

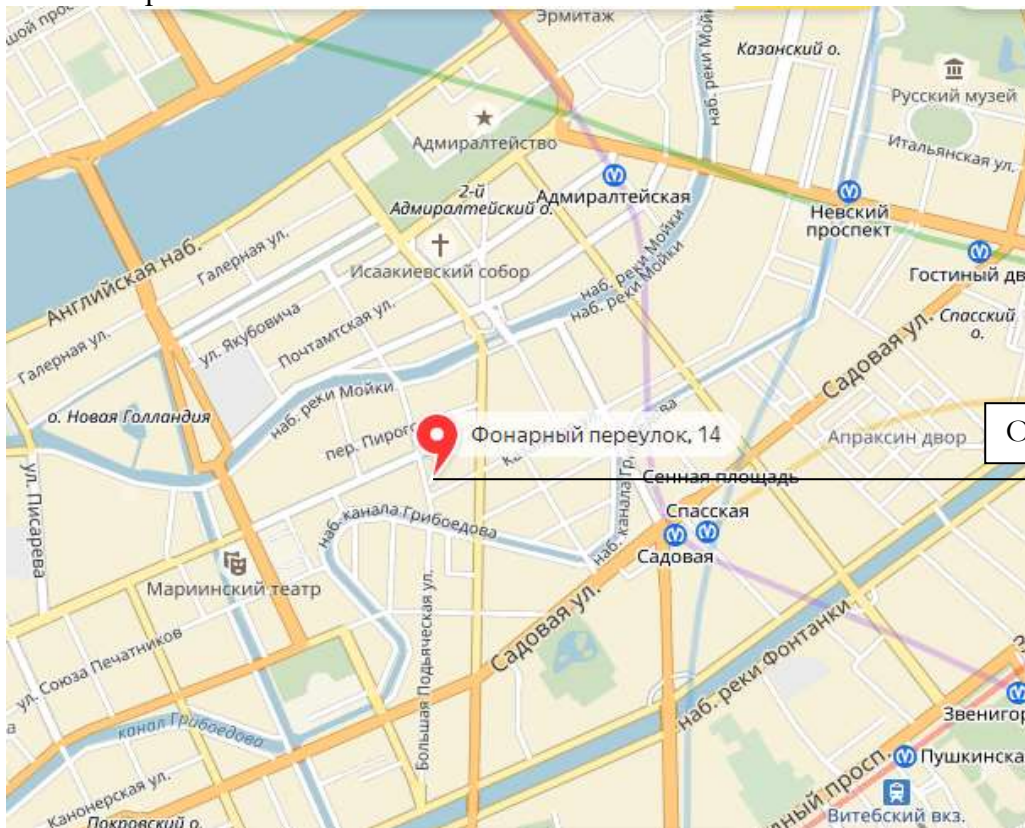
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного жилого
помещения расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Фонарный пер. д. 14, лит. А, кв. 11**

1. Данные об отчете

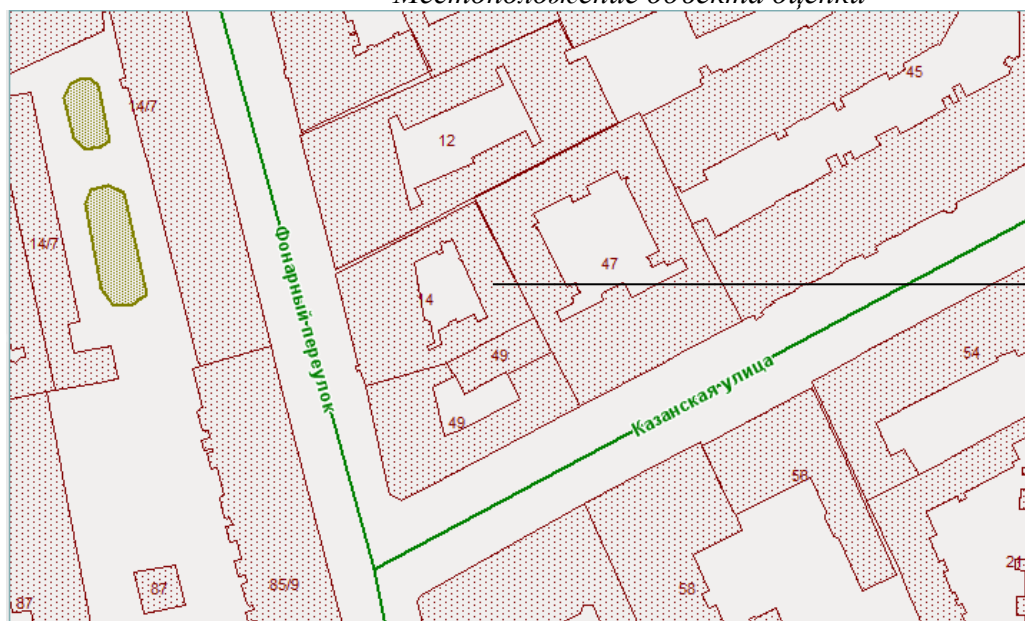
- 1.1. Дата проведения оценки: 30.05.2017 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 12.06.2017 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карта местоположения объекта



Местоположение объекта оценки



Локальное местоположение объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фотография здания

Тип здания	Капитальное
Материал	Кирпич с облицовкой
Состояние по осмотру	Хорошее
Год постройки существующих улучшений	1867
Год последнего капитального ремонта	1955
Этажность	4 этажа
Наличие подвала	подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Чердак
Инженерная обеспеченность здания	Водопровод, электроснабжение, газоснабжение, отопление, канализация.

2.3. Описание жилых помещений:

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Жилое помещение- квартира
Кадастровый номер объекта	78:32:0001300:301
Количество комнат	2
Общая площадь, кв. м	54,0
Жилая площадь	25,6
Площадь кухни, кв.м.	кухня-коридор 18,3 кв.м.
Занимаемый объектом этаж или этажи/ всего этажей в доме	1/4
Наличие лифта	Нет
Состояние (по осмотру)	Состояние объекта неудовлетворительное. Не пригодно для проживания. Большая часть элементов внутренней отделки пришла в негодность. Есть следы разрушения внутренних капитальных стен, полов, потолков перекрытий, инженерных систем.
Окна	4 стандартных прямоугольных окна во двор
Вход	1 общ. с жилыми помещениями со двора
Высота пол - потолок (по документам)	2,67
Сан. узел	Раздельный
Инженерные коммуникации	Помещение обеспечено электроснабжением, водоснабжением, газоснабжением, отоплением и канализацией.
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	Ближайшее окружение представлено в основном жилыми помещениями. Присутствует большое количество коммерческих помещений расположенных на нижних этажах жилых домов.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором находится объект оценки расположено в Фонарном переулке, в микрорайоне ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> • с севера- ул. Декабристов; • с запада- Фонарным пер.; • с юга- Казанской ул.; • с востока- Вознесенским пр. Микрорайон преимущественно дореволюционной застройки, дома как с кап. ремонтом, так и без. Плотность застройки достаточно высокая, средняя этажность 4-6 этажей.
Общее состояние окружающей территории	Пешеходная зона заасфальтирована. Прилегающая территория находится в хорошем состоянии.
Наличие парковки	Парковка автомобильного транспорта возможна на улицах, формирующих квартал и ограничено во дворе здания.
Транспортная доступность	Транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>удобство подъезда к объекту</i> 	Подъезд со стороны Фонарного переулка. Двор закрытый.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>удаленность от ближайшей ст. метро, м.</i> 	"Садовая"~ 710 м.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>ближайшие остановки общественного транспорта</i> 	~210 м.

2.3.3. Обременения объекта

А) Основные условия договора аренды: Не обременен договором аренды

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

- В соответствии с Распоряжением Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 886 от 29.12.2010г. жилое помещение признано непригодным для проживания и подлежащим проведению ремонтно-восстановительных работ с целью дальнейшего использования под жилые цели.
- В соответствии с распоряжением Жилищного Комитета Правительства Санкт-Петербурга № 210-рпр от 27.04.2017 г. – объект оценки, подлежит продаже на торгах с обязательным выполнением п. 4.2. указанного Распоряжения: "Условием конкурса по продаже жилого помещения является выполнение работ по устранению непригодного для проживания состояния жилого помещения (с учетом заключения межведомственной комиссии Адмиралтейского района СПб от 17.03.2010 г. №545)в срок не позднее 2-х лет со дня объявления победителя конкурса»
- Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая охранная зона (участок ООЗ (32)).



2.4. Фотографии объекта



Фото 1



Фото 2

Вид улицы, на которой расположен объект оценки



Фото 3



Фото 4

Ближайшее окружение объекта оценки

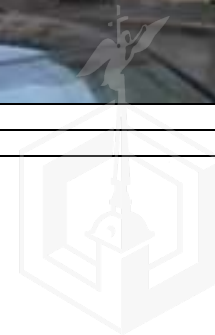




Фото 5

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки с улицы



Фото 6

Табличка с номером дома



Фото 7

Вид арки ведущей во двор



Фото 8

Вид окон объекта оценки

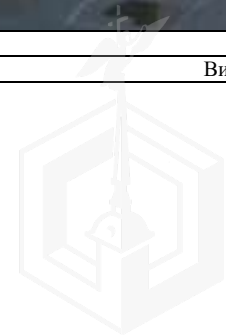




Фото 9
Вид входа в подъезд



Фото 10
Вид парадной



Фото 11
Вид лестничной клетки



Фото 12
Вид входа в квартиру



Фото 13
Вид ч.п. 6 (коридор)



Фото 14
Вид ч.п. 6 (коридор)



Фото 15
Вид ч.п. 6 (коридор)



Фото 16
Вид ч.п. 6 (коридор)



Фото 17
Вид ч.п. 6 (коридор)



Фото 18
Вид ч.п. 5 (ванная)



Фото 19
Вид ч.п. 5 (ванная)



Фото 20
Вид ч.п. 5 (ванная)



Фото 21
Вид ч.п. 4 (туалет)



Фото 22
Вид ч.п. 4 (туалет)



Фото 23
Вид ч.п. 3 (кухня-коридор)



Фото 24
Вид ч.п. 3 (кухня-коридор)



Фото 25
Вид ч.п. 3 (кухня-коридор)



Фото 26
Вид ч.п. 3 (кухня-коридор)



Фото 27
Вид ч.п. 3 (кухня-коридор)



Фото 28
Вид ч.п. 3 (кухня-коридор)



Фото 29
Вид ч.п. 3 (кухня-коридор)



Фото 30
Вид ч.п. 3 (кухня-коридор)



Фото 31
Вид ч.п. 3 (кухня-коридор)



Фото 32
Вид ч.п. 3 (кухня-коридор)



Фото 33
Вид ч.п. 1 (комната)



Фото 34
Вид ч.п. 1 (комната)



Фото 35
Вид ч.п. 2 (комната)



Фото 36
Вид ч.п. 2 (комната)



Фото 37
Вид ч.п. 2 (комната)



Фото 38
Вид ч.п. 2 (комната)



2.5. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра квартиры от 30 «мая» 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г.Санкт-Петербург, Фонарный пер. д. 14, лит. А, кв. 11

2. Данные по квартире:

№	Общая площадь, кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Этаж/Этажей в доме	Кол-во комнат	Тип входа	Кол-во окон (направление)	Высота потолка, м	Коммуникации					Состояние	Текущее использование
								Эл.	Вод.	От.	Кан.	Газ		
1	54	25.6	1/4	2	1 общ. с жилыми пом-ми/двор	4/стандартных/во двор	2.67	+	+	+	+	+	Неудовлетворительное (аварийное)	Не используется

Примечания:

тип сан. узла: отдельный
наличие лифта: нет
площадь кухни: кухня-коридор 18,3 кв.м.
прочее: -

Представитель (Оценщик)	
Должность	оценщик
Ф. И. О.	Анищенко В.В.
Подпись	

2.6 Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Объектом оценки является жилое помещение- квартира, расположенная в жилом доме в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга. Состояние квартиры-неудовлетворительное и её использование в текущем состоянии жилую функцию невозможно. Изменение целевого назначения объекта оценки не предполагается. Возможен единственный вид использования -в качестве жилого, после проведения капитального ремонта.

2.4. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки , руб.	
Рыночная стоимость объекта оценки	1 700 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	31 481

