

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения
по адресу: Санкт-Петербург, Орловский пер., д. 3, кв. 10, кв. 11**

1. Данные об отчете

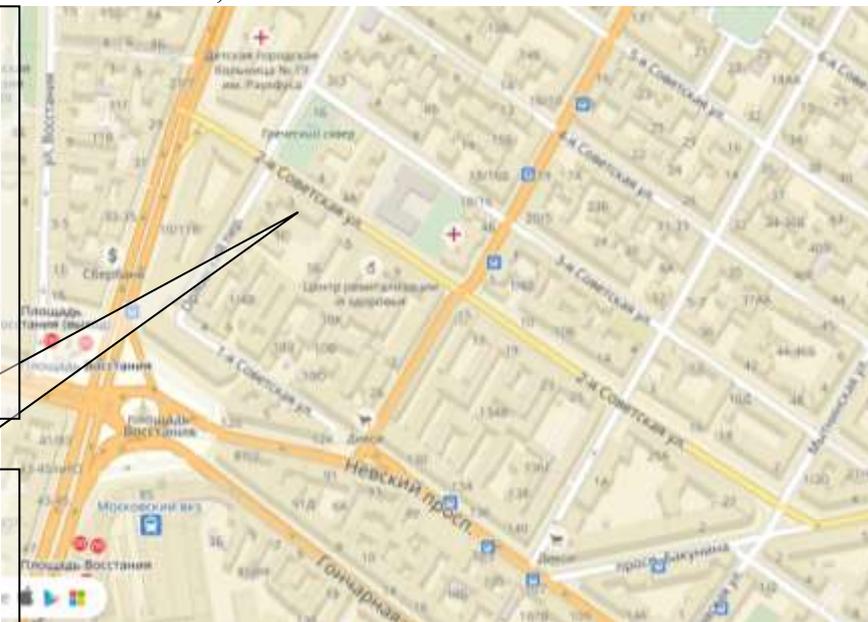
- 1.1. Дата проведения оценки: 21 июня 2017 г.;
- 1.2. Дата составления отчета: 06 июля 2017 г.;
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Описание местоположения объекта;



Здание, в котором расположен
Объект оценки



Здание, в котором расположен
Объект оценки

- 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фото здания

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичный,
Состояние по осмотру	хорошее
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	2
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	сведения отсутствуют
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

- 2.3. Описание встроенного помещения:

- 2.3.1. Общие характеристики помещения;

Показатель	Орловский пер., д. 3, кв. 10	Орловский пер., д. 3, кв. 11
Вид объекта	квартира	квартира
Кадастровый номер объекта	78:31:0001494:2199	78:31:0001494:2200
Общая площадь квартиры, кв. м	65	85,6
Жилая площадь квартиры, кв. м	48,5	57
Количество комнат	2	3
Занимаемый объектом этаж или этажи	2	2
Состояние (по осмотру)	непригодное для проживания (аварийное)	непригодное для проживания (аварийное)
Окна (количество, размер, направленность и др)	4, стандартные, на улицу	5, стандартные, на улицу и 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 с жилыми помещениями, состояние подъезда удовлетворительное, домофон имеется, не работает, консьерж, видеонаблюдение отсутствует	1 общий с жилыми помещениями, состояние подъезда удовлетворительное, домофон имеется, не работает, консьерж, видеонаблюдение отсутствует
Высота пол - потолок (по документам)	3,30 м	3,30 м
Заглубление	нет	нет
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение	электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена	В натуре не выделена

2.3.2. Описание локального окружения;

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	соседние помещения используются преимущественно под жилые функции
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал характеризуется преимущественно жилой застройкой с включением общественно-деловых объектов
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дворовая территория замощена, озеленение отсутствует
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка возможна вдоль прилегающих улиц или в дворовой территории
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту)	Подъезд к объекту осуществляется со стороны Орловского переулка.
Удаленность от ближайшей станции метро, м	Также на расстоянии ~ 300 м от Объекта расположена станция метро «Площадь Восстания», а также Московский железнодорожный вокзал
Ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшие маршруты общественного транспорта проходят в непосредственной близости от Объекта оценки (по 1-й Советской улице, Лиговскому проспекту)

2.3.3. Обременения объекта.

А) Основные условия договора аренды:

- Объект оценки не обременен договором аренды
- Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты.

Здание, в котором расположен Объект оценки, относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Каменевой» на основании Приказа председателя КГИО № 15 от 20.02.2001 г. Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №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 актами. Объект расположен в пределах зоны охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (зона ОЗРЗ-1 (31)).

2.4.4. Фотографии объекта

Фотографии объекта оценки: Санкт-Петербург, Орловский пер., д. 3, кв. 10

	
<p>Фото 1 Вид жилого дома, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Фото 2 Орловский переулоч</p>
	
<p>Фото 3 Вход в арку жилого дома, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Фото 4 Вход в парадную, в которой расположен Объект оценки</p>





Фото 5

Лестница в парадной, в которой расположен
Объект оценки



Фото 6

Вход в квартиру (со стороны лестничной площадки,
выделен красным цветом)



Фото 7

Помещение № 1 Объекта оценки



Фото 8

Помещение № 1 Объекта оценки





Фото 9

Ванна в помещении № 1 Объекта оценки



Фото 10

Вход в помещение № 5 Объекта оценки



Фото 11

Помещение № 5 Объекта оценки



Фото 12

Состояние отделки потолка помещения № 2 Объекта оценки





Фото 13

Состояние помещения № 2 Объекта оценки

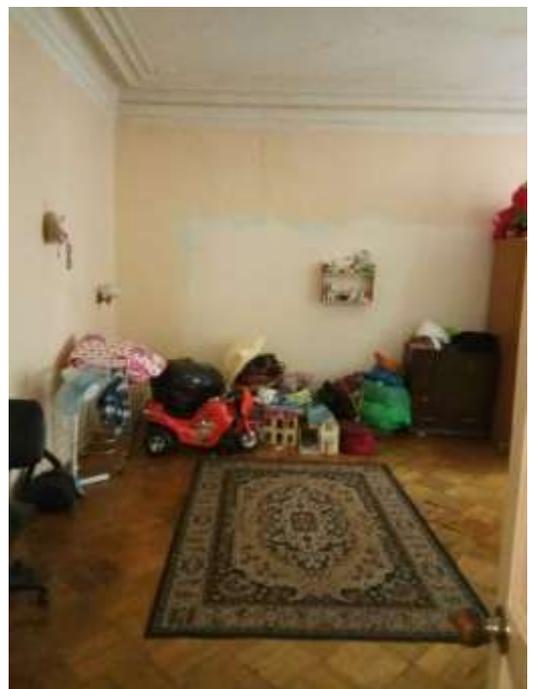


Фото 14

Общий вид и состояние помещения № 4 Объекта оценки



Фото 15

Общий вид и состояние помещения № 4 Объекта оценки

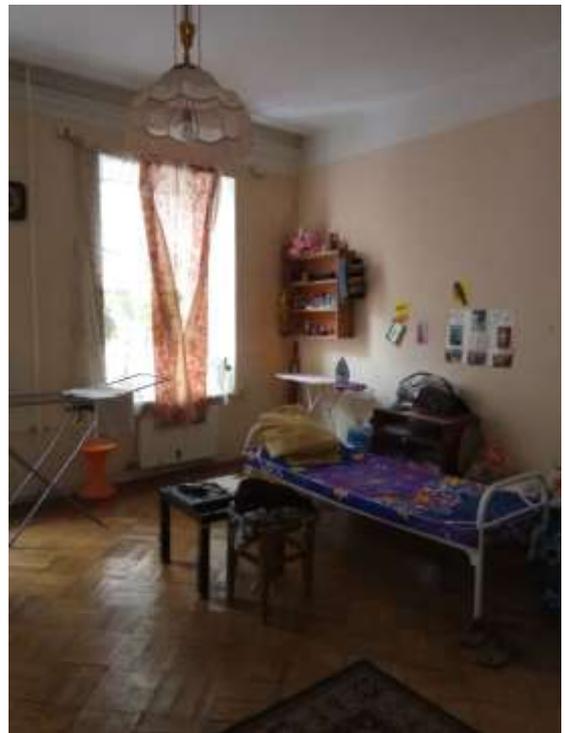


Фото 16

Состояние отделки помещения № 4 Объекта оценки





Фото 17

Вид из окон помещения № 4 Объекта оценки



Фото 18

Вид помещения № 4 Объекта оценки



Фото 19

Вид помещения № 3 Объекта оценки

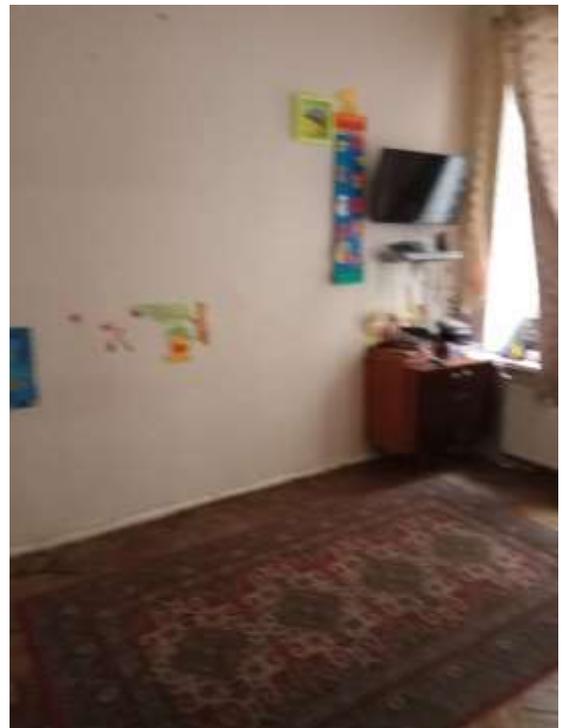


Фото 20

Вид помещения № 3 Объекта оценки





Фото 21

Общий вид и состояние помещения № 3 Объекта оценки



Фото 22

Вид из окон помещения № 3 Объекта оценки



Фото 23

Общий вид и состояние помещения № 3 Объекта оценки



Фото 24

Состояние отделки помещения № 3 Объекта оценки





Фото 25

Вид жилого дома, в котором расположен Объект оценки



Фото 26

Орловский переулок



Фото 27

Вход в арку жилого дома, в котором расположен Объект оценки



Фото 28

Вход в парадную, в которой расположен Объект оценки



Фото 29

Лестница в парадной, в которой расположен Объект оценки



Фото 30

Вход в квартиру (со стороны лестничной площадки, выделен красным цветом)





Фото 31

Помещение № 1 Объекта оценки

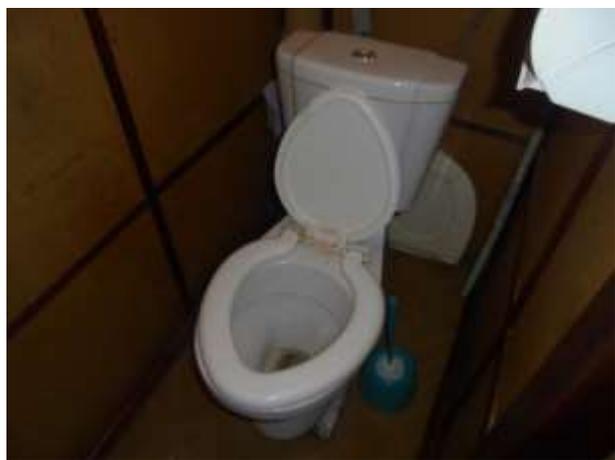


Фото 32

Помещение № 6 Объекта оценки



Фото 33

Состояние отделки помещения № 6 Объекта оценки



Фото 34

Вход в помещение № 5 Объекта оценки



Фото 35

Дверь в ванную в части помещения № 1 Объекта оценки



Фото 36

Ванна в части помещения № 1 Объекта оценки



Фото 37

Дверь в помещение № 5 Объекта оценки



Фото 38

Общий вид и состояние помещения № 4 Объекта



Фото 39

Общий вид и состояние помещения № 4 Объекта оценки



Фото 40

Помещение № 1 (коридор) Объекта оценки



Фото 41

Вид помещения № 2 Объекта оценки



Фото 42

Состояние потолка помещения № 2 Объекта оценки



Фото 43

Вид из окон помещения № 2 Объекта оценки



Фото 44

Дверь в помещение № 3 Объекта оценки



Фото 45	Фото 46
Общий вид и состояние помещения № 3 Объекта оценки	Состояние помещения № 3 Объекта оценки
	
Фото 47	Фото 48
Общий вид и состояние помещения № 3 Объекта оценки	Состояние отделки помещения № 3 Объекта оценки
	
Фото 49	Фото 50
Состояние отделки стен помещения № 1 Объекта оценки	Состояние отделки потолка помещения № 1 Объекта оценки

2.4.5. Акт осмотра помещения



А К Т
контрольного осмотра помещения от 21 июня 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер):
г. Санкт-Петербург, Орловский пер., д. 3, кв. 10
2. Данные по помещению:

Адрес *	Характеристики объекта									Коммуникации	Текущее использование	
	Общая площадь квартиры, кв. м.	Жилая площадь квартиры, кв. м.	Кол-во комнат	Этаж кв./этажи в доме	Окна*	вход*	Наличие лифта	С/у	Высота потолков, м*			Состояние помещения
г. Санкт-Петербург, Орловский пер., д. 3, кв. 10	65	48,5	2	2/2	4/стандартные, прямоугольные, вид из окон на улицу (Орловский переулок)	1 общий с жилыми помещениями	нет	раздельный	3,3	аварийное	Отопление – центральное; газоснабжение-есть; водоснабжение и водоотведение – есть; электроснабжение – есть; теплоснабжение – центральное	жилое

Примечания: ванна на кухне

Представитель	
Должность	оценщик
Ф. И. О.	Белова Е.Н.
Подпись	



А К Т
контрольного осмотра помещения от 21 июня 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер):
г. Санкт-Петербург, Орловский пер., д. 3, кв. 11
2. Данные по помещению:

Адрес*	Характеристики объекта										Коммуникации	Текущее использование
	Общая площадь квартиры, кв. м.	Жилая площадь квартиры, кв. м	Кол-во комнат	Этаж кв./этаже в доме	Окна*	вход*	Наличие лифта	С/у	Высота потолков, м*	Состояние помещения		
г. Санкт-Петербург, Орловский пер., д. 3, кв. 11	85,6	57	3	2/2	5/стандартные, прямоугольные, вид из окон на улицу и во двор	1 общий с жилыми помещениями	нет	раздельный	3,3	аварийное	Отопление – центральное; газоснабжение-есть; водоснабжение и водоотведение – есть; электроснабжение – есть; теплоснабжение – центральное	жилое

Примечания:

Представитель	
Должность	оценщик
Ф. И. О.	Белова Е.Н.
Подпись	

- 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта
На дату оценки оцениваемые жилые помещения находятся в аварийном состоянии. Наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование в качестве жилых помещений после проведения ремонтных работ.

- 2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость лота, руб.	4 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	29 880