Приложение №3.2

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенных жилых помещений по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., д.46, лит. А, кв. 43, кв. 44

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки 25.05.2017 г.;

1.2. Дата составления отчета 12.06.2017 г.;

1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объектов.

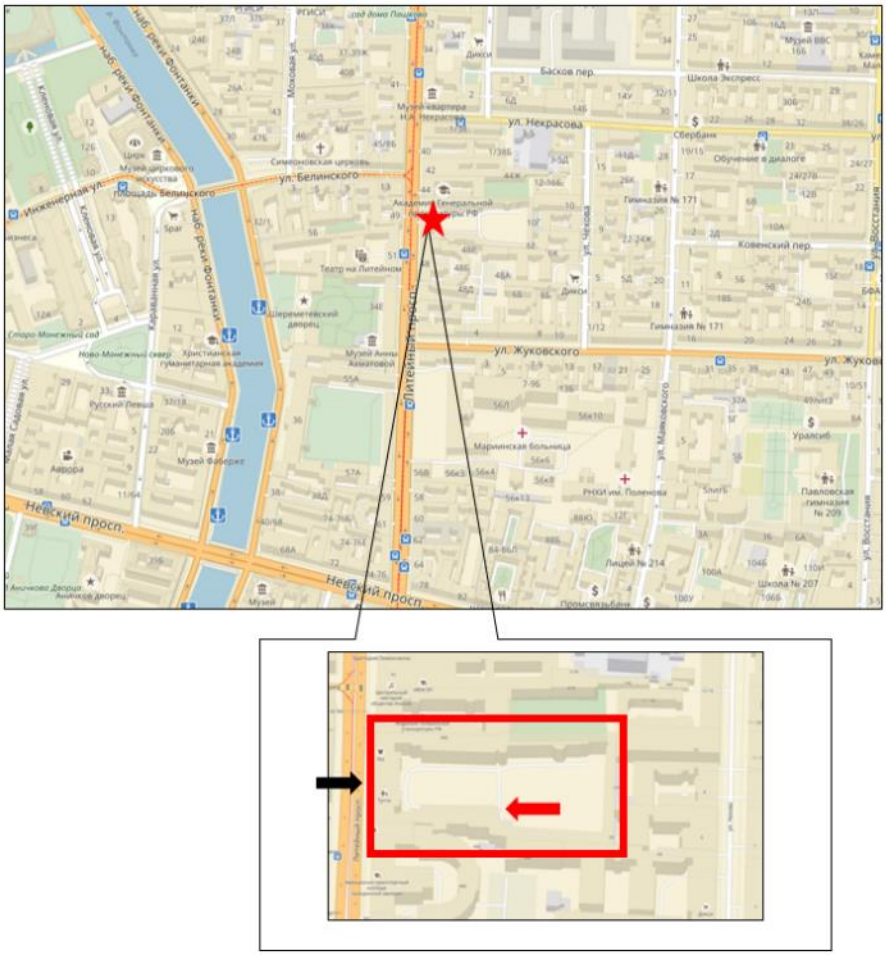

Рисунок 1 Локальное местоположение

– вход в арку жилого дома

– общий с жилыми помещениями вход со двора (вход в парадную)

2.2 Описание местоположения объектов

2.3 Описание здания, в котором расположены объекты оценки:

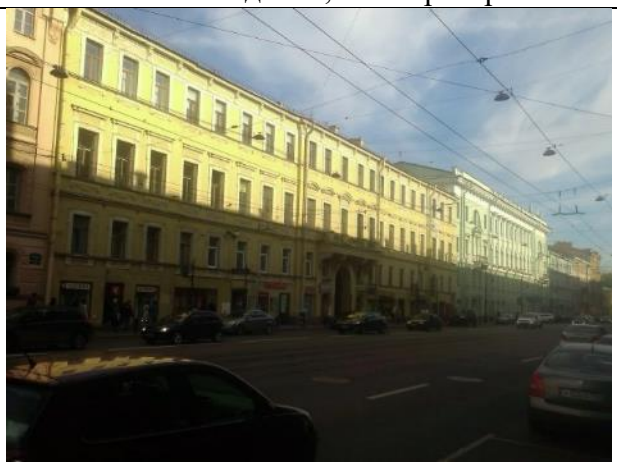

Фото здания

Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное

Год постройки	1905,1958
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	5 (2-4-5, в том числе подвал, цокольный этаж)
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	теплоснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация, электричество

2.2. Описание жилых помещений

2.2.1. Общие характеристики помещений

Вид объекта	Квартира	Квартира
Адрес	Санкт-Петербург, Литейный пр., д.46, лит. А, кв. 43	Санкт-Петербург, Литейный пр., д.46, лит. А, кв. 44
Кадастровый номер объекта	78:31:0001282:3043	78:31:0001282:3019
Общая площадь, кв. м	165,7	225,3
Жилая площадь, кв.м	110,7	153,8
Площадь кухни, кв. м	17,8	17,3
Кол-во комнат	6	8
Занимаемый объектом этаж или этажи/ всего эт. в доме	2/5 (2-4-5, в том числе подвал, цокольный этаж)	3/5 (2-4-5, в том числе подвал, цокольный этаж)
Расположение квартир в доме	Квартиры №№ 43 и 44 расположены в дворовом шестиэтажном флигеле, соответственно на 3 и 4 этажах по одной вертикали	
Состояние	Неудовлетворительное: разобрано перекрытие под ванной, в аварийном состоянии из-за коррозии находятся обнаженные металлические балки и частично полки. Аварийное состояние с угрозой обвала междуэтажного перекрытия квартир №№ 43 и 44 в зоне кухни и ванной	
Окна	12/стандартных/ прямоугольных/ во двор	17/стандартных/ прямоугольных/ во двор
Вход	1 общий с жилыми помещениями/со двора	1 общий с жилыми помещениями/со двора
	Состояние подъезда – удовлетворительное, входная дверь в подъезд оборудована домофоном.	
Высота пол – потолок (по документам)	3,5 м	2,06/3,95/3,95м
Инженерные коммуникации	Электричество, отопление, газоснабжение, канализация и центральное горячее водоснабжение	Электричество, отопление, газоснабжение, канализация и центральное горячее водоснабжение
Текущее использование	Не используется	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате визуального осмотра была обнаружена самовольная перепланировка: заложен дверной проем между ч.п. № 9 и ч.п. № 11.	В результате визуального осмотра была обнаружена самовольная перепланировка: оборудованы дверные проемы между ч.п. № 7 и ч.п. №14, ч.п. № 1 и ч.п. №14.На плане технического паспорта (инв. № документа 858/17 от 21.04.2017 г.) не обозначены оконные проемы в ч.п. № 2 и ч.п. № 3.

2.2.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые помещения
Каткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Дом, в котором расположен объект оценки, ограничен кварталом с севера – ул. Некрасова, с востока – ул. Чехова, с юга – ул. Жуковского, с запада – Литейным пр.
Общее состояние окружающей территории	Во дворе объект оценки расположен сквер и детская площадка. Ближайшие детская площадка и мусорные баки расположены в пешей доступности. В ближайшем окружении расположены: академия генеральной прокуратуры РФ, Авиационно-транспортный колледж гражданской авиации, Российская Национальная библиотека, магазин стройтоваров, ГБОУ школа «Тутти», парикмахерская «Салон на Литейном», йога-студия «Практика здоровья», кондитерская «Сладкая фантазия», театр «Драматический театр на Литейном», супермаркет ХЦ и пр.
Наличие парковки	Парковка неорганизованная на улице и во дворе дома, в котором расположен объект оценки
Транспортная доступность	Доступность объекта оценки автомобильным и общественным транспортом может быть охарактеризована как отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Литейного пр. Въезд во двор ограничен, установлены металлические ворота
Удаленность от ближайшей станции метром, м.	Ближайшая станция метрополитена «Чернышевская» находится на расстоянии 1,4 км. от объекта оценки
Ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Ул. Жуковского» находится на расстоянии 50 м. от объекта оценки. В районе локального местоположения объекта осуществляется движение троллейбусов №№ 3, 15, 8, маршрутных такси №№ К177, К258, К90

2.2.3. Обременения объекта

А) На дату осмотра объекты оценки не используются, действующих договоров аренды нет.

Б) Согласно Выписке из ЕГРН №78/001/010/2017-2926 от 10.02.2017 г. и Выписке из ЕГРН №78/001/010/2017-2939 от 10.02.2017 г., на здание, в котором расположены объекты оценки, зарегистрировано ограничение права (обременение): выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта.

В) Согласно справке КГИОП № 04-22-793/16-С от 02.03.2017 г., здание, в котором расположены объекты оценки, на основании «Распоряжения мэра Санкт-Петербурга № 108-р от 30.01.1992 г.» относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Дом Пеля (Гукасовой) с садами и огородами». Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и

культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Г) Согласно Распоряжению администрации Центрального района Санкт-Петербурга № 38-р от 21.01.2010 г. жилые помещения по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., д. 46, лит. А, кв. 43, кв. 44 признаны непригодными для проживания в соответствии с заключением межведомственной комиссии Центрального района Санкт - Петербурга от 26.11.2009 г. №85, № 86.

Д) Согласно п. 4.2 Распоряжения жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга № 201-рпр от 27.04.2017 г. условием конкурса по продаже жилых помещений является выполнение работ по устранению непригодного для проживания состояния жилых помещений (с учетом заключения межведомственной комиссии Центрального района Санкт-Петербурга от 26.11.2009 г. №85,86) в срок не позднее 2-х лет со дня объявления победителя конкурса.

2.4.4. Фотографии

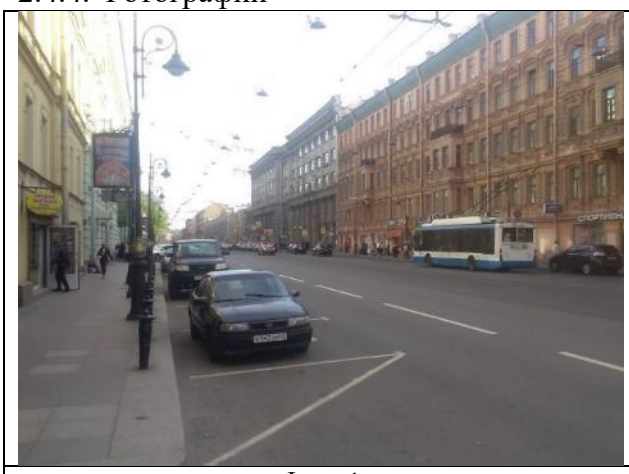	
Фото 1	Фото 2
Вид улицы, на которой расположен объект оценки и ближайшее окружение	Вид улицы, на которой расположен объект оценки и ближайшее окружение
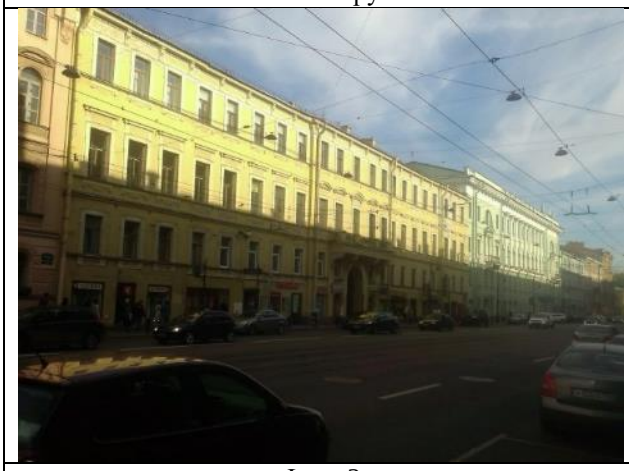	
Фото 3	Фото 4
Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны Литейного пр.	Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны двора

Фото 5	Фото 6
Вид таблички с номером дома	Вид общего входа во двор жилого дома (со стороны Литейного пр.)
Фото 7	Фото 8
Вид двора	Вид двора
Фото 9	Фото 10
Вид двора	Вид двора

Фотографии жилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., д.46, лит. А, кв. 43

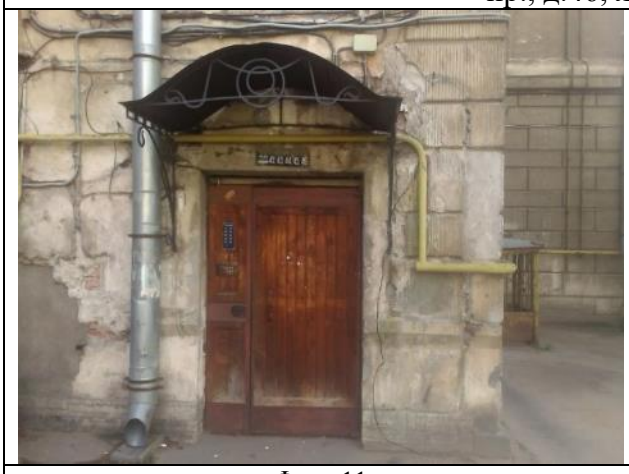

Фото 11

Вид входа в поъезд жилого дома, в котором расположен объект оценки (со двора)

Фото 12

Вид окон объекта оценки (со двора)

Фото 13

Вид окон объекта оценки (со двора)

Фото 14

Вид входа в объект оценки

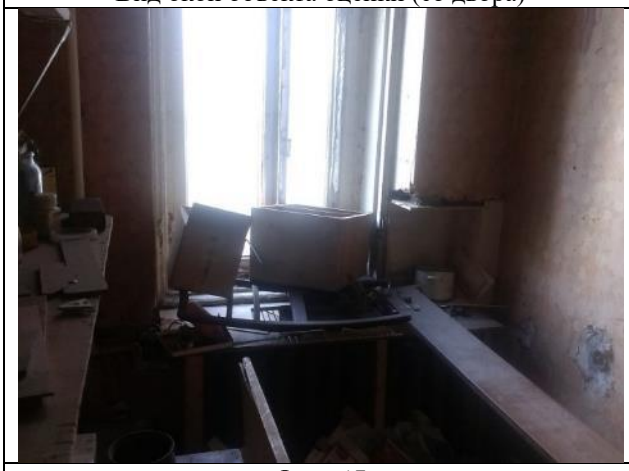

Фото 15

Вид части помещения № 1

Фото 16

Вид части помещения № 1

Фото 17	Фото 18
Вид части помещения № 2 (доступ в помещение отсутствует)	Вид части помещения № 3
Фото 19	Фото 20
Вид части помещения № 3	Вид части помещения № 4
Фото 21	Фото 22
Вид части помещения № 4	Вид части помещения № 5
Фото 23	Фото 24
Вид части помещения № 5	Вид части помещения № 6

Фото 25	Фото 26
Вид части помещения № 6	Вид части помещения № 7
Фото 27	Фото 28
Вид части помещения № 7	Вид части помещения № 8
Фото 29	Фото 30
Вид части помещения № 8	Вид части помещения № 8
Фото 31	Фото 32
Вид части помещения №9	Вид части помещения № 9

Фото 33	Фото 34
Вид части помещения №10	Вид части помещения № 11
Фото 35	Фото 36
Вид части помещения №12	Вид части помещения № 12
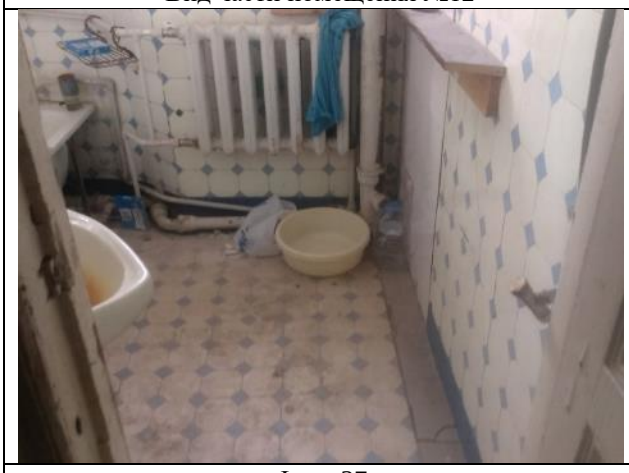	
Фото 37	Фото 38
Вид части помещения №13	Вид части помещения № 13
Фотографии жилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., д.46, лит. А, кв. 44	
Фото 39	Фото 40
Вид входа в поъезд жилого дома, в котором	Вид окон объекта оценки (со двора)

расположен объект оценки (со двора)	
Фото 41	Фото 42
Вид окон объекта оценки (со двора)	Вид входа в объект оценки
Фото 43	Фото 44
Вид части помещения № 1	Вид части помещения № 1
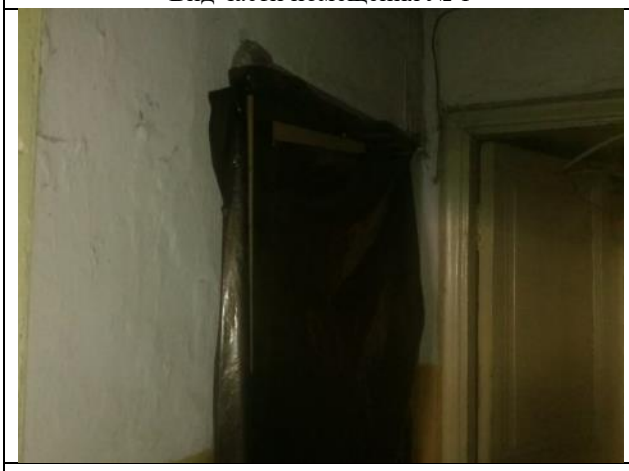	
Фото 45	Фото 46
Вид части помещения № 2 (доступ в помещение отсутствует)	Вид части помещения № 3

Фото 47	Фото 48
Вид части помещения № 3	Вид части помещения № 4
Фото 49	Фото 50
Вид части помещения № 4	Вид части помещения № 5
Фото 51	Фото 52
Вид части помещения № 5	Вид части помещения № 6
Фото 53	Фото 54
Вид части помещения № 6	Вид части помещения № 7

Фото 55	Фото 56
Вид части помещения № 7	Вид части помещения № 8
Фото 57	Фото 58
Вид части помещения № 8	Вид части помещения № 8
Фото 59	Фото 60
Вид части помещения №9	Вид части помещения № 9
Фото 61	Фото 62
Вид части помещения №10	Вид части помещения № 11

Фото 63	Фото 64
Вид части помещения №12	Вид части помещения № 12
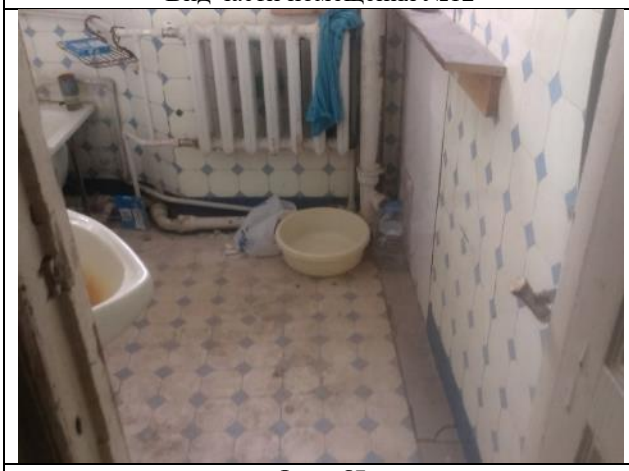	
Фото 65	Фото 66
Вид части помещения №13	Вид части помещения № 13

2.4.5. Акты осмотра квартир*

А К Т
контрольного осмотра квартиры от «25» мая 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): Литейный пр., д. 46, лит. А, кв. 43

2. Данные по квартире:

№	Общая площадь, кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Этаж/Этажей в доме	Кол-во комнат	Кол-во окон (куда выходят)	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
						Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	165,7	110,7	2/5 (2-4-5, в том числе цокольный этаж)	6	12/стандартных/ прямоугольных/ во двор	Есть	Есть	Есть	Есть	неудовлетворительное*	не используется

Примечания:

В результате визуального осмотра была обнаружена самовольная перепланировка: заложен дверной проем между ч.п. № 9 и ч.п. № 11.

*Согласно Распоряжению администрации Центрального района Санкт-Петербурга № 38-р от 21.01.2010 г. жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., д. 46, лит. А, кв. 43 признано непригодными для проживания в соответствии с заключением межведомственной комиссии Центрального района Санкт-Петербурга от 26.11.2009 г. №85, № 86.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Старший специалист отдела оценки недвижимости
Ф. И. О.	Куликова А.Н.
Подпись	

А К Т
контрольного осмотра квартиры от «25» мая 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): Литейный пр., д. 46, лит. А, кв. 44

2. Данные по квартире:

№	Общая площадь, кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Этаж/Этажей в доме	Кол-во комнат	Кол-во окон (куда выходят)	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
						Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	225,3	153,8	3/5 (2-4-5, в том числе цокольный этаж)	8	17/стандартных/ прямоугольных/ во двор	Есть	Есть	Есть	Есть	неудовлетворительное*	не используется

Примечания:

В результате визуального осмотра была обнаружена самовольная перепланировка: оборудованы дверные проемы между ч.п. № 7 и ч.п. №14, ч.п. № 1 и ч.п. №14.На плане технического паспорта (инв. № документа 858/17 от 21.04.2017 г.) не обозначены оконные проемы в ч.п. № 2 и ч.п. № 3.

*Согласно Распоряжению администрации Центрального района Санкт-Петербурга № 38-р от 21.01.2010 г. жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., д. 46, лит. А, кв. 44 признано непригодными для проживания в соответствии с заключением межведомственной комиссии Центрального района Санкт-Петербурга от 26.11.2009 г. №85, № 86.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Старший специалист отдела оценки недвижимости
Ф. И. О.	Куликова А.Н.
Подпись	

* Акты осмотра подписываются только Оценщиком, в виду отсутствия регламента по обеспечению доступа в объекты со стороны собственника в настоящий момент.

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объектов:

Наилучшее использование объектов - под жилую функцию после проведения ремонта, так как Объекты оценки представляют собой жилые квартиры в жилом доме в окружении жилой застройки. Состояние оцениваемых квартир неудовлетворительное, квартиры признаны непригодными для проживания и их использование под жилье в текущем состоянии невозможно.

Вывод: наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование под жилую функцию после проведения ремонта.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объектов оценки	
Рыночная стоимость объектов оценки, (руб.)	12 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки - жилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., д.46, лит. А, кв. 43, руб.	30 691
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки - жилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., д.46, лит. А, кв. 44, руб.	30 691