

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного жилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., д.28, лит. А, кв. 28

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки 17.05.2017 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.

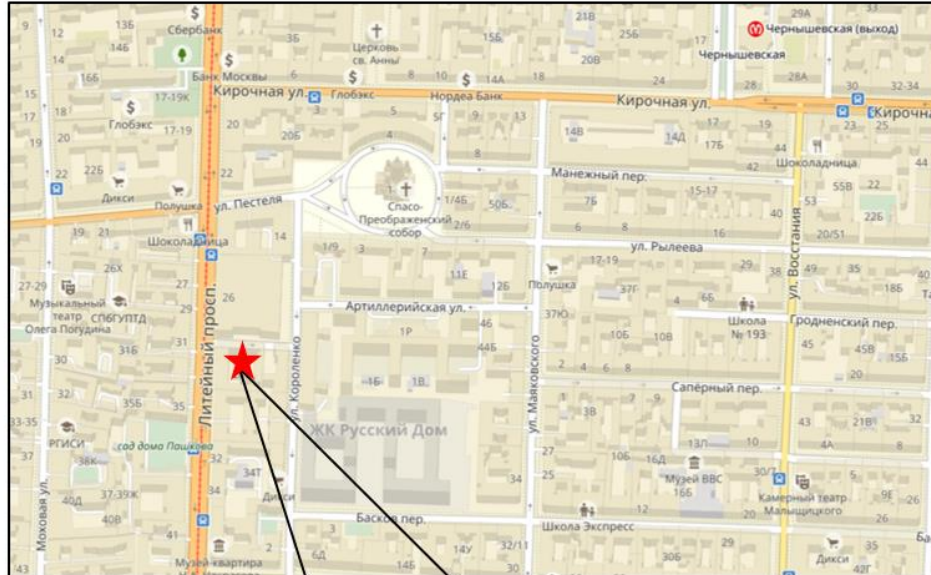



Рисунок 1 Локальное местоположение

 – вход в арку жилого дома

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

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

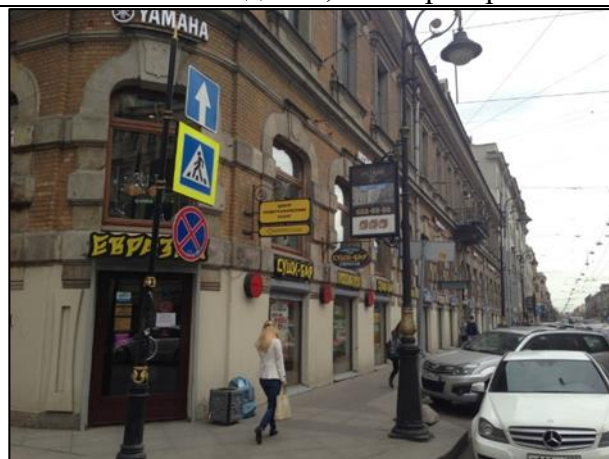


Фото здания

Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное

Год постройки	1838
Год последнего капитального ремонта	1970
Этажность	3, цокольный этаж
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	теплоснабжение, водоснабжение, газоснабжение, канализация, электричество

2.2. Описание жилого помещения

2.2.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:31:0001267:1308
Общая площадь, кв. м	107,6
Жилая площадь, кв.м	79,3
Площадь кухни, кв. м	10,0
Кол-во комнат	4
Занимаемый объектом этаж или этажи/ всего эт. в доме	3/3, цокольный этаж
Состояние	Неудовлетворительное: угроза обрушения несущих балок чердачного перекрытия, состояние чердачного перекрытия аварийное с угрозой обвала
Окна	8/стандартных/ прямоугольных/ во двор
Вход	1 общий с жилыми помещениями/со двора. Состояние подъезда – удовлетворительное, входная дверь в подъезд оборудована домофоном.
Высота пол – потолок (по документам)	2,57 м
Инженерные коммуникации	Электричество, отопление, газоснабжение, канализация и центральное горячее водоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	отсутствуют

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 – Артиллерийским пер., с востока – ул. Короленко, с юга – ул. Некрасова, с запада – Литейным пр.
Общее состояние окружающей территории	Ближайшие детская площадка, сквер и мусорные баки расположены в пешей доступности. В ближайшем окружении расположены: школа № 189, ресторан «Евразия», центр инженерной печати «Референт», хостел «Белый хостел», ресторан «Плов без лов», отделение банка «Сбербанк», магазин «Ароматный мир», туристическая фирма «Суоми-Экспресс», испанский визовый центр, визовый центр Великобритании, бизнес-центр, супермаркеты «Азбука вкуса», «7 шагов»

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 Артиллерийского пер. Въезд во двор ограничен, установлены металлические ворота
Удаленность от ближайшей станции метро, м.	Ближайшая станция метрополитена «Чернышевская» находится на расстоянии 970 м. от объекта оценки
Ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Ул. Пестеля» находится на расстоянии 140 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 объект оценки не используется, действующих договоров аренды нет.

Б) Согласно Выписке из ЕГРН №78/001/010/2017-2950 от 10.02.2017 г., зарегистрировано ограничение права (обременение): выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта.

В) Согласно справке КГИОП № 04-22-793/18-С от 02.03.2017 г., здание, в котором расположен объект оценки, на основании «Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.10.2001 г.» относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Ф.Ф. Генгросса (М.Д. Нирод)». 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 № 1592-р от 27.12.2011 г. жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., д.28, кв. 28 признано непригодным для проживания в соответствии с заключением межведомственной комиссии Центрального района Санкт-Петербурга от 26.05.2011 г. №03/16 и подлежащим проведению ремонтно-восстановительных работ с целью дальнейшего использования под жилые цели.

Д) Согласно п. 4.2 Распоряжения жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга № 208-рпр от 27.04.2017 г. условием конкурса по продаже жилого помещения является выполнение работ по устранению непригодного для проживания состояния жилого помещения (с учетом заключения межведомственной комиссии Центрального района Санкт-Петербурга от 26.05.2011 г. №03/16) в срок не позднее 2-х лет со дня объявления победителя конкурса.



2.4.4. Фотографии







	
<p>Фото 1</p>	<p>Фото 2</p>
<p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки и ближайшее окружение</p>	<p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки и ближайшее окружение</p>
	
<p>Фото 3</p>	<p>Фото 4</p>
<p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки и ближайшее окружение</p>	<p>Ближайшее окружение объекта оценки</p>
	
<p>Фото 5</p>	<p>Фото 6</p>
<p>Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки (со стороны Литейного пр.)</p>	<p>Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки (со стороны Артиллерийского пер.)</p>





Фото 7

Вид таблички с номером дома



Фото 8

Вид общего входа во двор жилого дома (со стороны Артиллерийского пер.)



Фото 9

Вид двора



Фото 10

Вид здания со двора



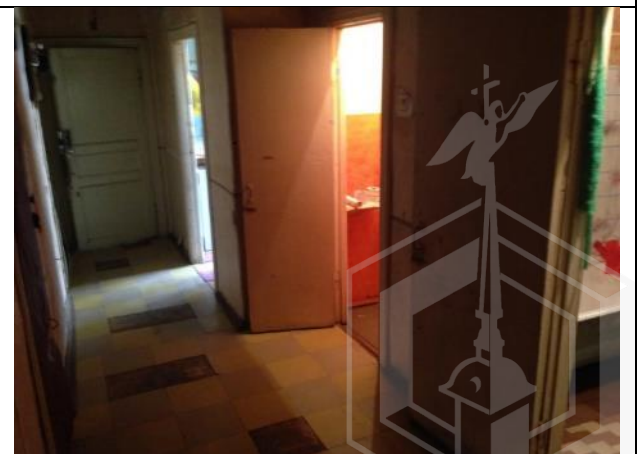
Фото 11

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



Фото 12

Вид окон объекта оценки (двор)



<p style="text-align: center;">Фото 13</p> <p style="text-align: center;">Вид входа в объект оценки</p> 	<p style="text-align: center;">Фото 14</p> <p style="text-align: center;">Вид части помещения №1</p> 
<p style="text-align: center;">Фото 15</p> <p style="text-align: center;">Вид части помещения №2</p> 	<p style="text-align: center;">Фото 16</p> <p style="text-align: center;">Вид части помещения №2</p> 
<p style="text-align: center;">Фото 17</p> <p style="text-align: center;">Вид части помещения №3</p>	<p style="text-align: center;">Фото 18</p> <p style="text-align: center;">Вид части помещения №3</p>





Фото 19

Вид части помещения №4



Фото 20

Вид окна части помещения №4 (двор)



Фото 21

Вид части помещения №5

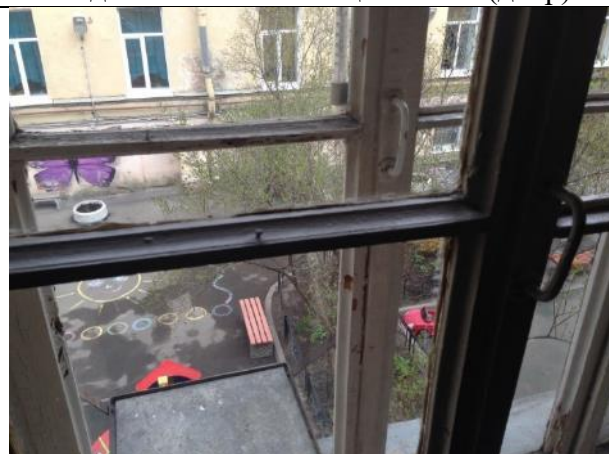


Фото 22

Вид окна части помещения №5 (двор)

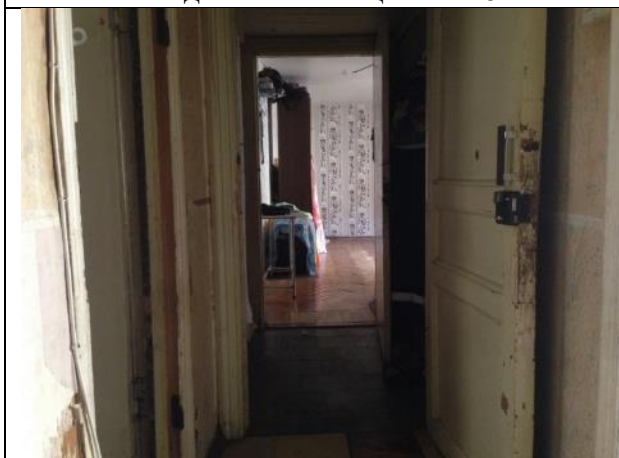


Фото 23

Вид части помещения №6

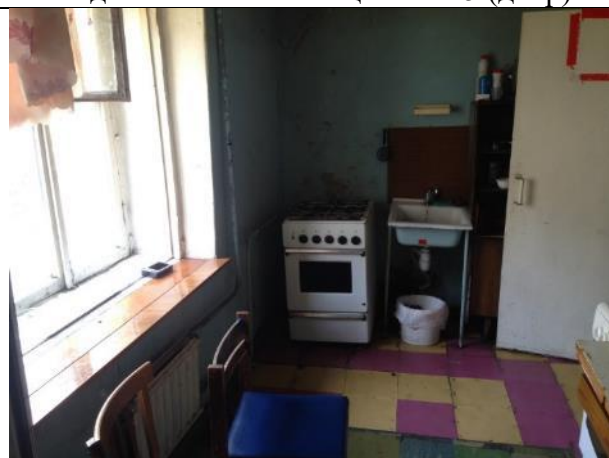


Фото 24

Вид части помещения №7





Фото 25

Вид окна части помещения №7 (двор)

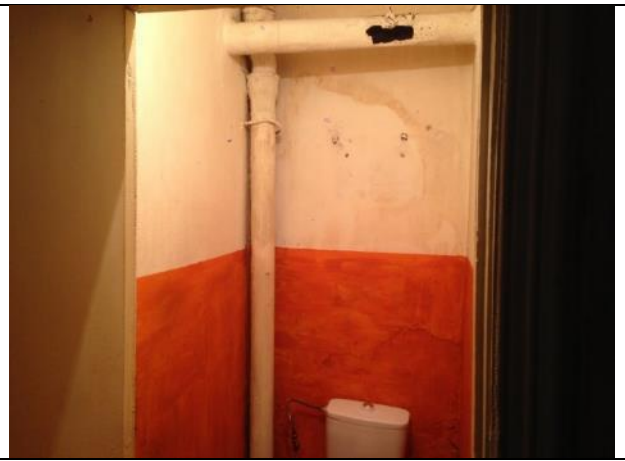


Фото 26

Вид части помещения №8



Фото 27

Вид части помещения №8



Фото 28

Вид части помещения №9



Фото 29

Вид части помещения №9



Фото 30

Вид части помещения №10



2.4.5. Акт осмотра квартиры*

А К Т
контрольного осмотра квартиры от «17» мая 2017 г.

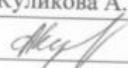
1. Адрес объекта (включая литер): Литейный пр., д. 28, лит. А, кв. 28

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	107,6	79,3	3/3	4	8/стандартных/прямоугольных/во двор	Есть	Есть	Есть	Есть	Неудовлетворительное*	не используется

Примечания:

*Согласно Распоряжению администрации Центрального района Санкт-Петербурга № 1592-р от 27.12.2011 г. жилое помещение по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., д.28, лит. А, кв. 28 признано непригодным для проживания в соответствии с заключением межведомственной комиссии Центрального района Санкт-Петербурга от 26.05.2011 г. №03/16 и подлежащим проведению ремонтно-восстановительных работ с целью дальнейшего использования под жилые цели.

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

* Акт осмотра подписывается только Оценщиком, в виду отсутствия регламента по обеспечению доступа в объект со стороны собственника в настоящий момент.



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Наилучшее использование объекта - под жилую функцию после проведения ремонта, 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.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование под жилую функцию после проведения ремонта.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	4 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	31 175

