

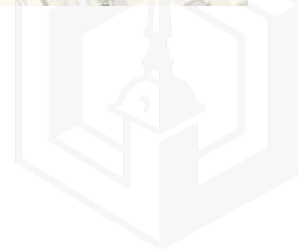
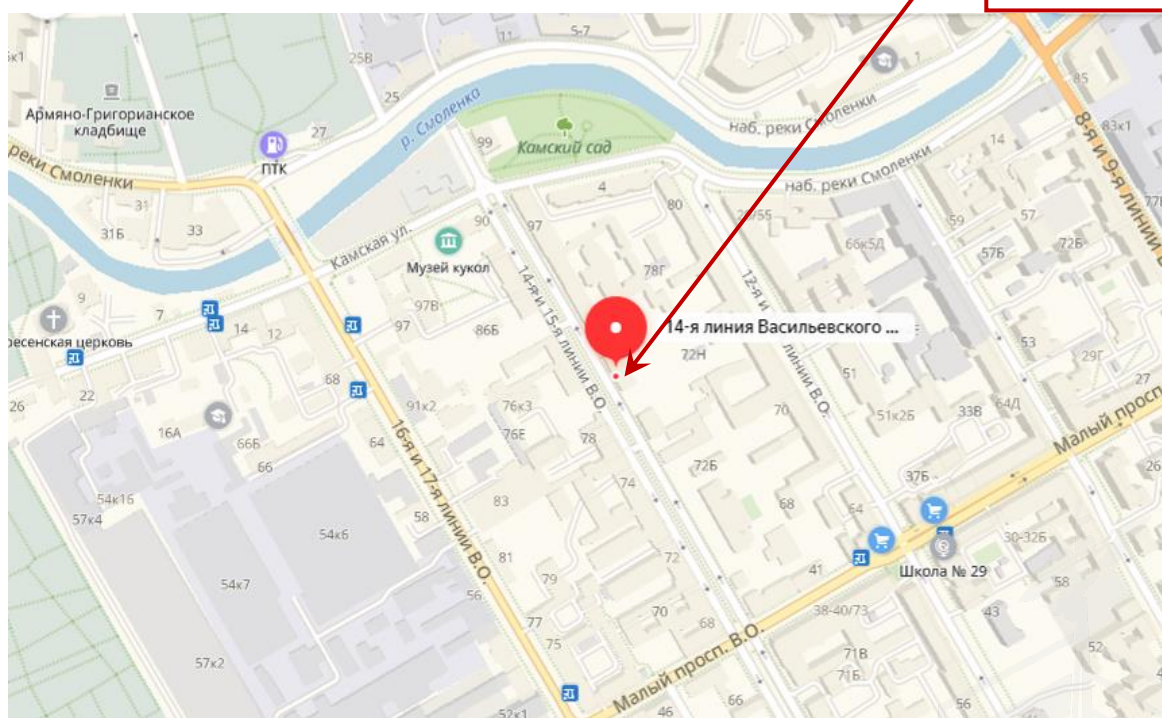
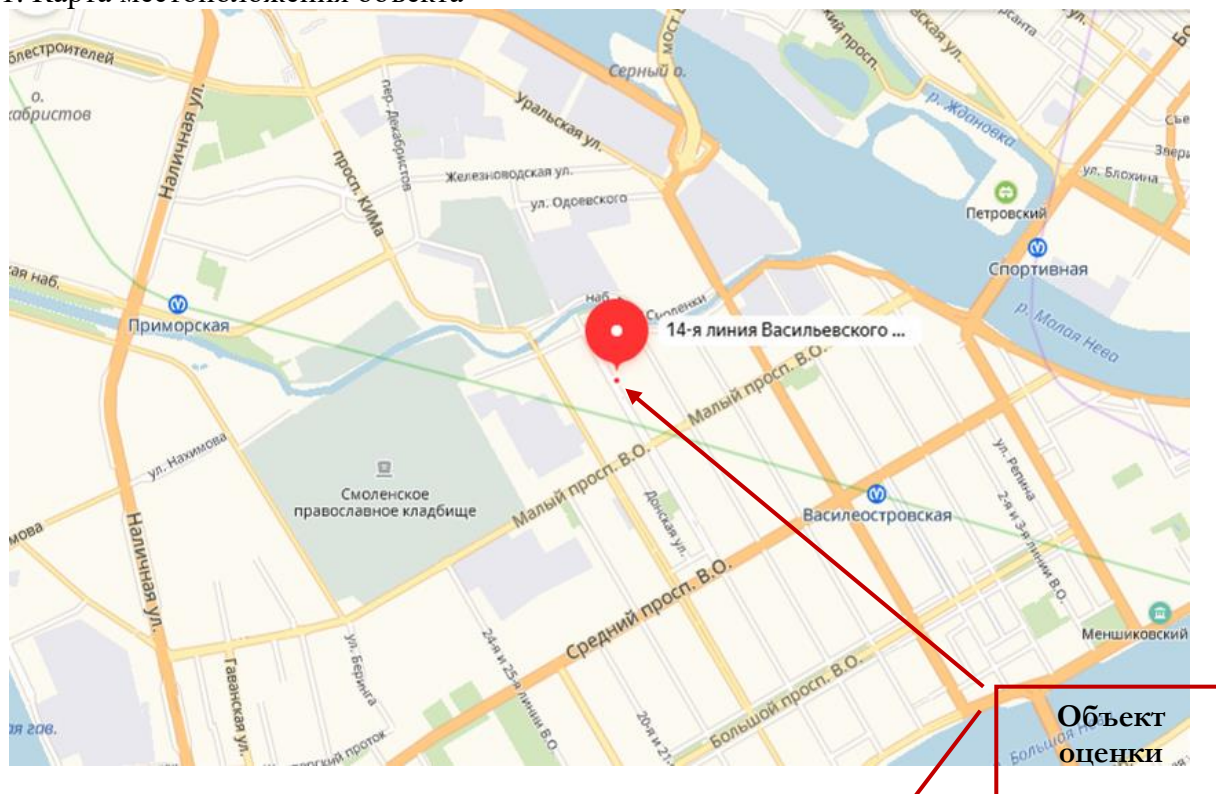
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенных жилых помещений по адресу: Санкт-Петербург, 14-я линия В.О. ул., д.89, литера А, квартира №№1-8**

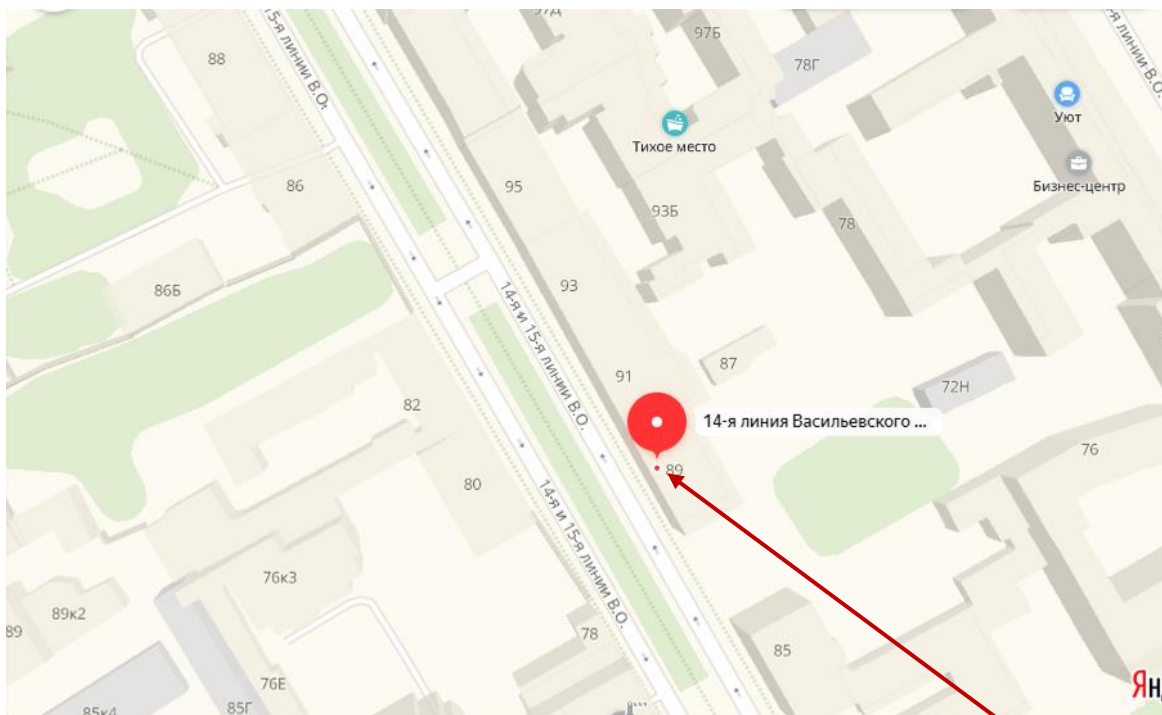
**1. Данные об отчете:**

- 1.2. Дата проведения оценки: 20.12.2018
- 1.3. Дата составления отчета: 10.01.2019
- 1.4. Оцениваемые права: право собственности

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения объекта**





Локальное местоположение объекта

Объект  
оценки

Результаты поиска здания по адресу	
г. Санкт-Петербург, 14-я линия В.О., дом 89, литера А	
Учётный номер	78:6:2047:0:9
Адрес строения	г. Санкт-Петербург, 14-я линия В.О., дом 89, литера А
Дата изменения	21.09.2012
Наименование	Неизвестно
Тип	Жилое
Тип адреса	
Площадь общая (кв. м.)	
Код улицы ФИАС	3fac25d3-cf53-4e7b-8b73-ba194dec9445
Код дома ФИАС	96316967-cdea-4fee-a3ec-c5db5a4102c2
<a href="#">Дополнительные сведения об объекте недвижимости (ГУП "ГУИОН")</a>	
Найдено объектов: 2	

Схема расположения здания согласно данным Региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (РГИС) <http://www.rgis.spb.ru/>.



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



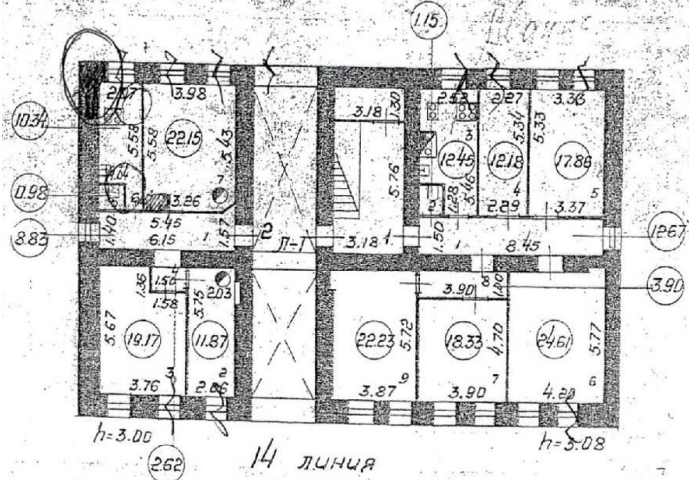
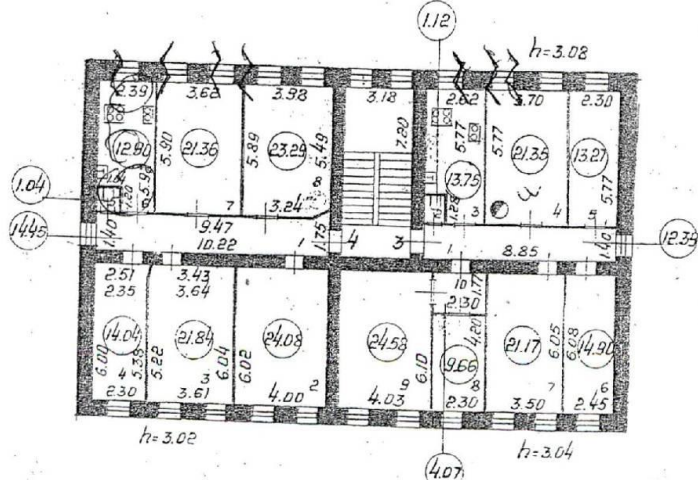
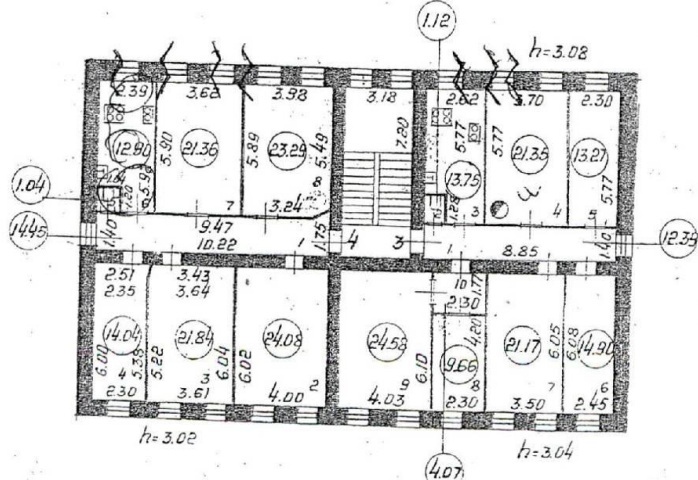
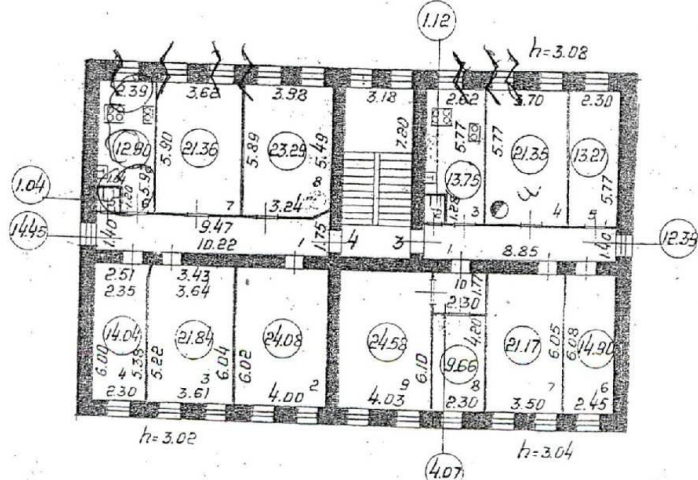
Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Аварийное
Год постройки	1873 г.
Год последнего капитального ремонта	1949 г.
Этажность	4
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение



## 2.3. Описание жилого помещения:

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

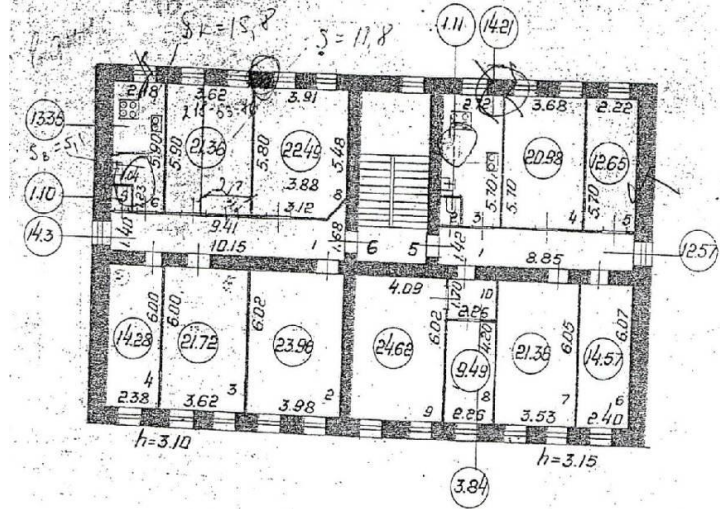
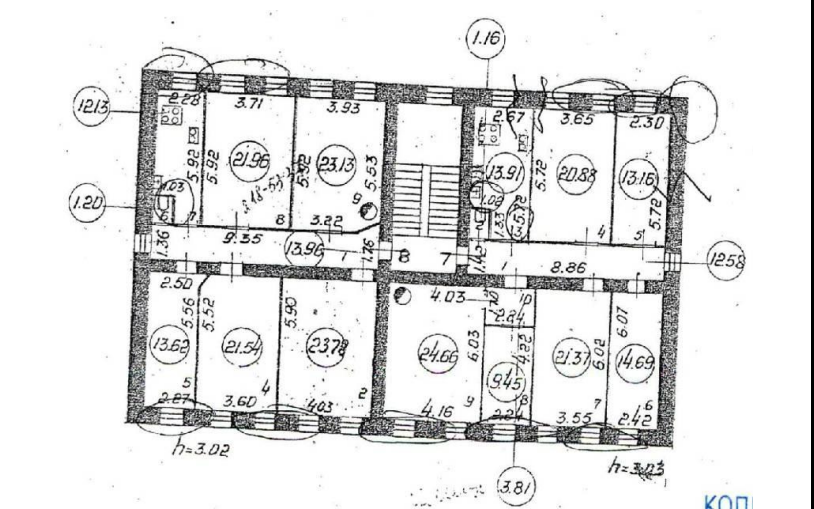
Вид объекта	Квартира №1	Квартира №2	Квартира №3	Квартира №4
Кадастровый номер объекта	78:06:0002047:2762	78:06:0002047:2763	78:06:0002047:2757	78:06:0002047:2761
Кадастровая стоимость, руб.	10 343 452,64	7 171 622,16	12 132 433,13	11 712 251,24
Общая площадь, кв. м	125,4	76,0	136,5	132,5
Жилая площадь, кв. м	95,2	19,2	105,1	104,2
Площадь кухни, кв.м.	12,4	10,3	13,8	12,9
Количество комнат	5	1	6	5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1/4	1/4	2/4	2/4
Состояние (по осмотру)	аварийное/ неудовлетворительное	аварийное/ неудовлетворительное	аварийное/ неудовлетворительное	аварийное/ неудовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	11/прямоугольных/6 на улицу, 5 во двор/ закрыты металлическим листом	7/прямоугольных/3 на улицу, 4 во двор/ закрыты металлическим листом	11/прямоугольных/6 на улицу, 5 во двор/ закрыты металлическим листом	11/прямоугольных/5 на улицу, 6 во двор/ закрыты металлическим листом
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/из-под арки	1 отдельный вход/из-под арки	1 общий с жилыми помещениями/из-под арки	1 общий с жилыми помещениями/из-под арки
Санузел	без ванной	без ванной	без ванной	без ванной
Высота пол - потолок (по документам), м	3,08	3,08	3,02	3,02
Заглубление	-	-	-	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена	В натуре не выделена	В натуре не выделена	В натуре не выделена

Вид объекта	Квартира №1	Квартира №2	Квартира №3	Квартира №4
<p data-bbox="188 395 497 466" style="text-align: center;">Планы оцениваемых квартир</p>	 <p data-bbox="712 612 788 635"><math>h=3.00</math></p> <p data-bbox="869 625 994 657">14 человек</p> <p data-bbox="1151 612 1227 635"><math>h=3.08</math></p>	 <p data-bbox="1532 612 1608 635"><math>h=3.02</math></p> <p data-bbox="1912 612 1989 635"><math>h=3.04</math></p>	 <p data-bbox="1532 612 1608 635"><math>h=3.02</math></p>	 <p data-bbox="1912 612 1989 635"><math>h=3.04</math></p>



<b>Вид объекта</b>	<b>Квартира №5</b>	<b>Квартира №6</b>	<b>Квартира №7</b>	<b>Квартира №8</b>
<b>Кадастровый номер объекта</b>	78:06:0002047:2758	78:06:0002047:2759	78:06:0002047:2764	78:06:0002047:2760
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	12 034 956,50	11 545 288,47	11 867 725,07	11 411 997,15
<b>Общая площадь, кв. м</b>	135,4	130,6	135,8	131,3
<b>Жилая площадь, кв. м</b>	103,7	94,3	104,3	104,0
<b>Площадь кухни, кв.м.</b>	14,2	15,8	13,9	12,1
<b>Количество комнат</b>	6	5	6	5
<b>Занимаемый объектом этаж или этажи</b>	3/4	3/4	4/4	4/4
<b>Состояние (по осмотру)</b>	аварийное/ неудовлетворительное	аварийное/ неудовлетворительное	аварийное/ неудовлетворительное	аварийное/ неудовлетворительное
<b>Окна (количество, размер, направленность и др.)</b>	11/прямоугольных/6 на улицу, 5 во двор/ закрыты металлическим листом	11/прямоугольных/5 на улицу, 6 во двор/ закрыты металлическим листом	11/прямоугольных/6 на улицу, 5 во двор/ закрыты металлическим листом	11/прямоугольных/5 на улицу, 6 во двор/ закрыты металлическим листом
<b>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</b>	1 общий с жилыми помещениями/из-под арки	1 общий с жилыми помещениями/из-под арки	1 общий с жилыми помещениями/из-под арки	1 общий с жилыми помещениями/из-под арки
<b>Санузел</b>	без ванной	раздельный	без ванны	без ванной
<b>Высота пол - потолок (по документам), м</b>	3,15	3,15	3,09	3,09
<b>Заглубление</b>	-	-	-	-
<b>Инженерные коммуникации</b>	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение
<b>Текущее использование</b>	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
<b>Доля земельного участка, относящегося к объекту</b>	В натуре не выделена	В натуре не выделена	В натуре не выделена	В натуре не выделена



Вид объекта	Квартира №5	Квартира №6	Квартира №7	Квартира №8
<p style="text-align: center;"><b>Планы оцениваемых квартир</b></p>	 <p>Architectural floor plan for Apartment #5. The plan shows a rectangular layout with a central staircase. Dimensions for various rooms and hallways are provided in meters. Total area calculations are shown as <math>S_1 = 15,8</math> and <math>S_2 = 11,8</math>. Room areas include 21.98, 3.62, 3.91, 21.36, 5.80, 22.49, 5.49, 3.88, 3.12, 20.88, 12.65, 9.41, 10.15, 1.46, 6.00, 6.00, 6.02, 4.09, 4.09, 10, 2.26, 2.26, 2.13, 6.05, 6.07, 2.38, 3.62, 3.98, 9.49, 2.26, 3.53, 2.40, 3.94. Overall dimensions are <math>h=3.10</math> and <math>h=3.15</math>. Circled numbers 1336, 110, and 413 are present on the left side.</p>	 <p>Architectural floor plan for Apartment #8. The plan shows a rectangular layout with a central staircase. Dimensions for various rooms and hallways are provided in meters. Room areas include 2.28, 3.71, 3.93, 2.67, 3.65, 2.30, 21.96, 23.13, 13.91, 20.88, 13.16, 9.55, 3.22, 13.96, 7.36, 7.36, 2.50, 5.56, 5.52, 5.90, 4.03, 4.03, 10, 2.24, 2.24, 2.24, 9.45, 6.03, 21.37, 6.07, 14.69, 2.27, 3.60, 4.03, 4.16, 2.24, 3.55, 2.42. Overall dimensions are <math>h=3.02</math> and <math>h=3.03</math>. Circled numbers 1213, 120, and 116 are present on the left side.</p>		



КОПИ

### 2.3.2. Описание локального окружения.

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Ниже и выше объекта оценки находятся жилые квартиры
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен на территории Василеостровского района Санкт-Петербурга, муниципальный округ Васильевский, в квартале, ограниченном ул. Камская, 12-я и 13-я линии В.О., Малый пр. В.О., 14-я и 15-я линии В.О.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Расстояние до Камского сада около 170 м, до Смоленского кладбища 790 м.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на 14-й линии В.О.
Транспортная доступность, в т.ч.: (удобство подъезда к объекту, удалённость от ближайшей станции метро, Ближайшие остановки общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность удовлетворительная. Ближайшие маршруты городского и коммерческого транспорта проходят по Малому пр. В.О., ближайшая остановка «12-я и 13-я линии В.О.» расположена на расстоянии около 355 м. Ближайшая станция метрополитена «Василеостровская» расположена на расстоянии 1,4 км. Проход и проезд к объекту оценки осуществляется с 14-й линии В.О. Состояние прилегающей территории хорошее. Расстояние до ЗСД 3,5 км.

### 2.3.3. Обременения объекта.

А) Основные условия договора аренды (при наличии)

- Договоры аренды отсутствуют;

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

- Обременения КГИОП: объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 14-я линия В.О. ул., д.89, литера А, не относятся к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(06)).
- Обременения ГОЧС, другие обременения и сервитуты: отсутствуют.





### 2.3.4. Фотографии объекта



Фото 1 фасад здания



Фото 2 фасад здания



Фото 3 адресная табличка



Фото 4 задний фасад здания



Фото 5 окружение двор



Фото 6 окружение двор



Фото 7 окружение улица



Фото 8 окружение улица



Фото 9 Входы: к кв. 2 и к кв. 1,3-8



Фото 10 вход к кв. 1,3-8



Фото 11 табличка с номерами квартир



Фото 12 вход к кв. 2



Фото 13 состояние лестниц

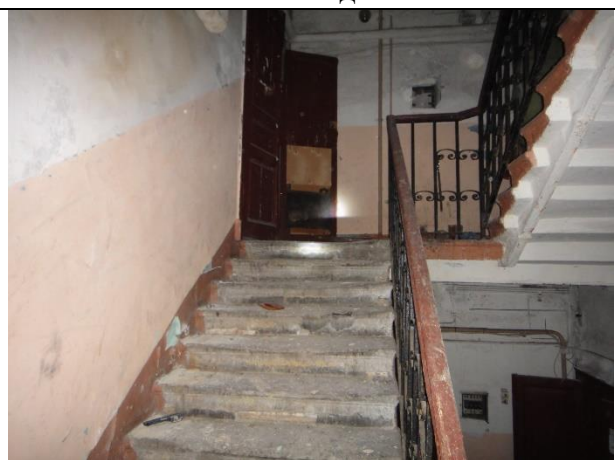


Фото 14 состояние лестниц

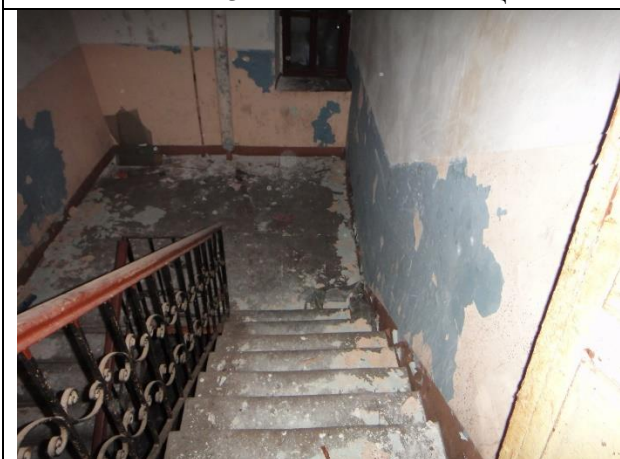


Фото 15 состояние лестниц

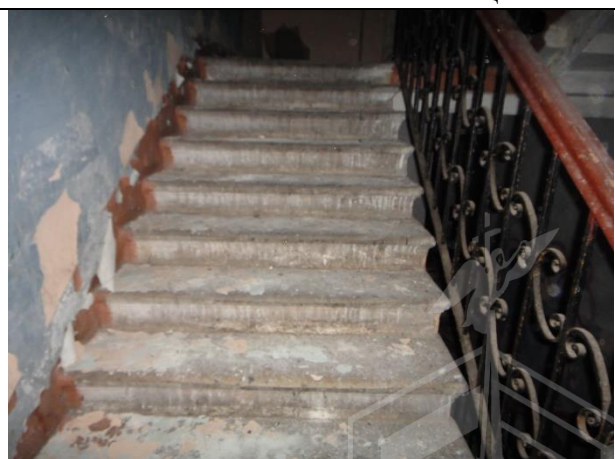


Фото 16 состояние лестниц





Фото 17 Вход в кв. 1



Фото 18 состояние кв. 1



Фото 19 состояние кв. 1



Фото 20 состояние кв. 1



Фото 21 состояние кв. 1



Фото 22 состояние кв. 1



Фото 23 состояние кв. 2



Фото 24 состояние кв. 2



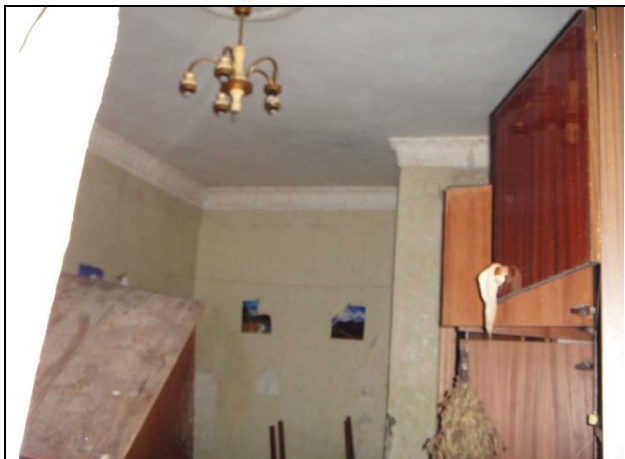


Фото 25 состояние кв. 2



Фото 26 состояние кв. 2



Фото 27 Вход в кв. 3



Фото 28 Вход в кв. 3



Фото 29 состояние кв. 3

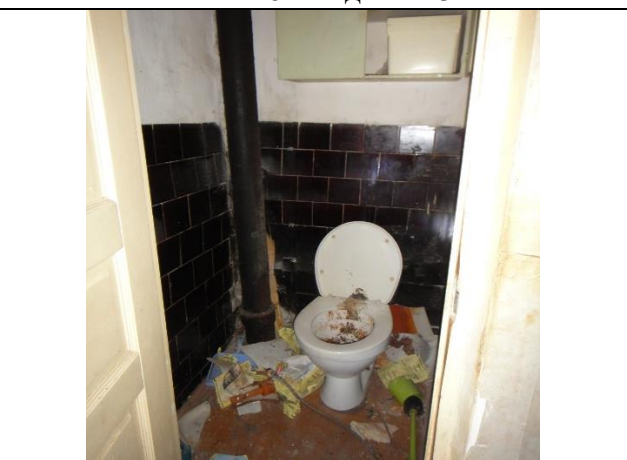


Фото 30 состояние кв. 3



Фото 31 состояние кв. 3

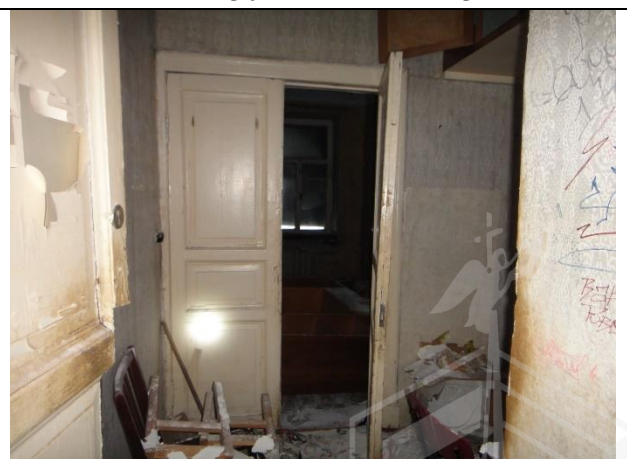


Фото 32 состояние кв. 3

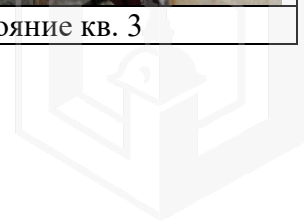




Фото 33 состояние кв. 3



Фото 34 состояние кв. 3



Фото 35 состояние кв. 3



Фото 36 состояние кв. 3



Фото 37 состояние кв. 3



Фото 38 состояние кв. 3

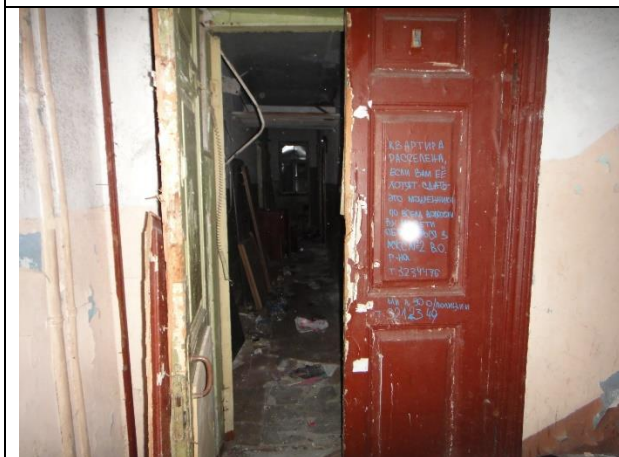


Фото 39 Вход в кв. 4



Фото 40 состояние кв. 4





Фото 41 состояние кв. 4

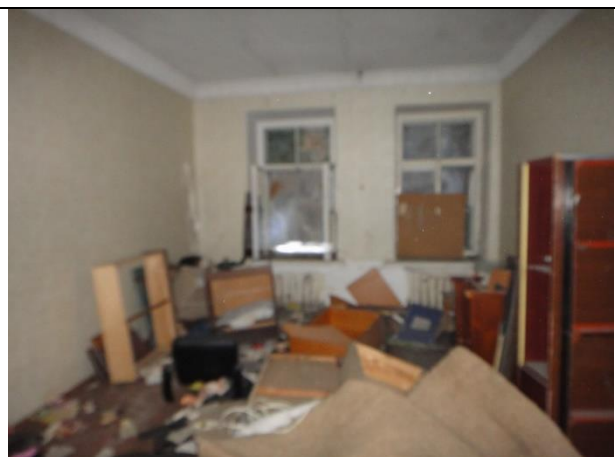


Фото 42 состояние кв. 4



Фото 43 состояние кв. 4



Фото 44 состояние кв. 4



Фото 45 состояние кв. 4



Фото 45 состояние кв. 4

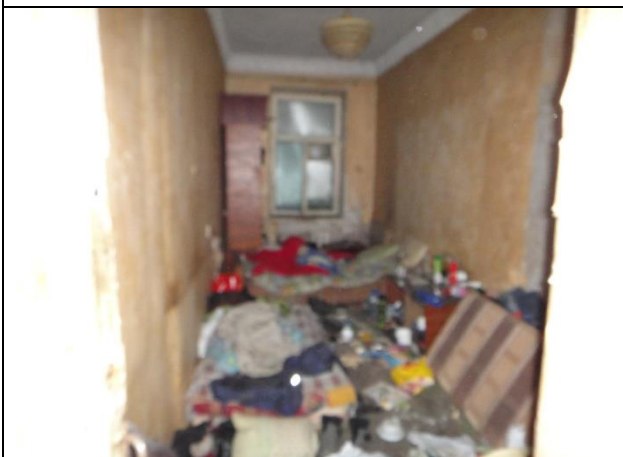


Фото 47 состояние кв. 4



Фото 48 Вход в кв. 5

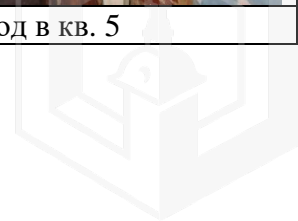




Фото 49 состояние кв. 5

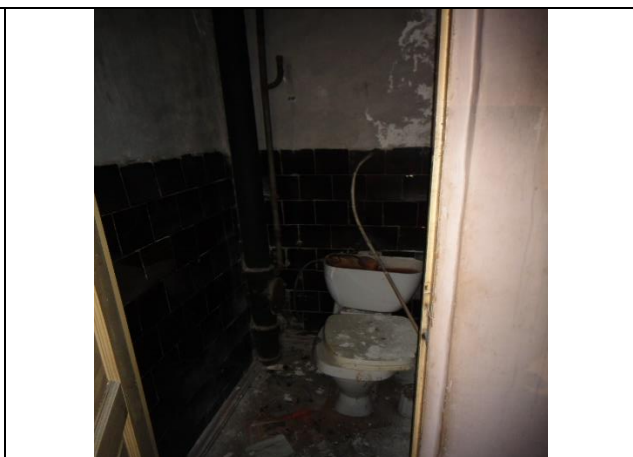


Фото 50 состояние кв. 5



Фото 51 состояние кв. 5



Фото 52 состояние кв. 5



Фото 53 состояние кв. 5



Фото 54 состояние кв. 5



Фото 55 состояние кв. 5



Фото 56 состояние кв. 5





Фото 57 состояние кв. 5



Фото 58 состояние кв. 5



Фото 59 Вход в кв. 6



Фото 60 состояние кв. 6

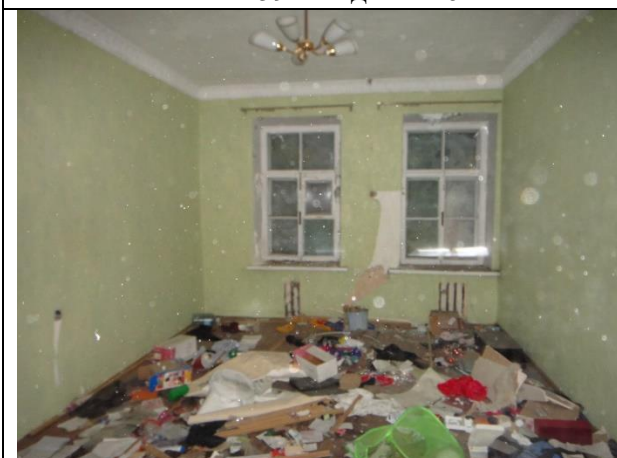


Фото 61 состояние кв. 6



Фото 62 состояние кв. 6

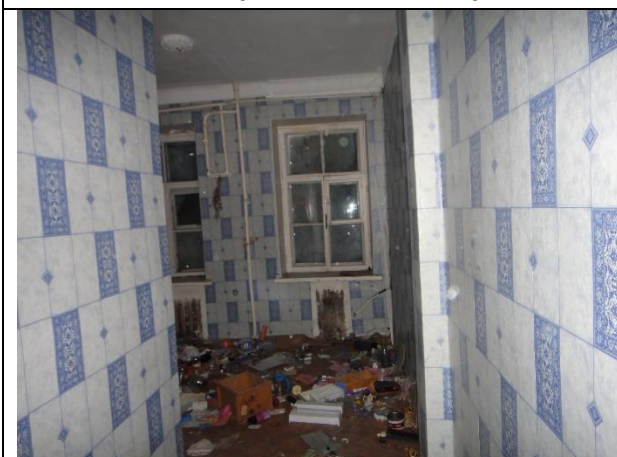


Фото 63 состояние кв. 6

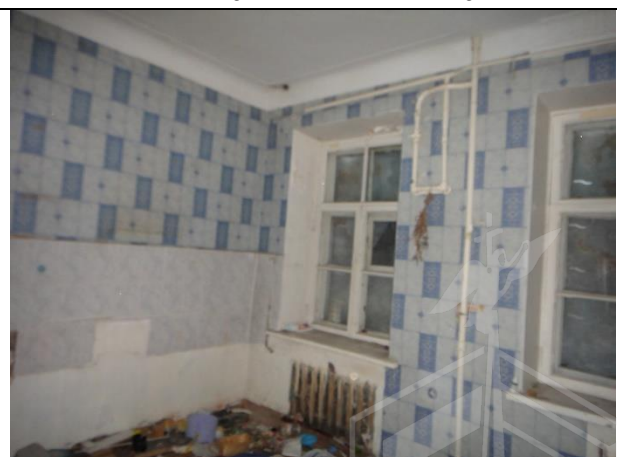


Фото 64 состояние кв. 6

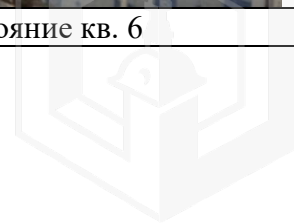






Фото 65 состояние кв. 6

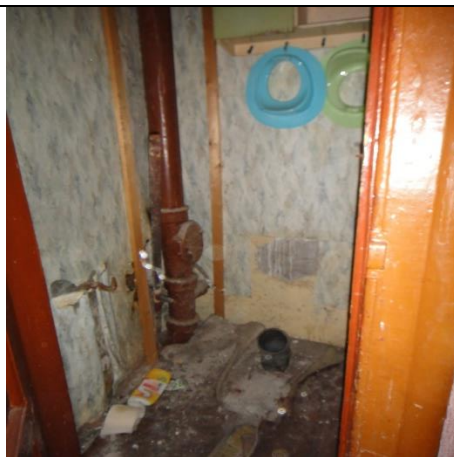


Фото 66 состояние кв. 6



Фото 67 Вход в кв. 7

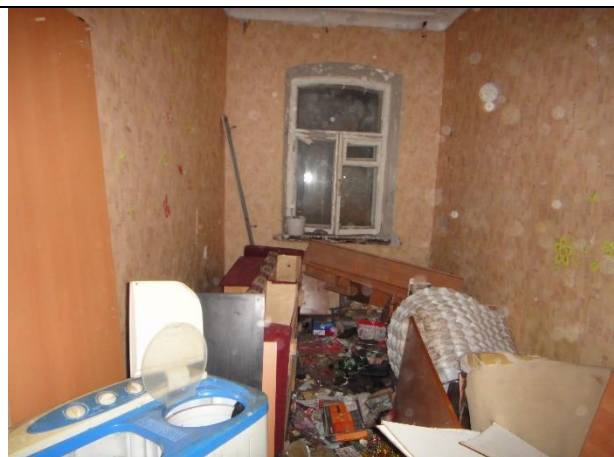


Фото 68 состояние кв. 7



Фото 69 состояние кв. 7



Фото 70 состояние кв. 7

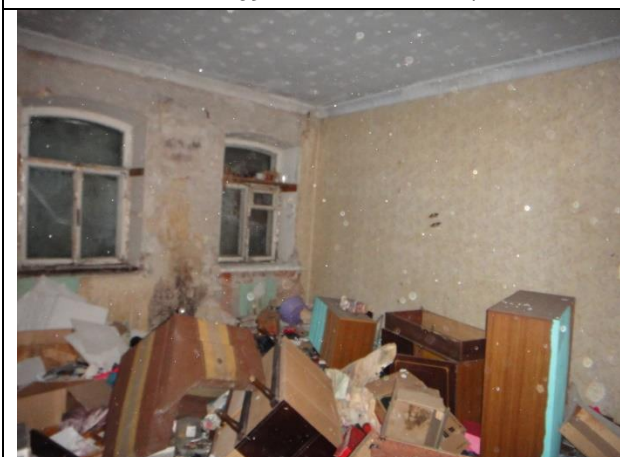


Фото 71 состояние кв. 7



Фото 72 состояние кв. 7

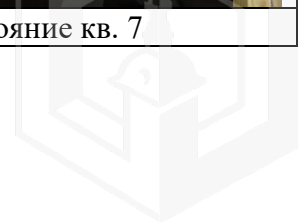




Фото 73 состояние кв. 7



Фото 74 состояние кв. 7



Фото 75 состояние кв. 7



Фото 76 Вход в кв. 8

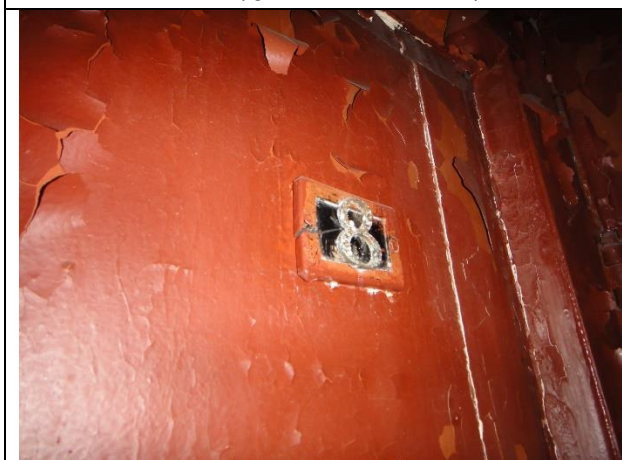


Фото 77 Вход в кв. 8



Фото 78 состояние кв. 8



Фото 79 состояние кв. 8



Фото 80 состояние кв. 8





Фото 81 состояние кв. 8



Фото 82 состояние кв. 8



Фото 83 состояние кв. 8



Фото 84 состояние кв. 8



## 2.3.5. Акт осмотра помещения.

### А К Т контрольного осмотра квартир от «20» декабря 2018 г.

1. Адрес объектов: г. Санкт-Петербург, 14-я линия В.О. ул., д.89, литера А

2. Данные по помещениям:

№ квартиры по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, 1м <sup>2</sup>	Занимаемые этажи	Количество комнат	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации					Состояние (по осмотру)	Примечание
							Эл.	Вод.	От.	Кан.	Газ		
1	125,4	1	5	1 общий арка	11/прямоугольные/6 на улицу, 5 во двор	3,08	+	+	+	+	+	неудовлетворит	Не используется
2	76	1	1	1 отд. арка	7/прямоугольные/3 на улицу, 4 во двор	3,08	+	+	+	+	+	неудовлетворит	Не используется
3	136,5	2	6	1 общий арка	11/прямоугольные/6 на улицу, 5 во двор	3,02	+	+	+	+	+	неудовлетворит	Не используется
4	132,5	2	5	1 общий арка	11/прямоугольные/5 на улицу, 6 во двор	3,02	+	+	+	+	+	неудовлетворит	Не используется
5	135,4	3	6	1 общий арка	11/прямоугольные/6 на улицу, 5 во двор	3,15	+	+	+	+	+	неудовлетворит	Не используется
6	130,6	3	5	1 общий арка	11/прямоугольные/5 на улицу, 6 во двор	3,15	+	+	+	+	+	неудовлетворит	Не используется
7	135,8	4	6	1 общий арка	11/прямоугольные/6 на улицу, 5 во двор	3,09	+	+	+	+	+	неудовлетворит	Не используется
8	131,3	4	5	1 общий арка	11/прямоугольные/5 на улицу, 6 во двор	3,09	+	+	+	+	+	неудовлетворит	Не используется

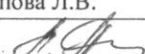
#### Примечания:

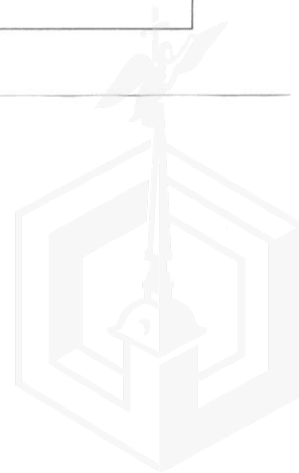
Квартиры расположены в расселённом доме.

Входные двери в дом заварены, окна закрыты металлическими листами.

Коммуникации утрачены, имеется возможность подключения.

В соответствии с Распоряжением Администрации Василеостровского р-на Санкт-Петербурга от 29.09.2011 г. №955-р дом признан аварийным и подлежит реконструкции.

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



#### 2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

Наилучшее использование объекта – Квартиры – является использование по прямому назначению, т.е. в качестве жилых помещений после выполнения работ по устранению непригодного для проживания состояния Квартир в срок не позднее 3-х лет со дня объявления победителя конкурса согласно Распоряжению КИО № 1856-рз от 12.09.2018 г.

#### 2.5. Результаты проведения оценки.

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	37 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	36 871

