

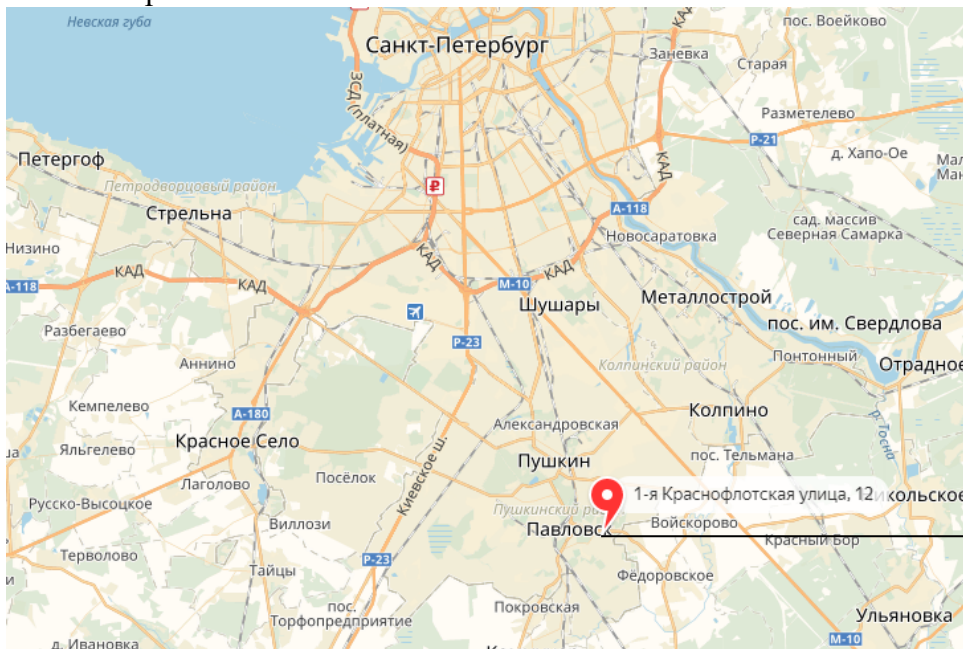
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного жилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, Павловск г, 1-я Краснофлотская ул, дом № 12, литера А, квартира 5

1. Данные об отчете

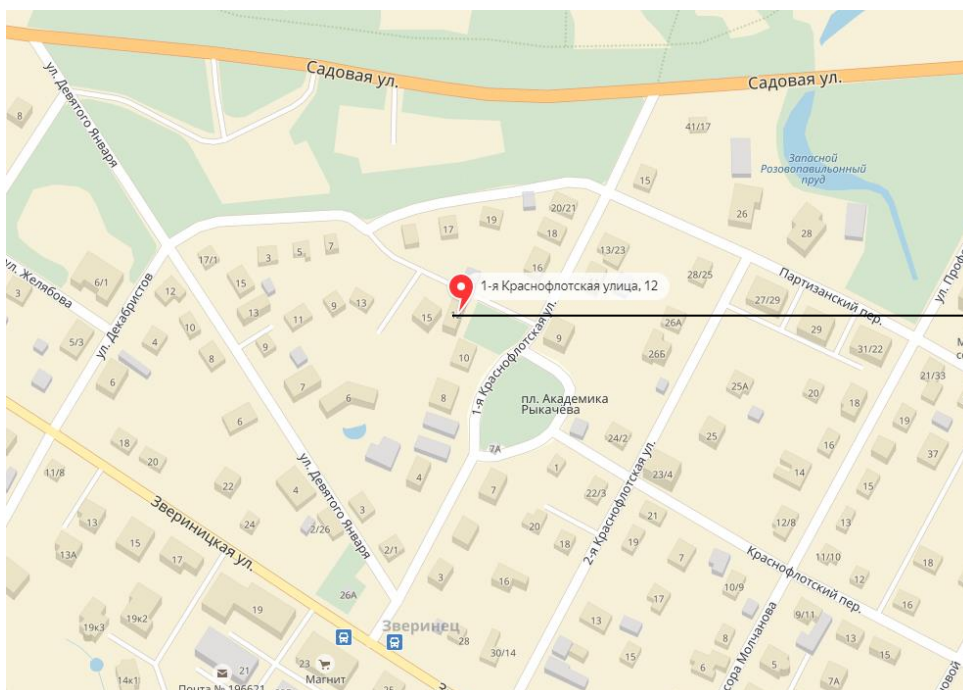
- 1.1. Дата проведения оценки: 28.06.2018 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 12.07.2018 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта



Расположение объекта на карте города



Локальное местоположение объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фотография здания

Тип здания	Капитальное
Материал	Кирпич. Стены с двух сторон оштукатурены.
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки здания	до 1917
Год последнего капитального ремонта	1950
Этажность	3 этажа
Наличие подвала	нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Чердак
Инженерная обеспеченность здания	Здание отключено от сетей инженерных коммуникаций. Ранее было обеспечено центральным электроснабжением, водоснабжением, канализацией, газоснабжением; отопление - печное. Все инженерные сети требуют полной замены.

2.3. Описание жилых помещений:

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Жилое помещение - квартира
Кадастровый номер объекта	78:42:0016258:1032
Этаж	3
Количество комнат	2
Общая площадь, кв. м	40,8
Жилая площадь, кв.м.	30
Площадь кухни, кв.м.	Отсутствует (кухня в коридоре)
Наличие лифта	Нет
Сан. узел.	Туалет - есть, ванная отсутствует
Состояние	Состояние объекта неудовлетворительное (аварийное). Помещение не пригодно для проживания. Большая часть элементов внутренней отделки пришла в негодность. Есть следы разрушения всех элементов внутренней отделки: стен, полов, потолков, оконных и дверных проемов, инженерных систем. Стены - обои/окраска/кафель/ПВХ панели (в туалете). Повсеместно видны следы отслоения обоев, вместе с внутренним штукатурным слоем, кафель отходит от стен. Видны следы разрушения внутреннего штукатурного слоя до капитальных стен. Отмечается сильное отсыревание стен. Потолки - Штукатурка, побелка, в коридоре плитка на

	<p>каркасе. Находятся в неудовлетворительном состоянии. Обрушение большей части штукатурного слоя, следы отсыревания, трещины. В коридоре остался только каркас под потолочную плитку.</p> <p>Полы - дощатые по лагам. Находятся в неудовлетворительном состоянии. Полы повреждены уклонами и провалами. Часть полов снята, теплоизоляционный слой нарушен.</p> <p>Перекрытия - устроены по металлическим балкам с бетонным и деревянным заполнением, без признаков существенной деформаций и нарушения несущей способности. Перегородки деревянные оштукатуренные, без существенных деформаций</p> <p>Окна, входные и внутренние двери - деревянные, окрашенные. Имеют сильный износ, перекосы, отслоение краски. Присутствуют следы деформации и разрушения оконных и дверных откосов.</p> <p>Инженерные системы находятся в аварийном состоянии и требуют полной замены.</p>
Окна	5 стандартных прямоугольных окон: 4 на улицу (через двор) и 1 во двор
Вход	1 общий вход со стороны улицы (через двор)
Высота пол - потолок	3,7
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Все инженерные сети требуют полной замены. Ранее было обеспечено центральным электроснабжением, водоснабжением и канализацией, газоснабжением, отопление - печное. Ванная отсутствует.
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	<p>Ближайшее окружение представлено в основном индивидуальными жилыми домами (1-2 этажа). Напротив дома находится детская площадка. В микрорайоне есть несколько школ и магазинов.</p> <p>Объект расположен в 200 м. от Павловского парка (на второй линии домов справа от Садовой улицы).</p>
Общее состояние окружающей территории	Прилегающая территория находится в хорошем состоянии.
Наличие парковки	Парковка автомобильного транспорта ограничено возможна вдоль улиц, формирующих квартал и ограничено во дворе здания.
Транспортная доступность	<p>Транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую - автомобильным транспортом и как удовлетворительную - общественным транспортом.</p> <p>До ближайшей остановки общественного транспорта ~ 600м. До ближайшей ст.м. «Купчино» ~ 20 км. (время в пути общественным транспортом 30-45 мин.). Ближайшая ж/д станция «Павловск» находится в 2,5 км. от объекта. Подъезд к объекту оценки со стороны 1-й Краснофлотской улицы. Расстояние до ближайшей крупной транспортной магистрали - Московского шоссе ~ 7 км. Расстояние до ближайшей развязки с КАД ~ 18 км., до ЗСД ~ 22 км.</p>

2.3.3. Обременения объекта

Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

- В соответствии с Распоряжением Пушкинского района № 1701-р от 30.12.2010 г. жилое помещение признано непригодным для проживания и подлежащим проведению ремонтно-восстановительных работ для использования под жилые цели.
- В соответствии с письмом КГИОП № 01-25-5526/18-0-1/3 от 02.04.2018 г. объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ 42(33)).

2.4.4. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение объекта оценки (1-я Краснофлотская ул.)	Ближайшее окружение объекта оценки (пл. Академика Рыкачева)
	
Фото 3	Фото 4
Фото: Ближайшее окружение объекта оценки (1-я Краснофлотская ул.)	Фото: Ближайшее окружение объекта оценки (1-я Краснофлотская ул.)
	
Фото 5	Фото 6
Фото: Ближайшее окружение объекта оценки (проезд (б/н))	Вид в сторону двора здания



Фото 7

Вид в сторону двора здания



Фото 8

Вид двора



Фото 9

Вид фасада здания, в котором находится объект оценки



Фото 10

Вид фасада здания, в котором находится объект оценки



Фото 11

Вид фасада здания, в котором находится объект оценки (со стороны проезда (б/н))



Фото 12

Вид окон объекта оценки



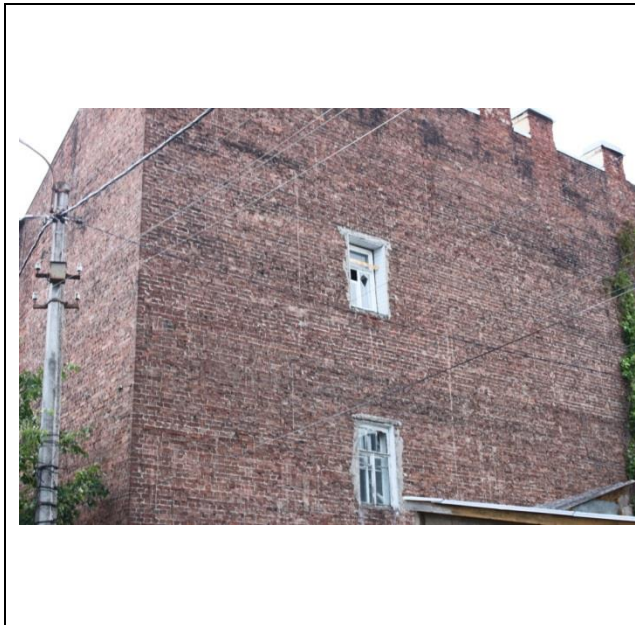


Фото 13
Вид окна объекта оценки



Фото 14
Вид входной двери и лестничной клетки

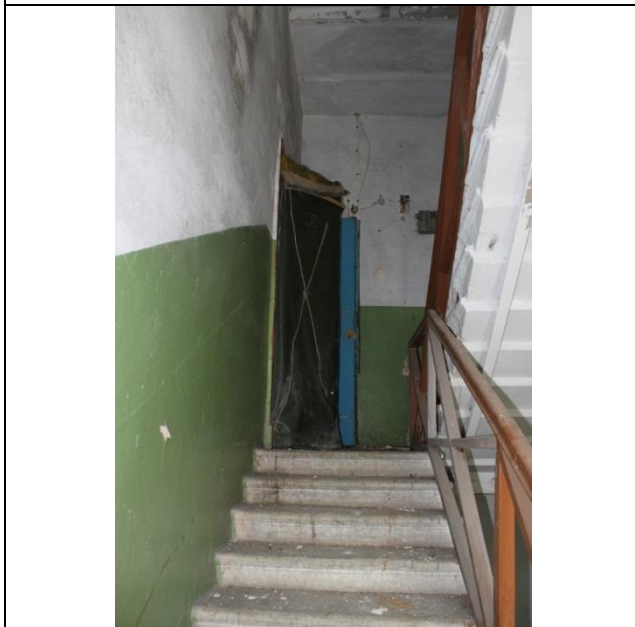


Фото 15
Вид входной двери и лестничной клетки



Фото 16
Вид части помещения №1 (кухня-коридор)



Фото 17



Фото 18

Вид части помещения №1 (кухня-коридор)



Фото 19

Вид части помещения №1 (кухня-коридор)



Фото 20

Вид части помещения №1 (кухня-коридор)



Фото 21

Вид части помещения №1 (кухня-коридор)



Фото 22

Вид части помещения №4



Вид части помещения №4



<p>Фото 23</p>	<p>Фото 24</p>
<p>Вид части помещения №2</p>	<p>Вид части помещения №2</p>
	
<p>Фото 25</p>	<p>Фото 26</p>
<p>Вид части помещения №2</p>	<p>Вид части помещения №3</p>
	
<p>Фото 27</p>	<p>Фото 28</p>
<p>Вид части помещения №3</p>	<p>Вид части помещения №3</p>
	
<p>Фото 29</p>	<p>Фото 30</p>
<p>Вид из окон (в сторону 1-ой Краснофлотской ул.)</p>	<p>Вид из окон (в сторону 1-ой Краснофлотской ул.)</p>



2.4.5. Акт осмотра помещения


А К Т
контрольного осмотра квартиры от 28 июня 2018 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Павловск г., 1-я Краснофлотская ул., дом №12, лит. А квартира 5

2. Данные по квартире (на основании предоставленных документов):

№	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	40,8	30	3/3	2	1 общ. со стороны улицы (через двор)	4 окна в сторону улицы (через двор) 1 окно во двор	3,70	н/д	+	печное	+	+	Неудовлетворительное (аварийное)	Не используется

Примечания по результатам визуального осмотра: Квартира находится в аварийном состоянии. Все системы инженерных коммуникаций сильно изношены и их эксплуатация невозможна. Здание, в котором находится объект оценки, отключено от сетей электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления и газоснабжения. Ванная/душевая отсутствует. Кухня в коридоре.

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



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Объектом оценки является жилое помещение - квартира, расположенная в жилом доме в Пушкинском районе Санкт-Петербурга. Изменение целевого назначения объекта оценки не предполагается. Состояние квартиры - неудовлетворительное (/аварийное) и её использование в текущем состоянии жилую функцию невозможно. 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	900 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	22 059

