

*Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений,
расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д.131, кв.33*

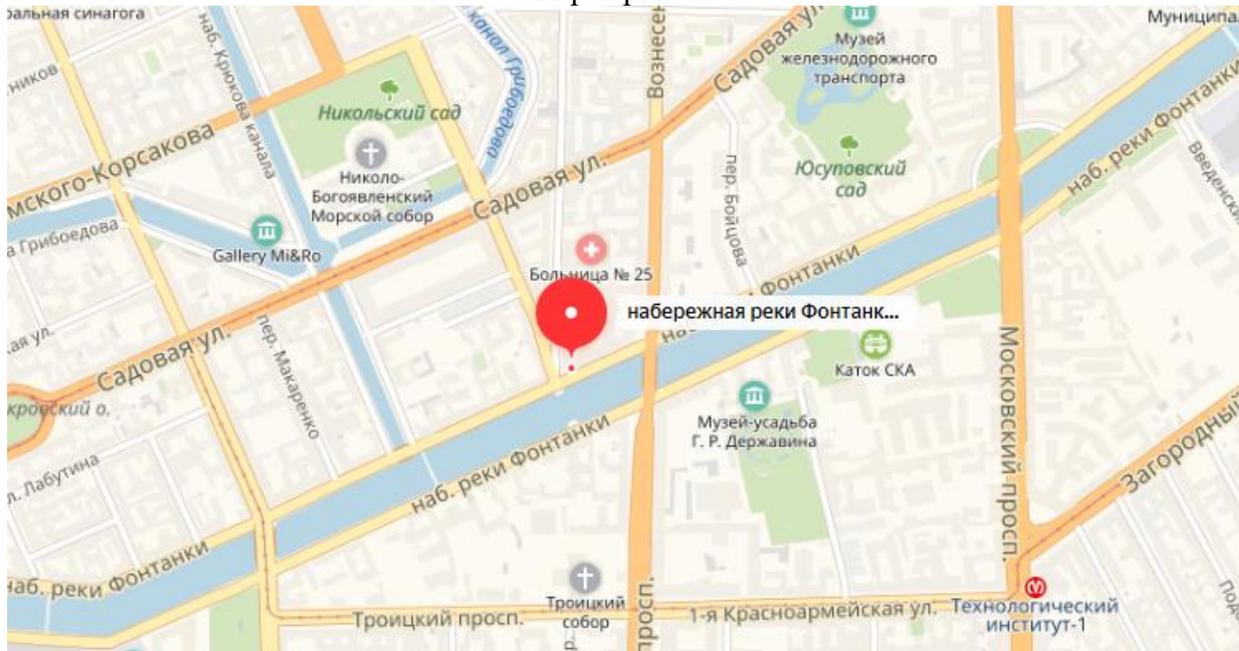
Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 26.11.2018;
- 1.2. Дата составления отчета – 12.12.2018;
- 1.3. Оцениваемые права - право собственности.

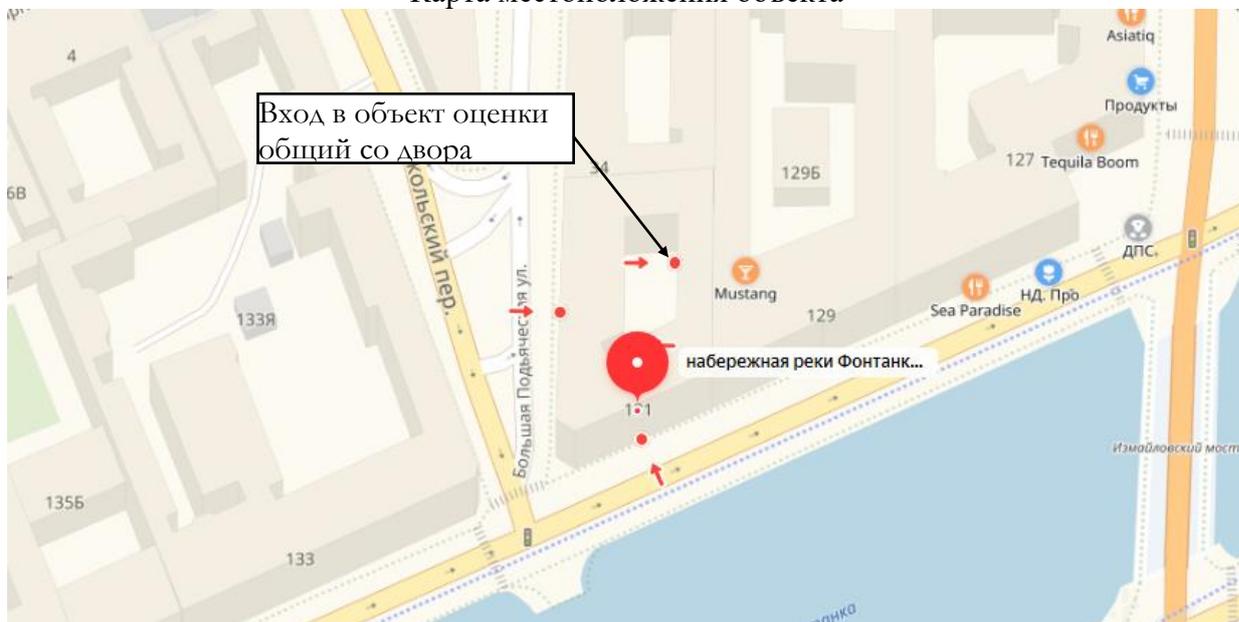
2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карта местоположения объекта

Карта района



Карта местоположения объекта



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания с наб. реки Фонтанки



Тип здания	жилое
Материал	кирпичный
Состояние по осмотру	удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	1835гг; год капитального ремонта- нет
Этажность	6-7, мансарда; этажность в подъезде - 6
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Инженерная обеспеченность	центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления

2.3. Описание жилого помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное жилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001063:424
Общая площадь, кв. м	139,6
Жилая площадь, кв.м	89,4
Площадь кухни, кв.м	19,4
Количество комнат	6
Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме	3
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (деревянные балки перекрытия поражены гнилью до 1/3, дощатое заполнение также поражено гнилью и жучком точильщиком; полы по всей площади квартиры имеют значительный уклон, провалы, отрыв перегородок в примыкании с полом, перекося дверных коробок. состояние квартиры не соответствует требованиям, предъявляемым к жилому помещению и непригодно для проживания (см. Заключение Межведомственной комиссии района); конструктивные особенности объекта и планировка помещения более всего соответствует использованию под жилое помещение
Окна (количество, размер, направленность и др)	12 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор
Вход (Отдельный/общий 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

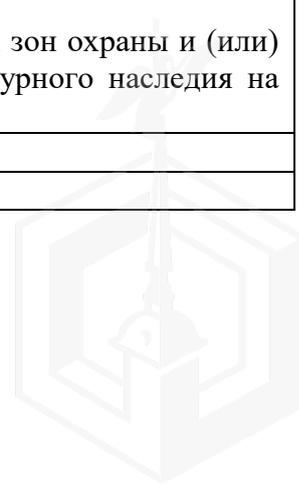
Высота пол - потолок (по документам)	2,96
Инженерные коммуникации	центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления; на момент осмотра электричество в квартире отключены для безопасности
Текущее использование	не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	в натуре не выделена

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	помещения, соседствующие с объектом оценки в фасадной части здания лит.А по наб.реки Фонтанки используются под услуги («Центр наращивания волос»), цокольная часть соседних зданий используются под магазины (в д.36 по ул. Большая Подъяческая), во дворе - в качестве офисов, помещения 2-7 этажей в качестве жилых квартир, состояние оценивается как удовлетворительное и хорошее
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	квартал, расположен в исторической части города; фасад части дома, в которой расположен объект, выходит на наб.реки Фонтанки; окружение составляю жилые 2-7 этажные жилые здания постройки до 1917 г. с встроенными коммерческими помещениями; по наб.реки Фонтанки проходят высокие транспортные и малые пешеходные потоки
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	в 0,4км расположен Никольский сад, в 0,5км – Юсуповский сад, дворы-колодцы имеют скудное озеленение и места для прогулок с детьми
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка - неорганизованная на улице и во дворе
Транспортная доступность, в т.ч: удобство подъезда к объекту	общественным транспортом: удовлетворительная автомобильным транспортом – удовлетворительная доступность, есть ограничение движения грузового транспорта основной магистралью, расположенной около объекта является: наб. реки Фонтанки
удаленность от ближайшей станции метро, м.	расстояние до станций метро «Технологический институт-1» - 1,1км и «Садовая» - 1,2 км
ближайшие остановки общественного транспорта	остановка общественного транспорта – около объекта в 0,1км

2.3.3. Обременения объекта

Ограничения КГИОП	объект относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом С.И. и Б.И. Марголиных»; объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга
Ограничения ГОЧС	-
Другие обременения и сервитуты	-



2.3.4. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Вид наб. реки Фонтанки	Вид наб. реки Фонтанки
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки по наб. реки Фонтанки	Ближайшее окружение объекта оценки по наб. реки Фонтанки
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение объекта оценки по наб. реки Фонтанки	Ближайшее окружение объекта оценки по наб. реки Фонтанки





Фото 7

Вид фасада здания с наб. реки Фонтанки



Фото 8

Вид таблички с номером дома

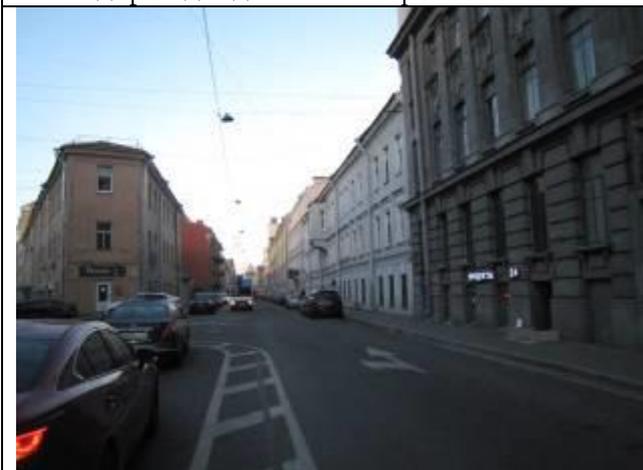


Фото 9

Вид Большой Подьяческой улицы

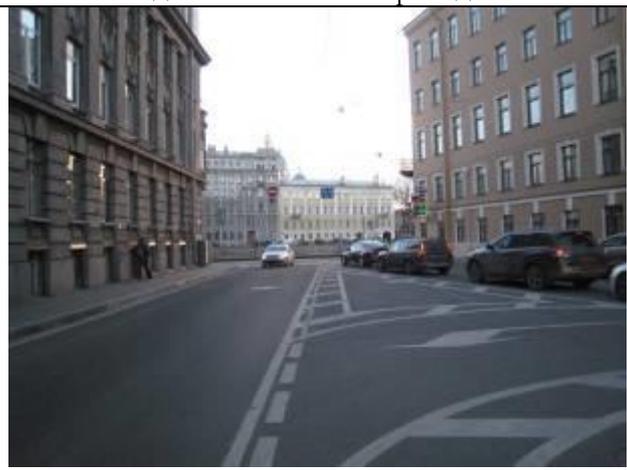


Фото 10

Вид Большой Подьяческой улицы



Фото 11

Ближайшее окружение объекта оценки по
Большой Подьяческой улице



Фото 12

Ближайшее окружение объекта оценки по
Большой Подьяческой улице





Фото 13

Вид арки (проход во двор с Большой Подьяческой улицы)



Фото 14

Вид здания двора



Фото 15

Вид здания двора



Фото 16

Вид здания двора



Фото 17

Вид здания двора



Фото 18

Вид здания двора (12 окон во двор)





Фото 19

Вид входа с общей парадной со двора

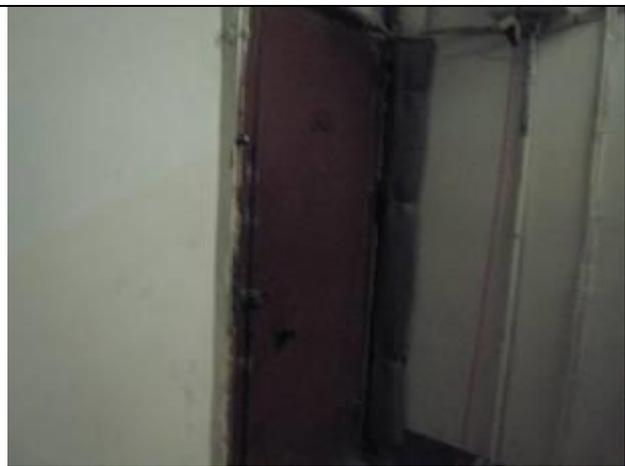


Фото 20

Вид входной двери в кв. №33



Фото 21

Вид части помещения №1



Фото 22

Вид части помещения №1



Фото 23

Вид части помещения №1



Фото 24

Вид части помещения №1





Фото 25

Вид пола части помещения №1



Фото 26

Вид потолка части помещения №1



Фото 27

Вид части помещения №4



Фото 28

Вид части помещения №13



Фото 29

Вид части помещения №5



Фото 30

Вид части помещения №5





Фото 31

Вид пола части помещения №5



Фото 32

Вид потолка части помещения №5



Фото 33

Вид части помещения №6



Фото 34

Вид части помещения №6



Фото 35

Вид пола части помещения №6



Фото 36

Вид потолка части помещения №6





Фото 37

Вид части помещения №7



Фото 38

Вид части помещения №7



Фото 39

Вид пола части помещения №7



Фото 40

Вид потолка части помещения №7



Фото 41

Вид части помещения №8



Фото 42

Вид части помещения №8





Фото 43

Вид пола части помещения №8



Фото 44

Вид потолка части помещения №8



Фото 45

Вид части помещения №9



Фото 46

Вид части помещения №9



Фото 47

Вид пола части помещения №9



Фото 48

Вид потолка части помещения №9





Фото 49

Вид части помещения №12



Фото 50

Вид части помещения №12



Фото 51

Вид пола части помещения №12



Фото 52

Вид потолка части помещения №12



Фото 53

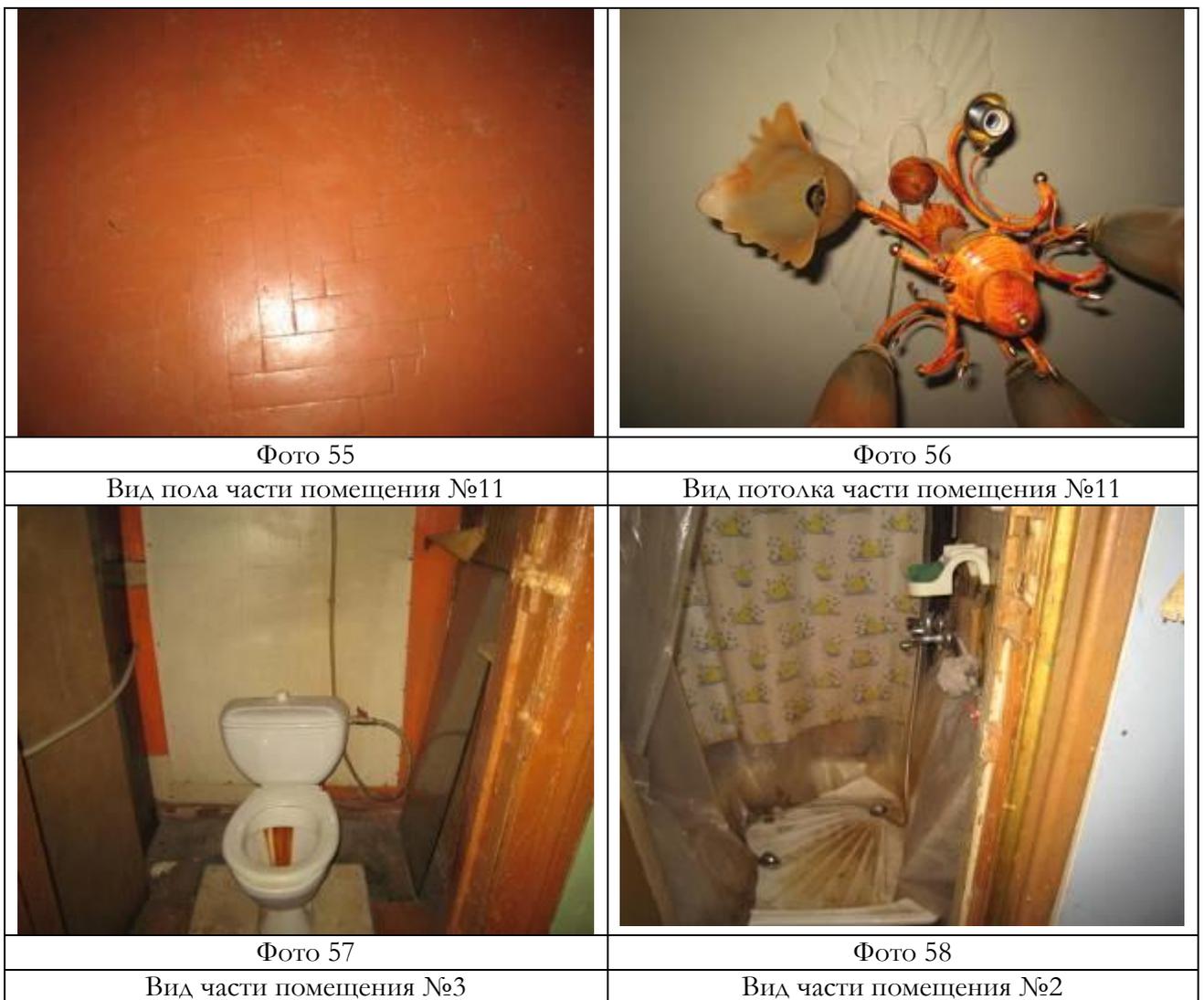
Вид части помещения №11



Фото 54

Вид части помещения №11





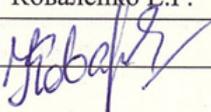
2.3.5. Акт осмотра помещения

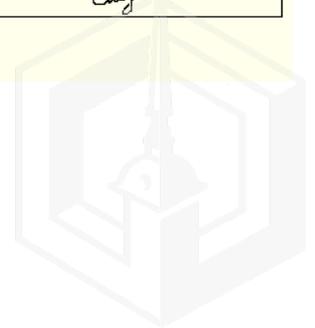
А К Т контрольного осмотра квартир от 26 ноября 2018 г.

- Адрес объектов (включая литер):
г. Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д.131, кв.33
- Данные по квартире:

№	№ квартиры по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Кол-во комнат	Кол-во окон (куда выходят)	Высота потолка, м	Коммуникации (по документам)				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	33	139,6	3/6-7, мансарда	6	12//дв.	2,96	+	+	+	+	неуд.	не испол.

Примечания: на момент осмотра электричество в квартире отключены для безопасности.

Представитель (Оценщик)		Представитель Адмиралтейский РЖА	
Должность	Оценщик, исп.дир.	Должность	Ст.инспектор
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	Шилова Е.В.
Подпись		Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- объект расположен в дворовой части здания лит.А;
- расстояние от объекта до станций метро «Технологический институт-1» - 1,1км и «Садовая» - 1,2 км;
- высокие транспортные и низкие пешеходные потоки около фасадной части здания, в котором расположен объект;
- окружение составляют 2-7 этажные жилые здания постройки до 1917 г. с встроенными коммерческими помещениями;
- помещения, расположенные в фасадной части здания лит.А по наб.реки Фонтанки используются под услуги («Центр наращивания волос»), цокольная часть соседних зданий используются под магазины (в д.36 по ул. Большая Подъяческая), во дворе - в качестве офисов, помещения 2-7 этажей в качестве жилых квартир, состояние оценивается как удовлетворительное и хорошее;
- в 0,4км расположен Никольский сад, в 0,5км – Юсуповский сад;
- объект относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом С.И. и Б.И. Марголиных»; объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга;
- вход в квартиру -1 - общий с жилыми помещениями со двора;
- объект расположен на 3 этаже 6-7-этажного жилого здания;
- состояние помещений – оценивается как неудовлетворительное;
- объект имеет: 12 - стандартных прямоугольных окна, ориентированных во двор;
- текущее использование объекта – не используется,

по мнению Оценщика, наилучшим эффективным использованием рассматриваемого объекта недвижимости является использование под жилое помещение после капитального ремонта.

2.4. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	5 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	39 398

