

- 1.2. Дата проведения оценки: 30.08.2017
- 1.3. Дата составления отчета: 27.09.2017
- 1.4. Оцениваемые права: право собственности

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Фрагмент карты Санкт-Петербурга**



Локальное местоположение объекта

РГИС РЕГИОНАЛЬНАЯ ГЕОИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА

Результаты поиска здания по адресу

191119, г.Санкт-Петербург, улица Марата, дом 52, литера А

Кадастровый номер	78:1049:5:25
Адрес строения	191119, г.Санкт-Петербург, улица Марата, дом 52, литера А
Дата изменения	08.04.2002
Наименование	Неизвестно
Тип	Неизвестно
Площадь общая (кв. м.)	
Код улицы ФИАС	bfdс5745-a86e-43c4-b82c-073c22ded08c
Код дома ФИАС	c7ad2afe-3405-42ce-bcf7-225a1a0c3eb6
Управляющая компания МКД	ООО "Жилкомсервис № 2 Центрального района" Факт.адрес: 191002, Санкт-Петербург, Достоевского, д.5 Руководитель: Тян А. В. Тел.: 712-44-15

Кадастровая стоимость  
квартир и помещений

Дополнительные

Найдено объектов: 2

## **2.2. Описание местоположения объекта.**

Согласно существующему административно-территориальному делению объект оценки находится в Центральном районе Санкт-Петербурга.

### **2.2.1. Краткое описание района.**

Центральный район расположен на левом берегу реки Невы.

Площадь района – 1,7 тысяч га.

Население – 300 тысяч человек.

Население района – 162,9 тысячи человек.

### **2.2.2. Границы района**

Центральный район граничит с:

Василеостровским, Петроградским, Выборгским, Калининским и Красногвардейским – по оси реки Нева;

Невским и Фрунзенским – по оси Обводного канала;

Адмиралтейским – граница от оси Обводного канала идет на север по оси улицы Константина Заслонова, затем на северо-запад по оси улицы Звенигородской до Загородного проспекта, затем по оси Загородного проспекта на северо-восток до оси улицы Бородинской, затем на север по оси улицы Бородинской до оси реки Фонтанки, далее на юго-запад по оси реки Фонтанки, затем на северо-запад по оси улицы Гороховой, далее на северо-восток, по оси Адмиралтейского проспекта, на северо-запад по оси Дворцового проспекта, Дворцового моста до оси реки Большая Нева.

### **2.2.3. Транспортное обеспечение**

Станции метро:

Кировско-Выборгская линия (1) – «Чернышевская», «Площадь Восстания», «Маяковская», «Владимирская»;

Московско-Петроградская линия (2) – «Невский проспект»;

Невско-Василеостровская линия (3) – «Гостиный двор»;

Правобережная линия (4) – «Достоевская», «Лиговский проспект», «Площадь Александра Невского».

Фрунзенско-Приморская линия (5) – «Спортивная», «Адмиралтейская», «Садовая».

### **2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой**

В Центральном районе инженерная инфраструктура хорошо развита.

### **2.2.5. Экология района**

Зеленые насаждения в общей площади района занимают 18,5% - это Летний, Михайловский и Таврический сады, а также скверы.

Загрязнение почв очень неоднородное. «Весьма интенсивное» (максимальное по городу) – часть бывшего Смольнинского района, примыкающая к Неве. Концентрация вредных веществ доходит до более чем в 30 крат выше допустимой. Остальная часть Смольнинского района, часть бывших Дзержинского (у станции метро «Чернышевская») и Куибышевского – «умеренное» и «интенсивное» загрязнение (5-30 крат превышения). Начало Невского проспекта и прилегающие улицы – слабое загрязнение, до 5 крат.

Загрязнение атмосферного воздуха почти однородно во всем районе: более 3-х ПДК. Наиболее шумные магистрали: начало Литейного проспекта, Невский проспект и часть Суворовского, Лиговский, Владимирский, Староневский проспекты.

Радиационная обстановка – средняя в пределах города.

### **2.2.6. Перспективы развития района**

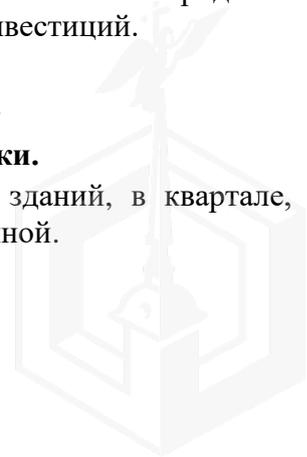
Самодостаточность района, в котором вполне хорошо развиты все городские функции, делает его одним из самых привлекательных адресов для инвестиций.

### **2.2.7. Деление района на зоны (промышленная, жилая и пр.).**

В районе расположения объекта оценки – жилая и деловая зона.

### **2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.**

Объект оценки расположен в окружении жилых и деловых зданий, в квартале, ограниченном улицами Марата, Разъезжей, Коломенской и пер. Свечной.



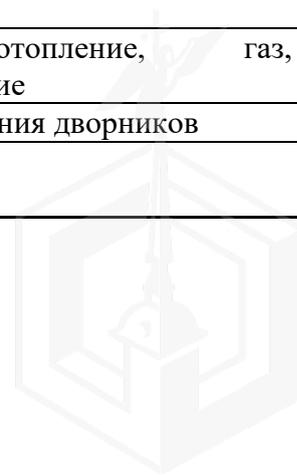
### 2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки.

	
Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1877
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	5 (4-5, в том числе мансарда)
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Имеется мансарда
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение

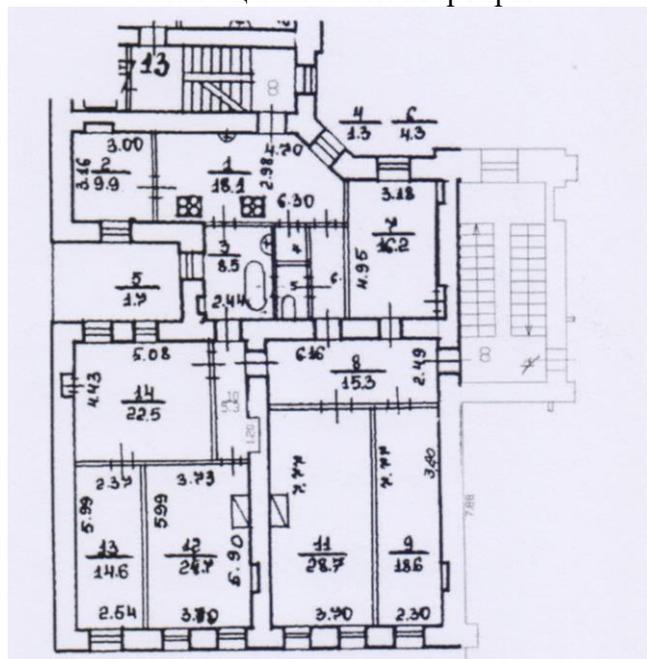
### 2.4. Описание встроенного помещения:

#### 2.4.1. Общие характеристики помещения – квартира 8

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:31:0001049:2289
Кадастровая стоимость, руб.	16 877 357,68
Общая площадь, кв. м	189,7
Жилая площадь, кв. м	125,3
Площадь кухни, кв.м.	18,1
Количество комнат	6
Занимаемый объектом этаж или этажи	3 этаж
Состояние (по осмотру)	аварийное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	6/прямоугольных/во двор; 6/прямоугольных/на улицу
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 с жилыми помещениями со двора, 1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда удовлетворительное
Высота пол - потолок (по документам)	3,38 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение
Текущее использование	Используется для проживания дворников
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



### План оцениваемой квартиры

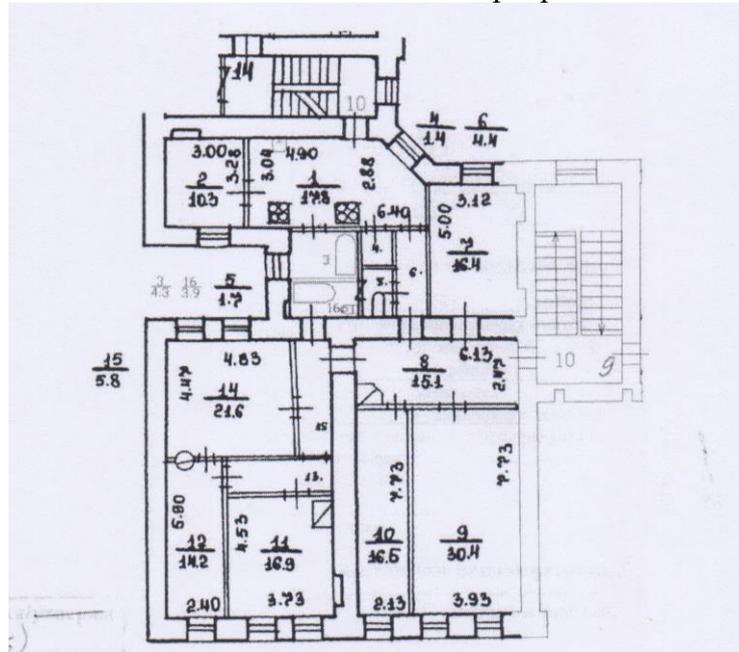


#### 2.4.2. Общие характеристики помещения – квартира 10

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:31:0001049:2290
Кадастровая стоимость, руб.	16 503 694,48
Общая площадь, кв. м	185,5
Жилая площадь, кв. м	116,0
Площадь кухни, кв.м.	17,8
Количество комнат	6
Занимаемый объектом этаж или этажи	4 этаж
Состояние (по осмотру)	аварийное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	6/прямоугольных/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 с жилыми помещениями со двора, 1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда удовлетворительное
Высота пол - потолок (по документам)	3,15 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение
Текущее использование	Используется для проживания дворников
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



План оцениваемой квартиры



### 2.4.3. Описание локального окружения.

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Ниже и выше объекта оценки находятся жилые квартиры
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Проход и проезд к объекту оценки осуществляется с улицы Марата. Состояние прилегающей территории удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на улице Марата
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность хорошая. Ближайшие маршруты городского и коммерческого транспорта проходят по разъезжей улице и Лиговскому пр., на расстоянии около 200 м и 380 м, соответственно. Ближайшие трамвайные маршруты проходят по ул. Марата, на расстоянии около 100 м. Ближайшая станция метрополитена «Лиговский пр.» расположена на расстоянии 380 м. Автомобильный подъезд свободный с ул. Марата.

### 2.4.4. Обременения объекта.

А) Основные условия договора аренды (при наличии)

- Договора аренды отсутствуют;

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

- Обременения КГИОП: Объект оценки относится к числу объектов культурного наследия федерального значения «Дом, где в 1884-1914 гг. жил композитор Лядов А.К.». объект подлежит государственной охране.
- Обременения ГОЧС, другие обременения и сервитуты: отсутствуют.



## 2.4.5. Фотографии объекта



Фото 1

Ближайшее окружение объекта оценки

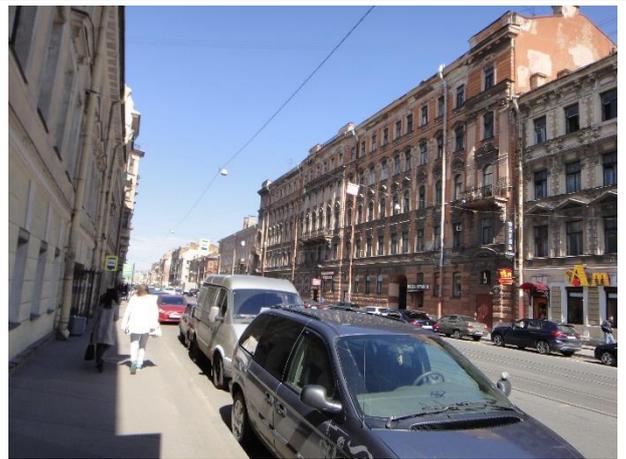


Фото 2

Ближайшее окружение объекта оценки

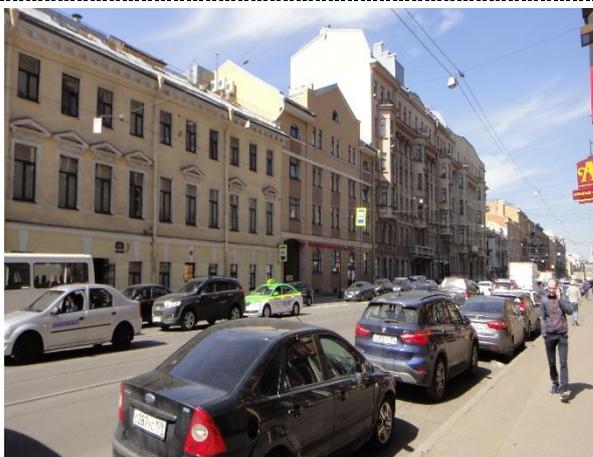


Фото 3

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 4

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 5

Фасад дома, вид арки во двор



Фото 6

Вид таблички с номером дома



## Квартира 8

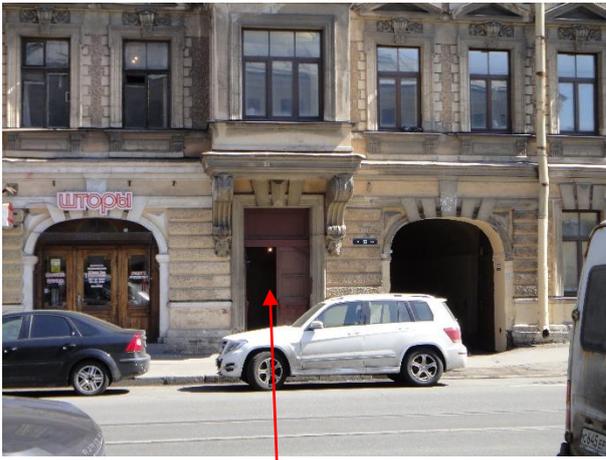


Фото 7

Вид входа к объекту оценки (общ/улица)



Фото 8

Вид таблички с номерами квартир

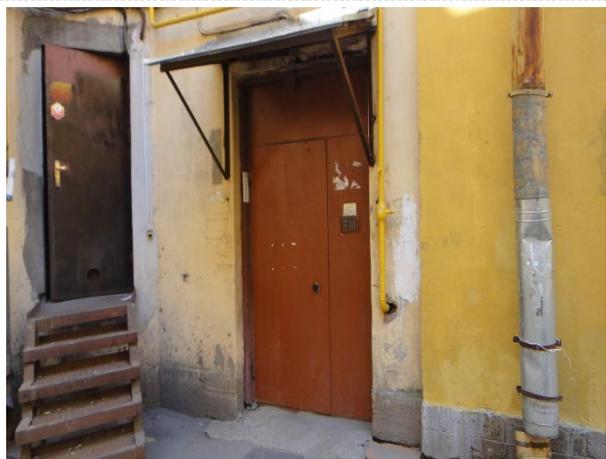


Фото 9

Вид входа (общий/двор)



Фото 10

Вид таблички с номерами квартир



Фото 11

Вид входа (лестница с улицы)



Фото 12

Вид входа (лестница со двора)

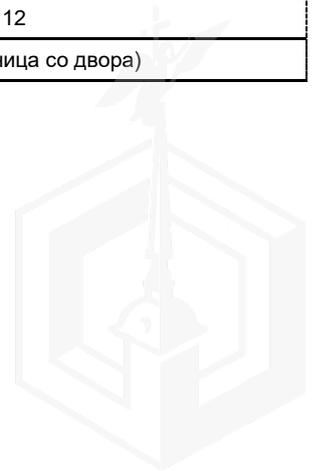




Фото 13

Вид части помещения №1



Фото 14

Вид окна в части помещения №3



Фото 15

Вид части помещения №2

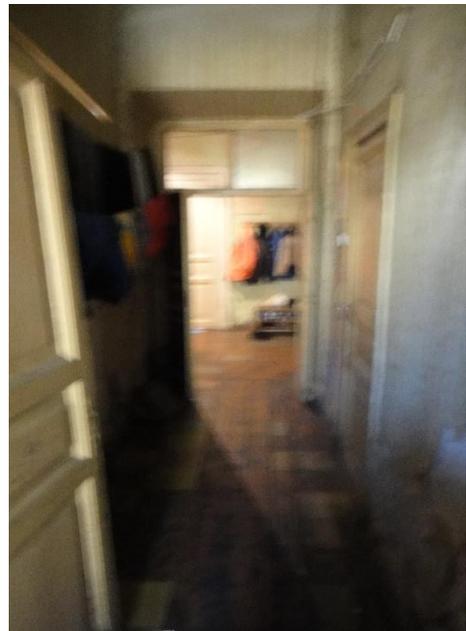


Фото 16

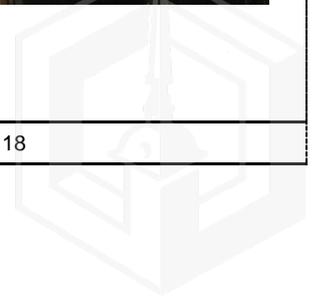
Вид на часть помещения №6



Фото 17



Фото 18



Вид части помещения №5



Фото 19

Вид части помещения №5



Фото 20

Вид части помещения №7



Фото 21

Вид части помещения № 8 (выход на лестницу/двор)



Фото 22

Вид части помещения № 8



Фото 23

Вид части помещения №11



Фото 24

Вид окна в части помещения №14



Фото 25

Вид части помещения №14



Фото 26

Вид части помещения №12

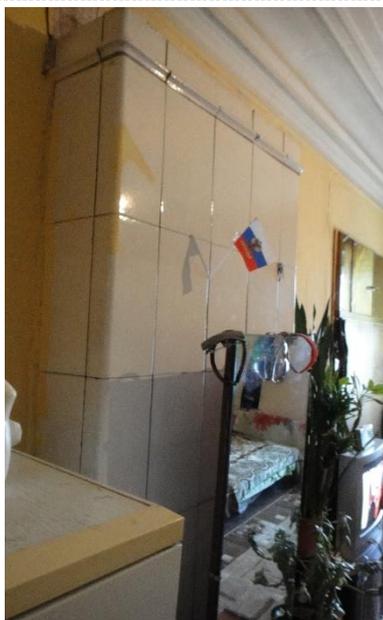


Фото 27

Вид части помещения №12

Вид потолка в части помещения №12



Фото 28

Вид части помещения №6 на ч.п. 1



# Квартира 10



Фото 7

Вид входа к объекту оценки (общ/улица)

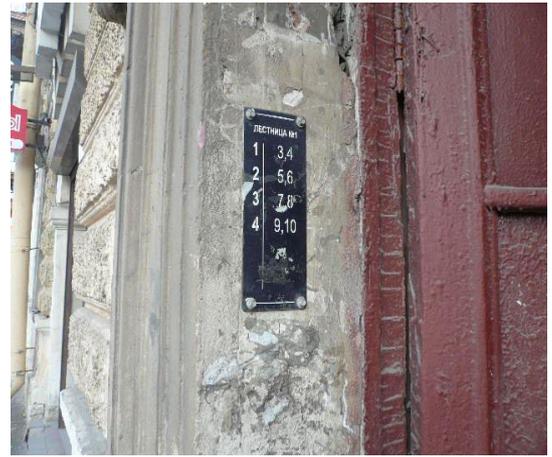


Фото 8

Вид таблички с номерами квартир



Фото 9

Вид входа (общий/двор)



Фото 10

Вид таблички с номерами квартир



Фото 11

Вид входа (лестница с улицы)



Фото 12

Вид входа (лестница со двора)





Фото 13

Вид части помещения №8



Фото 14

Вид окна в части помещения №8



Фото 15

Вид части помещения №8



Фото 16

Вид на часть помещения №6



Фото 17

Вид части помещения №10



Фото 18

Вид части помещения №10





Фото 19

Вид части помещения №7



Фото 20

Вид части помещения № 3



Фото 21

Вид части помещения № 3

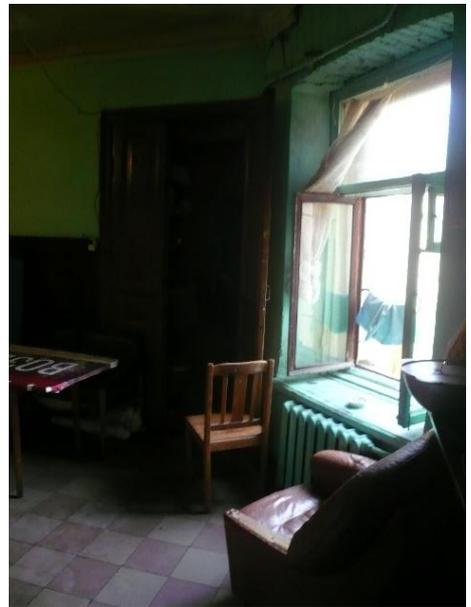


Фото 22

Вид части помещения №1



Фото 23



Фото 24

Вид окна в части помещения №1



Фото 25

Вид части помещения №1 (вход со двора)



Фото 26

Вид части помещения №3



Фото 27

Вид части помещения №3



Фото 28

Вид части помещения №16



Вид части помещения №16



Фото 29

Вид части помещения №15



Фото 30

Вид части помещения №13



Фото 31

Вид части помещения №14



Фото 32

Вид части помещения №14



Фото 33

Вид части помещения №9



Фото 34

Вид части помещения №9



<p>Фото 35</p>	<p>Фото 36</p>
<p>Вид части помещения №2</p>	<p>Вид части помещения №2</p>
	
<p>Фото 37</p>	<p>Фото 38</p>
<p>Вид части помещения №8</p>	<p>Вид части помещения №8</p>
	
<p>Фото 39</p>	<p>Фото 40</p>
<p>Вид части помещения №12</p>	<p>Вид части помещения №12</p>

/



**2.4.6. Акт осмотра помещения.**

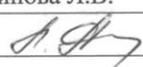
**А К Т  
контрольного осмотра квартиры от «30» августа 2017 г.**

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 52, кв. 8

2. Данные по помещению:

№ квартиры по кал. паспорту	Площадь по кал. паспорту, 1 м <sup>2</sup>	Занимаемые этажи	Количество комнат	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации					Состояние (по осмотру)	Примечание
							Эл.	Вод.	От.	Кан.	Газ		
8	189,7	3/5	6	общий улица/общий двор	6 улица/6 двор	3,38	+	+	+	+	+	неудовлетворительное	Используется для проживания дворников

Примечания:

Представитель (Оценщика)			
Должность	Генеральный директор	Должность	
Ф. И. О.	Антипова Л.В.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	



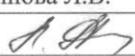
**А К Т**  
**контрольного осмотра квартиры от «30» августа 2017 г.**

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 52, кв. 10

2. Данные по помещению:

№ квартиры по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, 1 м <sup>2</sup>	Занимаемые этажи	Количество комнат	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации					Состояние (по осмотру)	Примечание
							Эл.	Вод.	От.	Кан.	Газ		
10	185,5	4	6	общий улица/общий двор	6 улица/ 6 двор	3,15	+	+	+	+	+	неудовлетворительное	Используется для проживания дворников

Примечания:

Представитель (Оценщика)			
Должность	Генеральный директор	Должность	
Ф. И. О.	Антипова Л.В.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

Наилучшее использование объекта – под жилую функцию, так как объект оценки представляет собой жилую квартиру в многоквартирном жилом доме, в окружении жилых домов. На момент оценки используется для проживания дворников. Состояние оцениваемых квартир по осмотру удовлетворительное. В соответствии с Актами обследования помещений состояние объекта оценки характеризуется как аварийное, оцениваемое жилое помещение пригодно для проживания после проведения ремонтных работ.

## 2.6. Результаты проведения оценки.

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	12 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	33 316

