

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Мясная ул., д. 10, кв. 35**

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 04.05.2018
- 1.2. Дата составления отчета: 17.05.2018
- 1.3. Оцениваемые права: Право собственности

2. Описание объекта оценки:

2.1. Фрагмент карты Санкт-Петербурга

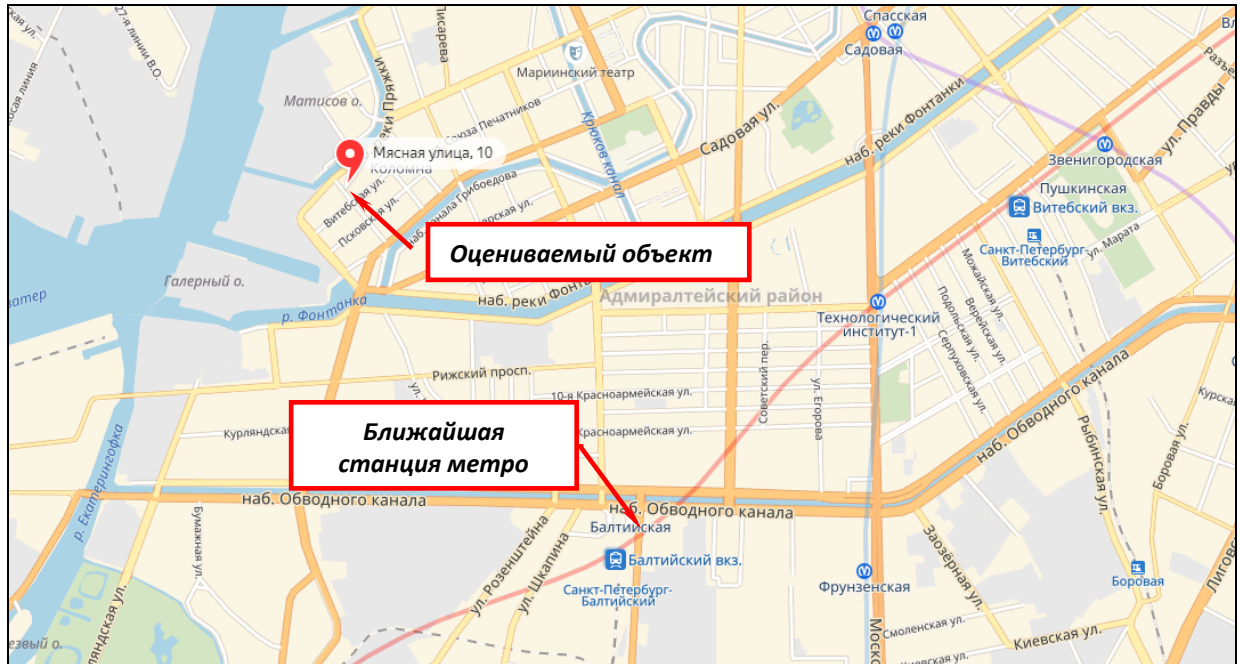


Рис. 1. Локальное расположение Объекта оценки (источник <https://yandex.ru/maps/>)

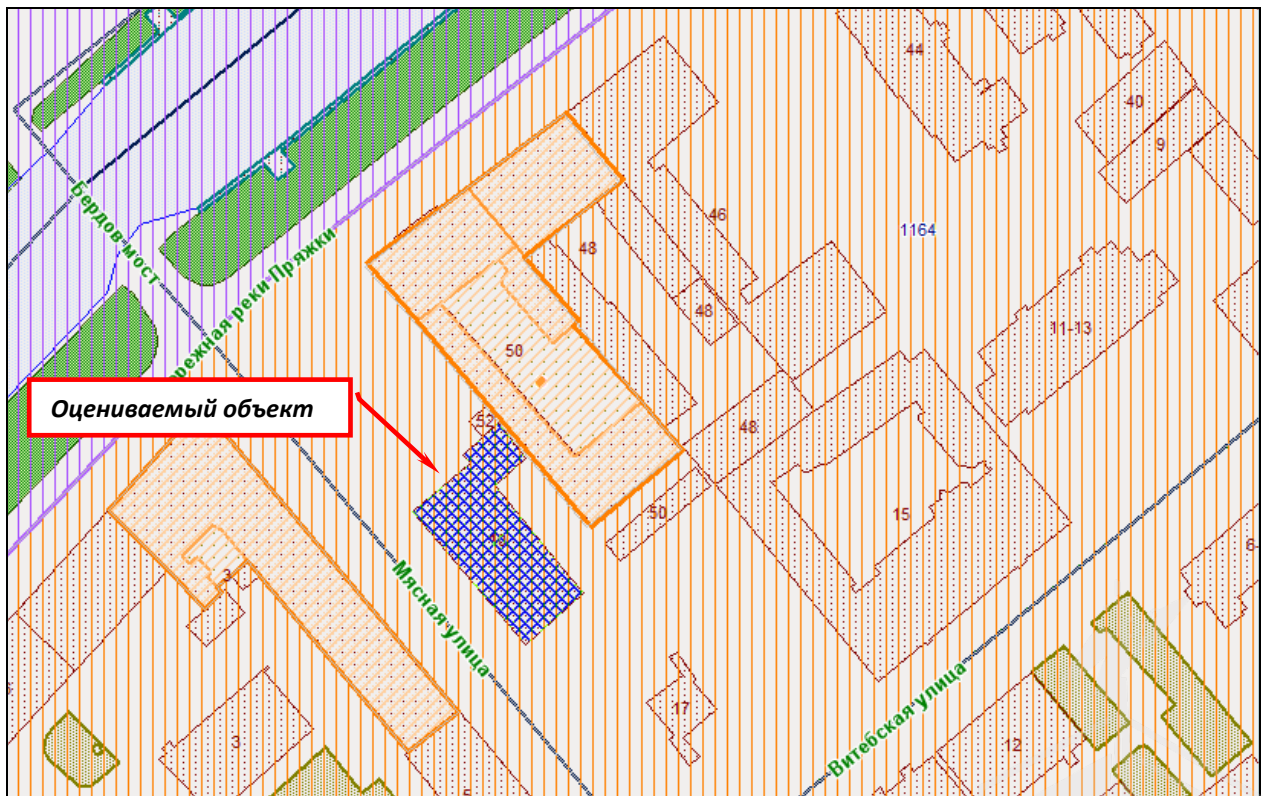


Рис. 2. Локальное расположение Объекта оценки (источник <http://www.rgis.spb.ru/map/>)

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки.

	
Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	6
Наличие подвала	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Мансарда
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация, отопление

2.4. Описание жилого помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения.

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:32:00011163:2439
Общая площадь, кв. м	55,6
Жилая площадь, кв. м.	37,9
Площадь кухни, кв. м.	9,9
Количество комнат	3
Занимаемый объектом этаж или этажи/ всего эт. в доме	5/6
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное: повреждение обоев, трещины на потолке, местами обвал потолка, зыбкость полов, неудовлетворительное техническое состояние строительных конструкций и оснований, коррозия балок перекрытия, аварийное состояние междуэтажного перекрытия из-за поражения гнилью и жучком.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	5 (прямоугольные, на улицу)
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.)	1 общ с жилыми помещениями со двора; состояние подъезда удовлетворительное, входная дверь в подъезд оборудована домофоном
Высота пол - потолок (по документам)	2,66 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение (на дату оценки отключены все коммуникации)
Текущее использование	Не используется
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
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Дом, в котором расположен Объект оценки, находится в квартале, ограниченном наб. реки Пряжки, Мясной ул., Витебской ул., ул. Володи Ермака
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Состояние прилегающей территории удовлетворительное. Вблизи расположены зеленые зоны (Калининский сквер, Покровский сквер) и водные объекты (р. Фонтанка, р. Пряжка и канал Грибоедова).
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на Мясной ул.
Транспортная доступность, в т.ч.: удобство подъезда к объекту	Транспортная доступность удовлетворительная Автомобильный подъезд осуществляется по асфальтированной дороге Мясной ул.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	1 900 (ст.м. «Балтийская»)
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка городского и коммерческого транспорта «Аларчин мост» находится на проспекте Римского-Корсакова на расстоянии 450 м., ближайшая остановка трамвая «Площадь Репина» находится на расстоянии 325 м.

2.4.3. Обременения объекта.

Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты.

1) Обременения КГИОП: Объект оценки не относится к числу выявленных объектов культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

2) Согласно Распоряжению администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 432 от 10.06.2010 г. жилое помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Мясная, д. 10, квартира № 35 признано непригодным для проживания в соответствии с заключением Межведомственной комиссии Адмиралтейского района от 23.12.2009 г. №№ 448а, 448б.

3) Согласно п. 4.2 Распоряжения Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга № 66-рпр от 06.03.2018 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 23.12.2009 № 448а) 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 на улицу



Фото 3. Окна, выходящие на улицу



Фото 4. Адрес объекта.



Фото 5. Вход в парадную.



Фото 6. Входная дверь в квартиру.

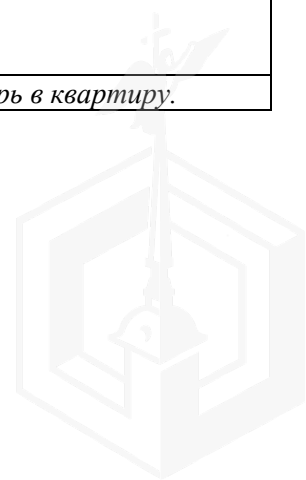




Фото 7. Коридор ч.п. 1



Фото 8. Коридор ч.п. 1



Фото 10. Жилая комната ч.п 6.



Фото 11. Жилая комната ч.п 6.



Фото 12. Вид из окна жилой комнаты ч.п 6.



Фото 13. Жилая комната ч.п 6.

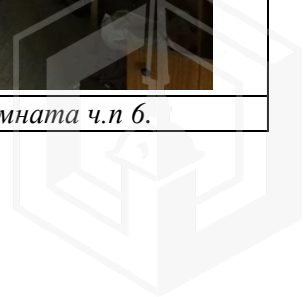




Фото 14. Жилая комната ч.п. 5.



Фото 15. Жилая комната ч.п. 5.

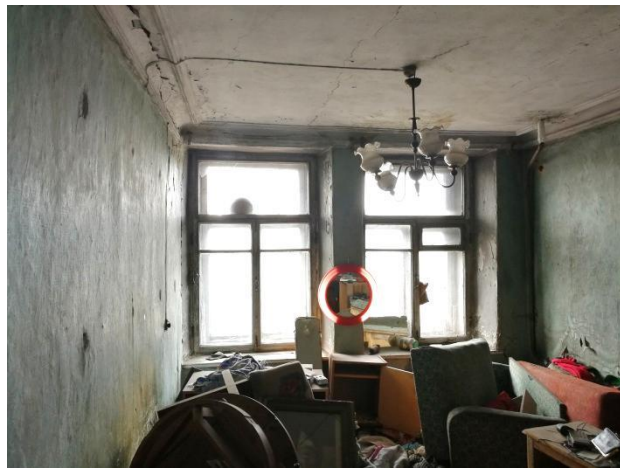


Фото 16. Жилая комната ч.п. 4



Фото 17. Жилая комната ч.п. 4



Фото 18. Жилая комната ч.п. 4



Фото 19. Вид из окна жилой комнаты ч.п. 4





Фото 20. Комната ч.п. 4.



Фото 21. Комната ч.п. 4.



Фото 22. Кухня ч.п. 2



Фото 23. Кухня ч.п. 2





Фото 24. Окно на кухне ч.п. 2

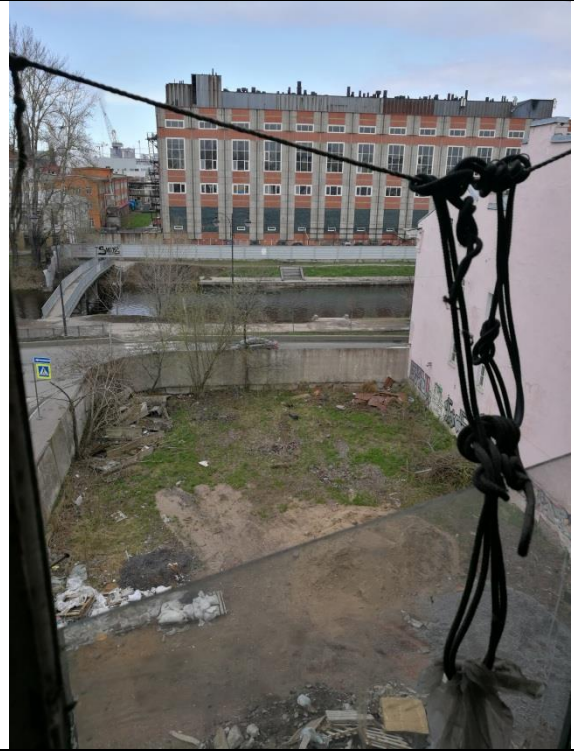


Фото 25. Вид из окна кухни ч.п. 2



Фото 26. Туалет ч.п. 3



Фото 27. Туалет ч.п. 3



2.4.5. Акт осмотра помещения.

АКТ контрольного осмотра квартиры от «04» мая 2018 г.

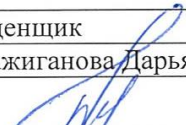
1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Мясная д. 10, кв. 35.
2. Данные по квартире:

№	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	55,6	37,9	5/6 (в т.ч. мансарда) подвал	3	5 на улицу	2,66	+	+	+	+	неудовлетворительное	не используется

Примечания:

*На дату оценки в квартире отключены все коммуникации.

1. Обнаружены разночтения в общей и жилой площадях Оцениваемого объекта: в Выписке из ЕГРН от 11.12.2017 г. указана общая площадь 55,6 кв.м., в Техническом паспорте на квартиру от 06.04.2018 г. указана общая площадь 55,6 кв.м., жилая площадь 37,9 кв.м., в Справке о характеристике жилого помещения от 08.12.2017 г. общая площадь - 55,7 кв., жилая – 38,00 кв.м. Оценщиком принято решение учитывать в расчетах общую и жилую площади квартиры, указанные в Техническом паспорте и Выписке из ЕГРН - 55,6 кв.м. и 37,9 кв.м., как более значимых документах, содержащих наиболее актуальную информацию). Согласно Техническому паспорту изменение общей площади вызвано исключением площади печи в комнате (ч.п. 5). Наружные границы объекта не изменились.

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.)	2 200 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб	39 568

