

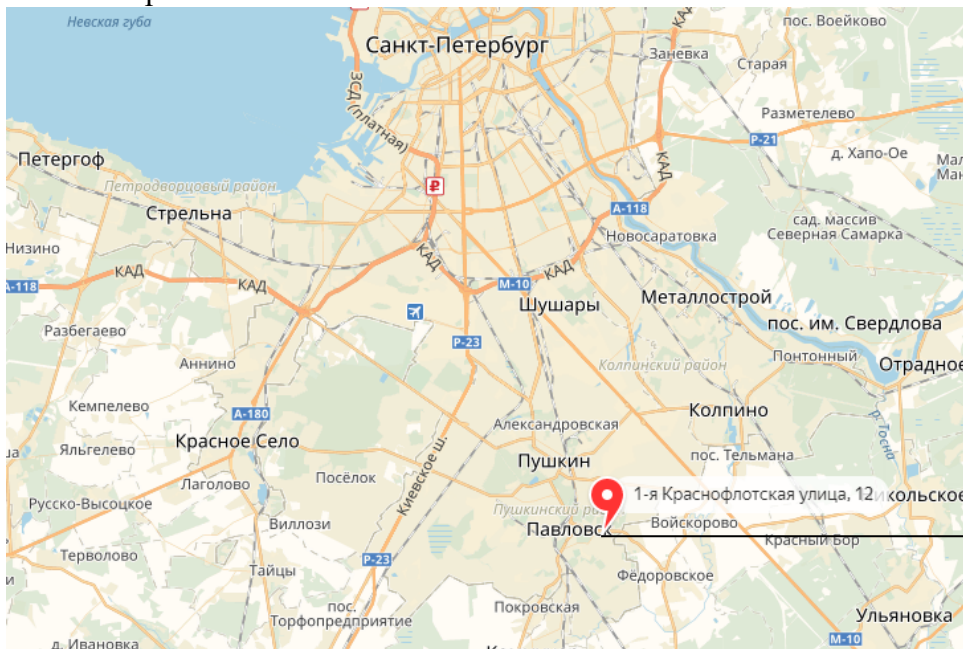
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного жилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, Павловск г, 1-я Краснофлотская ул, дом № 12, литера А, квартира 1

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

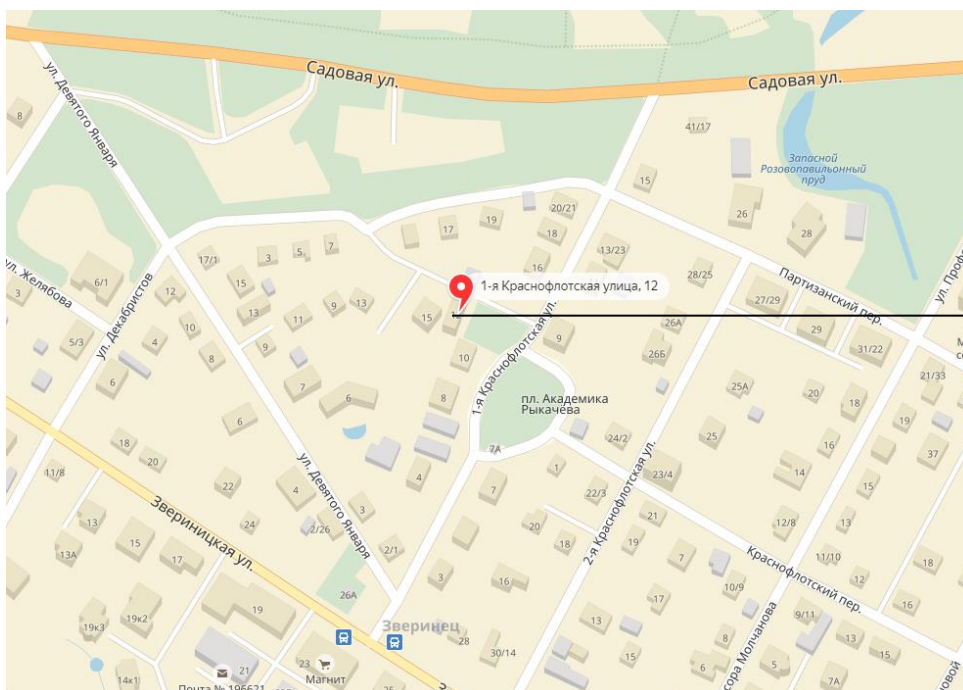
2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта



Объект оценки

Расположение объекта на карте города



Объект оценки

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	78:42:0016258:1028
Этаж	1
Количество комнат	3
Общая площадь, кв. м	79,9
Жилая площадь, кв.м.	55,3
Площадь кухни, кв.м.	8,2
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/побелка. Повсеместно видны следы отслоения обоев и краски, вместе с внутренним штукатурным слоем. Видны следы разрушения внутреннего штукатурного слоя до капитальных стен. Отмечается сильное отсыревание стен. Потолки - Штукатурка, побелка. Находятся в неудовлетворительном состоянии. Обрушение большей части штукатурного слоя, следы отсыревания, трещины.

	<p>Полы - дощатые по грунту. Находятся в неудовлетворительном состоянии. Полы повреждены уклонами и провалами. Часть полов снята до основания (виден грунт), теплоизоляционный слой нарушен.</p> <p>Перекрытия - устроены по металлическим балкам с бетонным и деревянным заполнением, без признаков существенной деформаций и нарушения несущей способности.</p> <p>Перегородки деревянные оштукатуренные. Перегородки деформированы вследствие просадок.</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	8 стандартных прямоугольных окон на улицу (через 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).</p> <p>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.</p> <p>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 № 1700-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

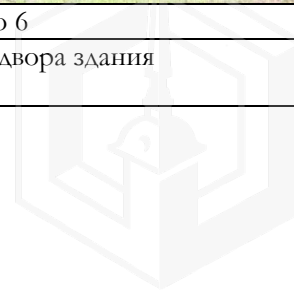




Фото 7

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 подъезда



Фото 14
Вид входной двери



Фото 15
Вид части помещения №1 (коридор)



Фото 16
Вид части помещения №1 (коридор)



Фото 17
Вид части помещения №1 (коридор)



Фото 18
Вид части помещения №1

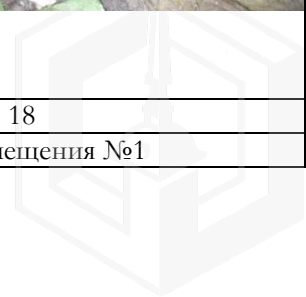




Фото 19

Вид части помещения №2



Фото 20

Вид части помещения №2



Фото 21

Вид части помещения №2



Фото 22

Вид части помещения №2



Фото 23

Вид части помещения №2



Фото 24

Вид части помещения №3



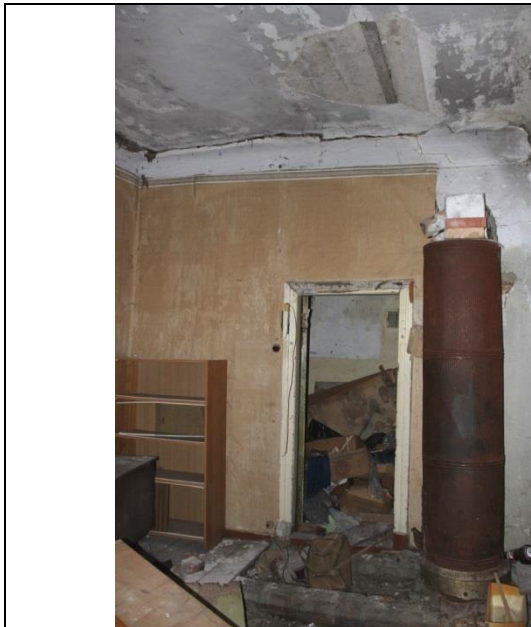


Фото 25

Вид части помещения №3



Фото 26

Вид части помещения №3 (трещина между плитой перекрытия и стеной с правой (от входа) стороны комнаты)



Фото 27

Вид части помещения №3



Фото 28

Вид части помещения №4



Фото 29

Вид части помещения №4



Фото 30

Вид части помещения №4

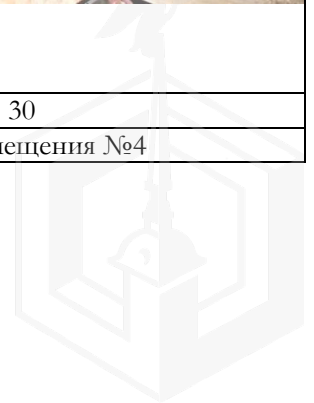




Фото 31

Вид части помещения №5 (кухня)

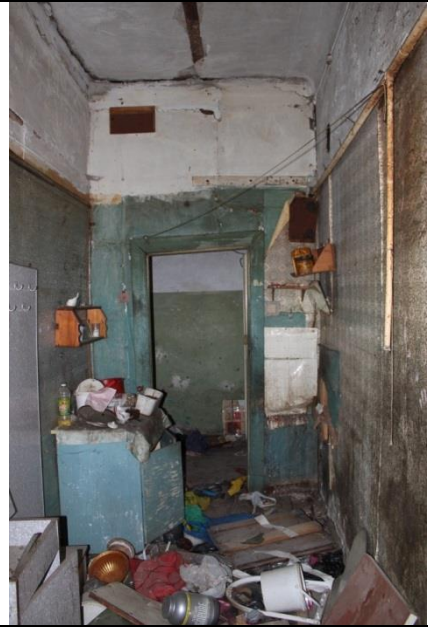


Фото 32

Вид части помещения №5 (кухня)



Фото 33

Вид части помещения №6 (туалет)



Фото 34

Вид части помещения №6 (туалет)



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 1

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	79,9	55,3	1/3	3	1 общ. со стороны улицы (через двор)	8 окон в сторону улицы (через двор)	3,70	н/д	+	печное	+	+	Неудовлетворительное (аварийное)	Не используется

Примечания по результатам визуального осмотра: Квартира находится в неудовлетворительном 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.

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	1 800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	22 528

