

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 27, кв. 15**

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 08.06.2017
1.2. Дата составления отчета: 22.06.2017
1.3. Оцениваемые права: Право собственности

2. Описание объекта оценки:

2.1. Фрагмент карты Санкт-Петербурга

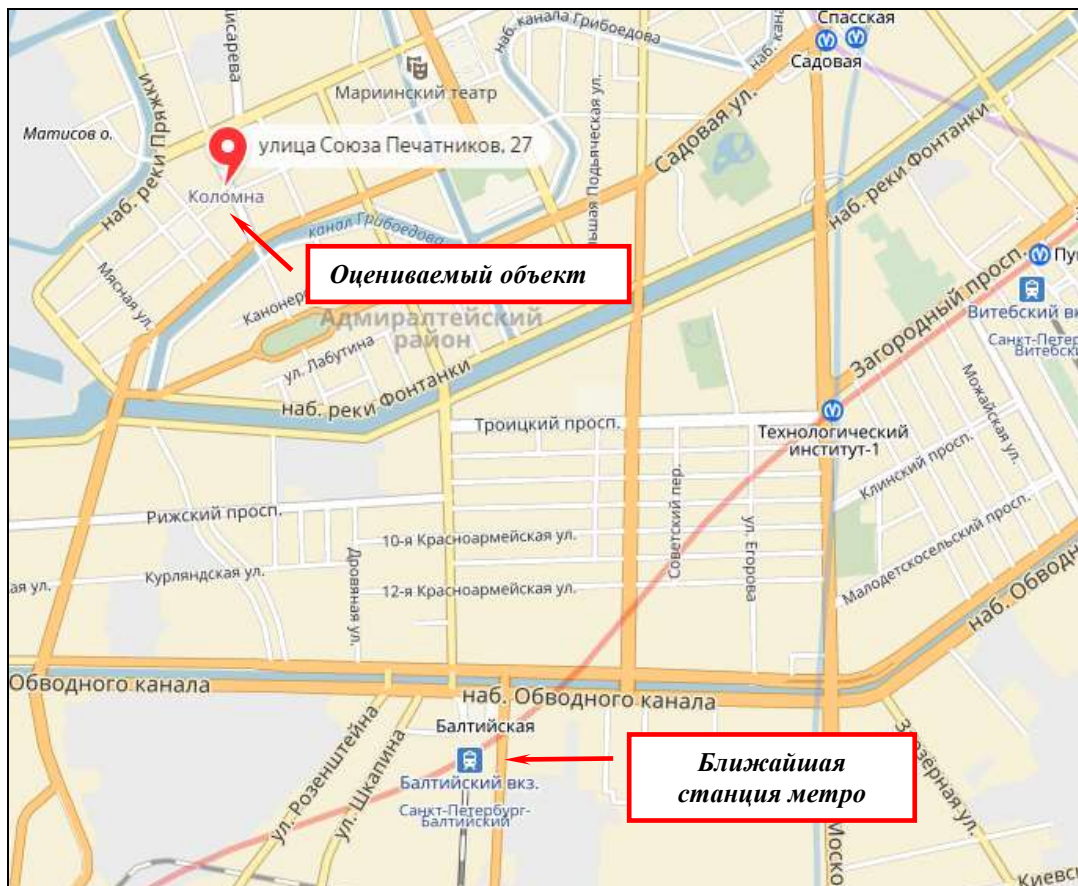


Рис. 1. Локальное расположение Объекта оценки (источник <https://yandex.ru/maps/>)

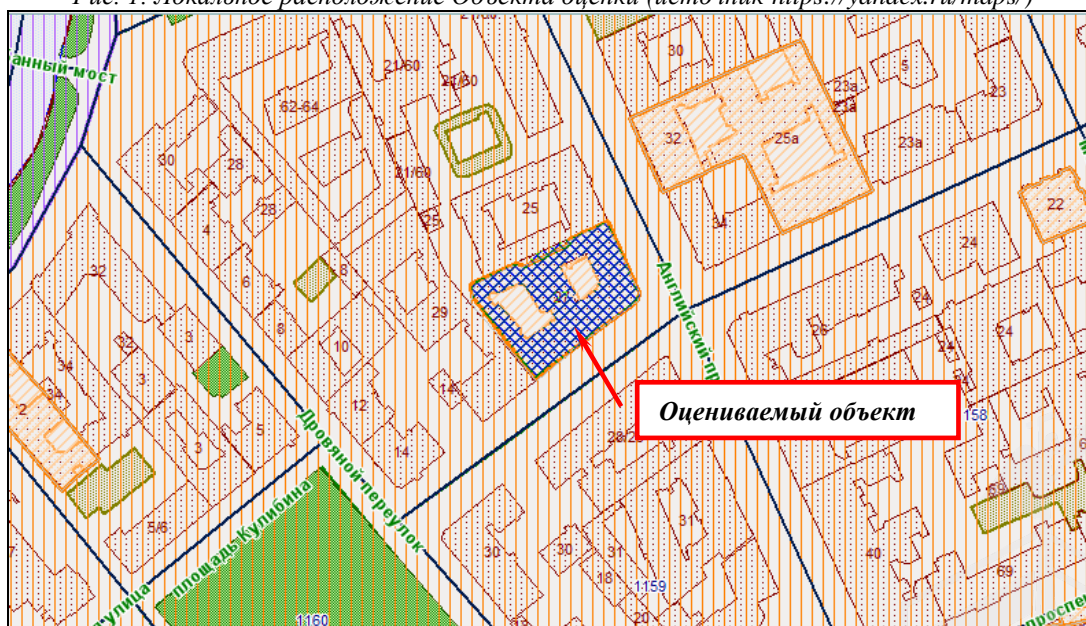


Рис. 2.. Локальное расположение Объекта оценки (источник <http://www.rgis.spb.ru/map/>)

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки.

	
Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	6 (5-6, в т.ч. подвал, мансарда)
Наличие подвала	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Мансарда
Инженерная обеспеченность	Газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление

2.4. Описание жилого помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения.

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:32:0001166:3219
Общая площадь, кв. м	236,0
Жилая площадь, кв. м.	156,5
Площадь кухни, кв. м.	18,9
Количество комнат	8
Занимаемый объектом этаж или этажи/ всего эт. в доме	2 этаж/ 6 (5-6, в т.ч. подвал, мансарда)
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное: обрушение штукатурного слоя, трещины стен, обширная протечка в местах общего пользования с участком отслоений и провисаний штукатурки, оголение труб водоснабжения, зыбкость полов, заполнение междуэтажных перекрытий в местах общего пользования на участках в «мокрых зонах» - в аварийном состоянии
Окна (количество, размер, направленность и др.)	8 прямоугольных на улицу/ 6 прямоугольных во двор
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.)	1 общ с жилыми помещениями с улицы / 1 общ вход со двора; состояние подъезда удовлетворительное, входная дверь в подъезд с улицы оборудована домофоном
Высота пол - потолок (по документам)	3,53 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение (на дату оценки отключены системы электроснабжения, газоснабжения и отопления)
Текущее использование	Не используется на момент оценки
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.4.2. Описание локального окружения.

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые помещения, в т.ч. признанные непригодные для проживания
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Дом, в котором расположен объект оценки, ограничен кварталом с севера – ул. Декабристов, с востока – Английский пр., с юга – ул. Союза Печатников, с запада – Дровяным пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Проход и проезд к объекту оценки осуществляется с Английского проспекта и улицы Союза Печатников. Состояние прилегающей территории удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на улице Союза Печатников и Английском проспекте
Транспортная доступность, в т.ч.:	Транспортная доступность удовлетворительная
удобство подъезда к объекту	Автомобильный подъезд свободный с улицы Союза Печатников
удаленность от ближайшей станции метро, м.	1 900 (ст.м. «Балтийская»)
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка городского и коммерческого транспорта «ул. Декабристов» находится на Английском проспекте, на расстоянии 100 м.

2.4.3. Обременения объекта.

Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты.

1) Согласно Выписке из ЕГРН №78/001/010/2017-6452 от 15.02.2017 г., зарегистрировано ограничение права (обременение): выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта.

2) Обременения КГИОП: Объект оценки относится к числу выявленных объектов культурного наследия регионального значения «Дом, в котором жила в 1909-1910 гг. актриса Комиссаржевская Вера Федоровна (кв. 7); жил с 1908 г и умер в 1940 г. океанограф академик Шокальский Юлий Михайлович (кв. 19); в помещениях училища Витмер О. К. неоднократно бывал Ленин В.И. (1905-1906 гг.)».

3) Согласно Распоряжению администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 1928 от 17.12.2012 г. жилое помещение – квартира № 15 в доме 27 по ул. Союза Печатников в г. Санкт-Петербурге признано непригодным для проживания в соответствии с заключением Межведомственной комиссии Адмиралтейского района от 08.08.2012 г. № 73.

4) Согласно п. 4.2 Распоряжения жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга № 63-рпр от 04.03.2017 г. условием конкурса по продаже жилого помещения является выполнение работ по устранению непригодного для проживания состояния жилого помещения (с учетом заключения межведомственной комиссии Административного района Санкт-Петербурга от 08.08.2012 г. № 73) в срок не позднее 2-х лет со дня объявления победителя конкурса.



2.4.4. Фотографии объекта

Внешний вид объекта



Фото 1. Вид части фасада жилого дома.



Фото 2. Окна, выходящие во двор



Фото 3. Окна, выходящие на улицу



Фото 4. Адрес объекта.



Фото 5. Вход в парадную.



Фото 6. Входная дверь в квартиру.

Внутренний вид объекта



Фото 7. Коридор №1



Фото 8. Помещение №15.



Фото 8. Помещение №15.

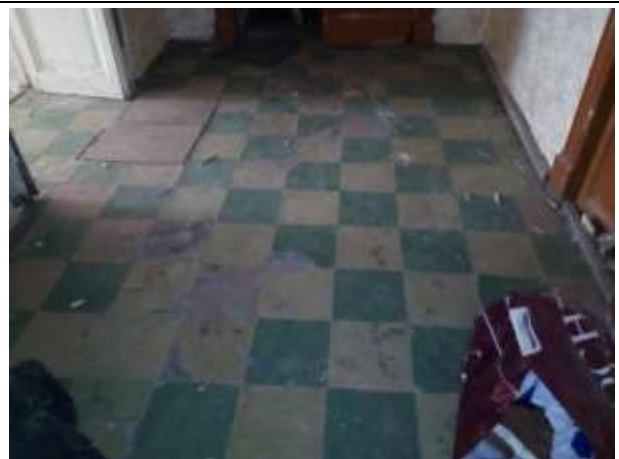


Фото 10. Состояние отделки пола в коридоре №1



Фото 11. Помещение №3.

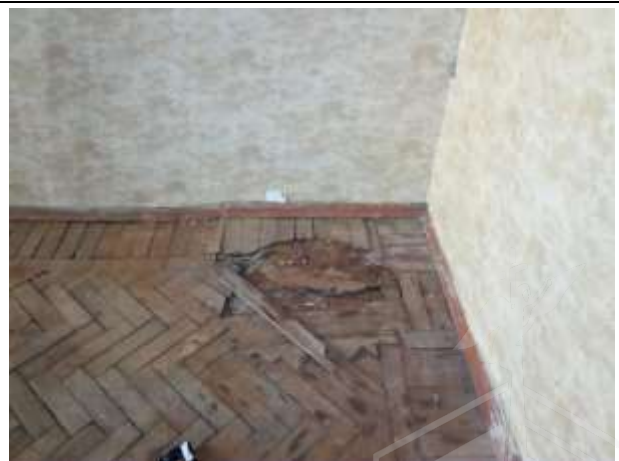


Фото 12. Помещение №3.

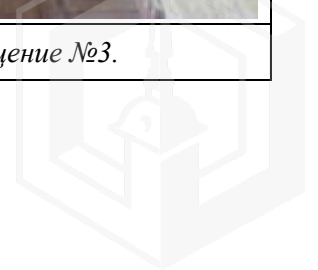




Фото 13. Помещение №17.



Фото 14. Помещение №17.



Фото 15. Помещение №17.



Фото 16. Помещение №4.





Фото 17. Помещение №4.



Фото 18. Коридор №5.



Фото 19. Санузел (ванная).



Фото 20. Санузел (ванная).





Фото 21. Помещение №7.



Фото 22. Санузел (туалет).



Фото 23. Помещение №18.



Фото 24. Помещение №16.





Фото 25. Помещение №16.



Фото 26. Помещение №7.

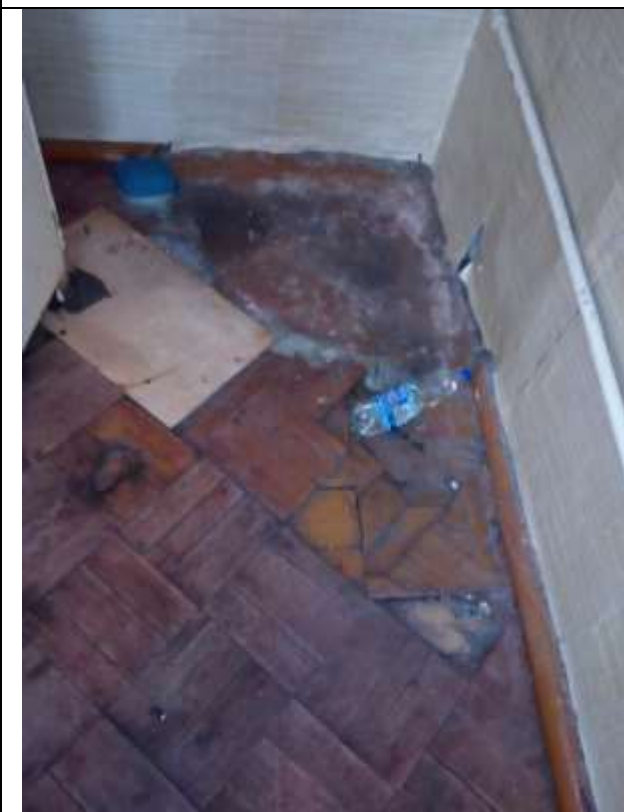


Фото 27. Помещение №13.



Фото 28. Помещение №13.





Фото 29. Кухня.



Фото 30. Кухня.



Фото 31. Выход из кухни.



Фото 32. Выход из кухни.



2.4.5. Акт осмотра помещения.

АКТ контрольного осмотра квартиры от «08» июня 2017 г.


1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 27, литера А, кв. 15.

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.		
1	236,0	156,5	2/6 (5-6, в том числе мансарда)	8	8 на улицу/ 6 во двор	3,53	+	+	+	+	неудовлетворительное	не используется

Примечания:

*На дату оценки в квартире отключены системы электроснабжения, газоснабжения, отопления.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Нажиганова Дарья Анатольевна
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

Наилучшее использование объекта – под жилую функцию после проведения ремонтно-восстановительных работ, так как Объект оценки представляет собой жилую квартиру в жилом доме в окружении жилой застройки. Состояние оцениваемой квартиры неудовлетворительное, квартира признана непригодной для проживания и ее использование под жилье в текущем состоянии невозможно.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	6 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб	27 542

