Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного жилого помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский пр., д.9а, литера А, квартира 41

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 14.08.2018 г.

1.2. Дата составления отчета: 27.09.2018 г.

1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1

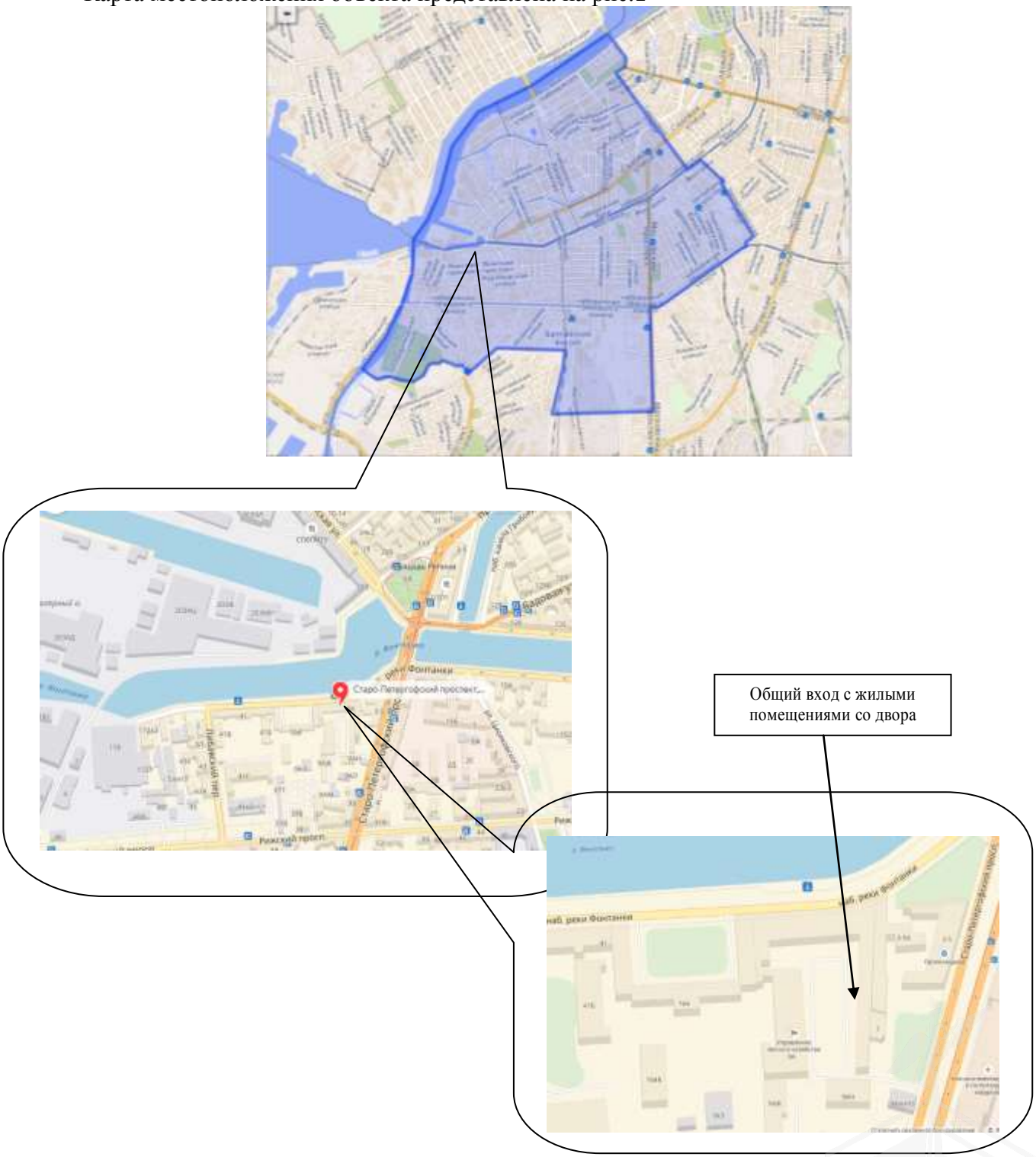

Рис. 1. Карта-схема местоположения объекта (карта района и карта местоположения)

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	78:32:0001610:2097
Общая площадь, кв. м	226,1
Жилая площадь, кв. м.	151,2
Площадь кухни, кв. м.	47,2
Количество комнат	8
Занимаемый объектом этаж или этажи / всего этажей в доме	2 / 3
Состояние	Согласно заключению МВК № 32 от 07.06.2017 г. состояние стен и кирпичных клинчатых перемычек в пределах обследуемой квартиры работоспособное. Междуэтажное перекрытие под квартирой выполнено по деревянным балкам. Балки опираются на наружные стены в осях «А» и «Б». По балкам уложены лаги, толщиной 50 мм и дощатое покрытие. Утеплитель в виде шлака и строительного мусора. Состояние перекрытия в «мокрых зонах» квартиры аварийное. Чердачное перекрытие над квартирой № 41 выполнено по деревянным балкам. Заполнение между балками дощатое. Утеплитель шлак и засыпка из строительного мусора. Древесина балок и дощатого заполнения повреждена поверхностной гнилью. Состояние чердачного перекрытия работоспособное. Проанализировав предоставленные документы и проведя визуальный осмотр, оценщик пришел к

	выводу, что квартира находится в аварийном состоянии.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	13 / стандартные / прямоугольные / во двор 1 / узкое / прямоугольное / 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 со двора. 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 № 1633 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. В помещении № 1 (кухня) установлено дополнительное окно возле входной двери. В левом углу комнаты оборудована ванна, огороженная перегородками. В помещении № 12 печка отсутствует; дверной проем из комнаты № 12 в комнату № 11 отсутствует. Помещение № 12 разделено пополам перегородкой до середины комнаты. Помещение № 7 разделено перегородкой с дверным проемом на две части; во вновь образованной части установлена раковина.

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 - Богадельня Воспитательного дома - Николаевское женское училище - 4-й городской сиротский дом, корпус Калининской больницы, бывшая Калинкинская больница, бывший ВНИТИАФ, тяговая подстанция №32 ГУП "Горэлектротранс", Калинкинский 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 неблагоустроенна: 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)	Жилой дом, в котором расположена оцениваемая квартира, расположен в западной части Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: - с севера – набережной реки Фонтанки; - с юга – Рижским проспектом; - с востока – Старо-Петергофским проспектом; - с запада – Либавским переулком. Интенсивность транспортных потоков возле Объекта оценки, можно охарактеризовать как «среднюю», пешеходных потоков – как «низкую». Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд к Объекту оценки возможен с набережной реки Фонтанки и Старо-Петергофского проспекта. Ограничений на подъезд к оцениваемым объектам не выявлено. Ближайшая станция метро: «Нарвская» - расположена на расстоянии ≈ 1 800 м. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Старо-Петергофскому проспекту общественными городскими маршрутами: – автобусы №№ 6, 2, 22, 71 – маршрутки №№ К1, К169, К195, К2, К212, К306, К6К. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей остановки «площадь Репина» на Старо-Петергофском просп. ≈ 270 м.

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:

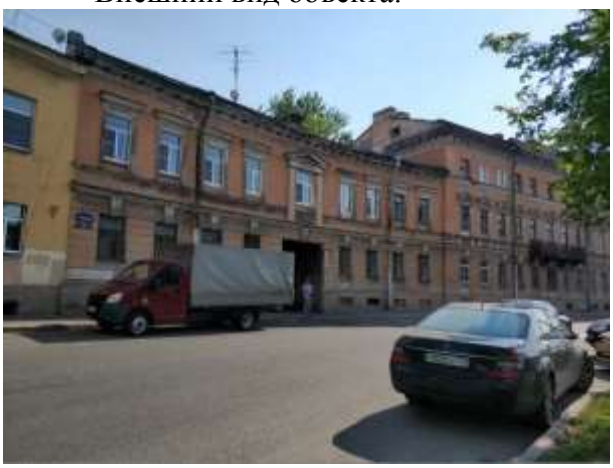

Фото 1. Вид на дом, в котором расположен объект оценки (со стороны набережной реки Фонтанки)

Фото 2. Вид на дом, в котором расположен объект оценки (со стороны двора). 13 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 вид и состояние помещений общего пользования (лестница)

Фото 11. Общий вид и состояние помещений общего пользования (лестница)

Фото 12. Общий вход с жилыми помещениями со двора

- Внутренний вид объекта:

Фото 13. 1 окно объекта оценки с видом во двор

Фото 14. Вход в квартиру (общий с жилыми помещениями со двора)

Фото 15. Общий вид и состояние квартиры

Фото 16. Общий вид и состояние квартиры

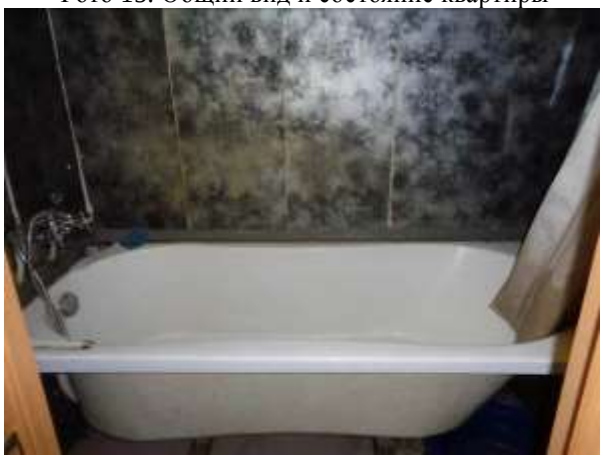

Фото 17. Общий вид и состояние квартиры

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

Фото 29. Общий вид и состояние квартиры

Фото 30. Общий вид и состояние квартиры

Фото 31. Общий вид и состояние квартиры

Фото 32. Общий вид и состояние квартиры

Фото 33. Общий вид и состояние квартиры

Фото 34. Общий вид и состояние квартиры

Фото 35. Общий вид и состояние квартиры

Фото 36. Общий вид и состояние квартиры

Фото 37. Общий вид и состояние квартиры

Фото 38. Общий вид и состояние квартиры

Фото 39. Общий вид и состояние квартиры

Фото 40. Общий вид и состояние квартиры

Фото 41. Общий вид и состояние квартиры

Фото 42. Общий вид и состояние квартиры

Фото 43. Общий вид и состояние квартиры

2.3.5. Акт осмотра квартиры

Акт
контрольного осмотра квартиры от «14» августа 2018 года

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский пр., д. 9а, лит. А, квартира 41
2. Данные по квартире:

Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Этаж/Этажей в доме	Кол-во комнат	Кол-во окон (куда выходят)	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
						Эл.	Вод.	От.	Кан.		
226,1	151,2	2 / 3	8	14 / во двор	3,10	+	+	+	+	Аварийное	Не используется

Примечания:

При проведении визуального осмотра, в квартире было выявлено наличие несогласованных перепланировок:

- В помещении № 1 (кухня) установлено дополнительное окно возле входной двери. В левом углу комнаты оборудована ванна, огороженная перегородками.
- В помещении № 12 печка отсутствует; дверной проем из комнаты № 12 в комнату № 11 отсутствует. Помещение № 12 разделено пополам перегородкой до середины комнаты.
- Помещение № 7 разделено перегородкой с дверным проемом на две части; во вновь образованной части установлена раковина.

Представитель АО Управляющая компания «Магистр»	
Должность	Помощник оценщика
Ф.И.О.	Горпинич Юлия Александровна
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 № 1633 от 22.06.2017 г., жилое помещение-квартира № 41 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 №41 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.	5 600 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	24 768