

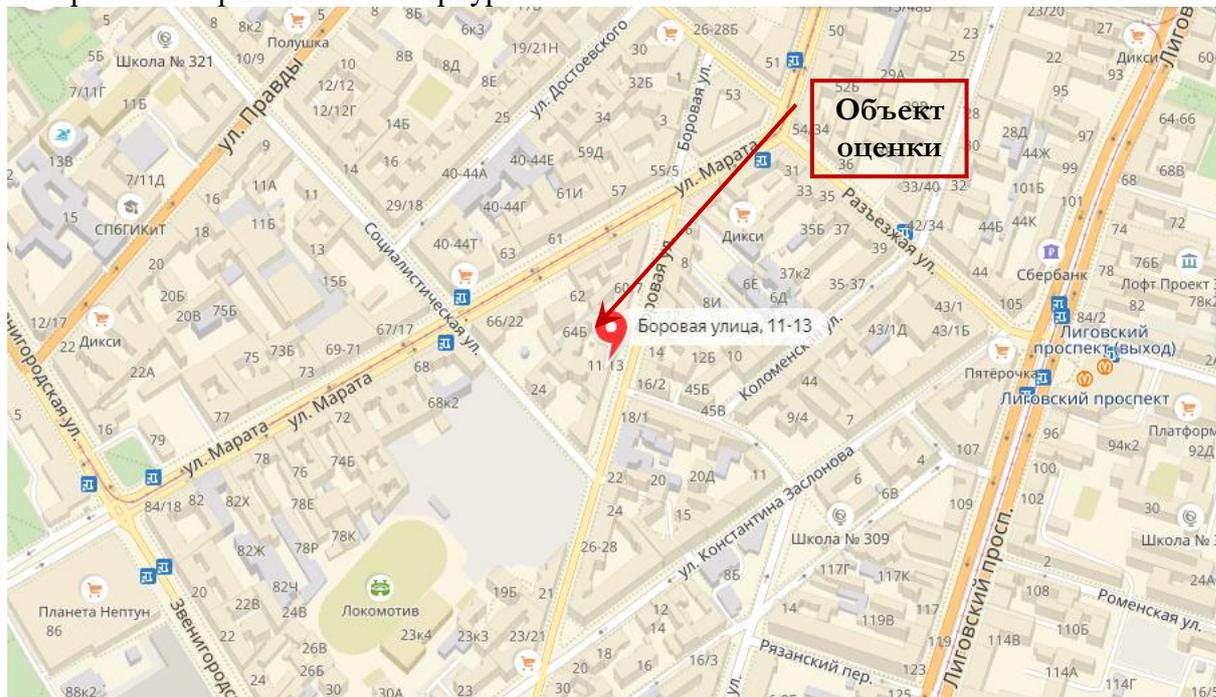
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Боровая ул., д.11-33, кв.28

1. Данные об отчете:

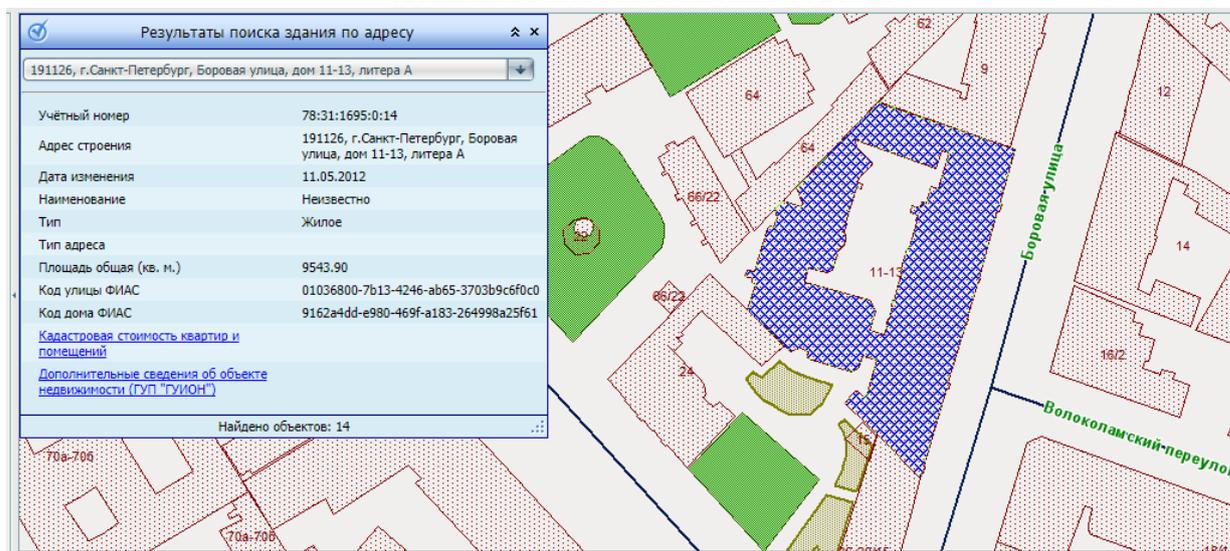
- 1.2. Дата проведения оценки: 12.04.2018
 1.3. Дата составления отчета: 03.05.2018
 1.4. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание объекта оценки:

2.1. Фрагмент карты Санкт-Петербурга



Локальное местоположение объекта



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки.

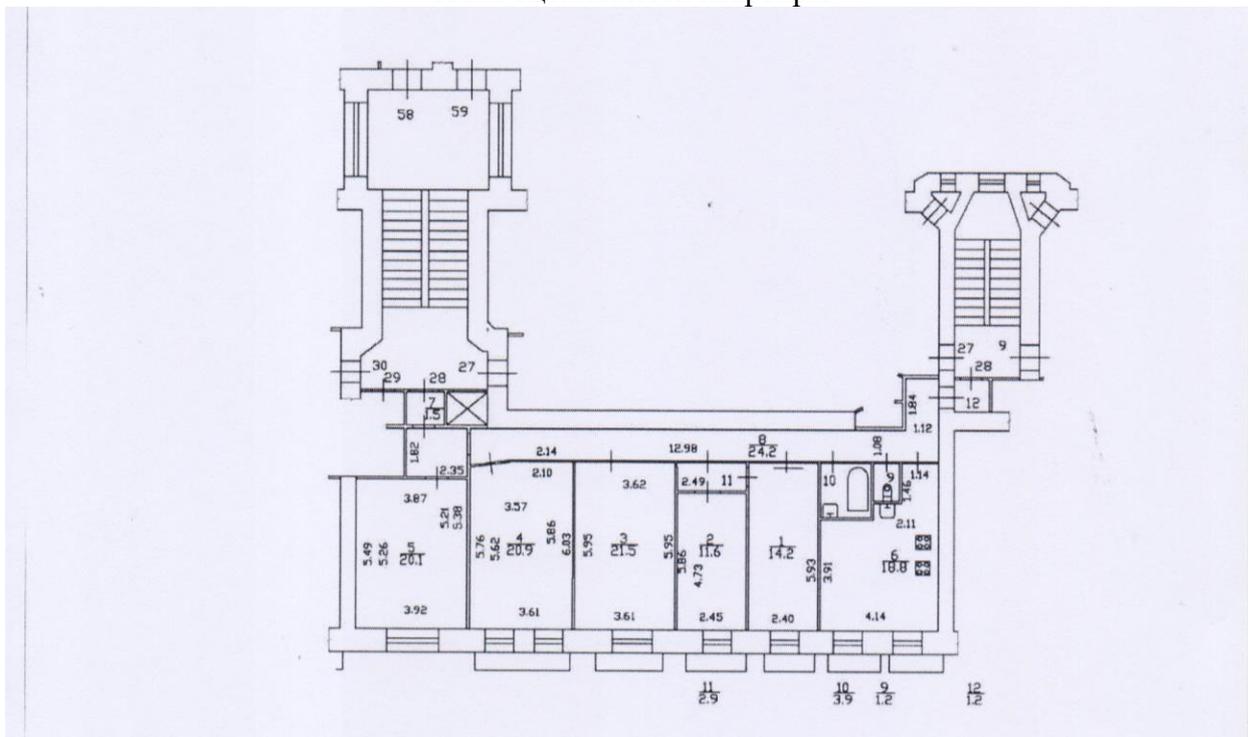
| | |
|--|--|
|  | |
| Тип здания | Жилое |
| Материал | Кирпич |
| Состояние по осмотру | Удовлетворительное |
| Год постройки | 1847-1910-1912 |
| Год последнего капитального ремонта | нет |
| Этажность | Всего этажей в доме 7(6-7 в т.ч. цокольный этаж, мансарда), подвал, в подъезде - 6 |
| Наличие подвала | Есть |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | Есть |
| Инженерная обеспеченность | Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение |

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения.

| | |
|---|--|
| Вид объекта | Квартира |
| Кадастровый номер объекта | 78:31:0001695:2010 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 10 599 568,50 |
| Общая площадь, кв. м | 142,0 |
| Жилая площадь, кв. м | 88,3 |
| Площадь кухни, кв.м. | 18,8 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи | 6 этаж |
| Количество комнат | 5 |
| Состояние (по осмотру) | неудовлетворительное |
| Окна (количество, размер, направленность и др.) | 8/прямоугольных/на улицу |
| 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 | Общий с жилыми помещениями с улицы и со двора, состояние подъезда удовлетворительное |
| Высота пол – потолок (по документам) | 3,20 м |
| Заглубление | - |
| Санузел | Раздельный |
| Инженерные коммуникации | Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение |
| Текущее использование | Не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена |

План оцениваемой квартиры



2.3.2. Описание локального окружения.

| | |
|--|--|
| Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование | Ниже объекта оценки находятся жилые квартиры |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | Проход и проезд к объекту оценки осуществляется с Боровой улицы. Состояние прилегающей территории удовлетворительное. |
| Наличие парковки (организованная/неорганизованная) | Неорганизованная парковка на Боровой улице |
| Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.) | Транспортная доступность хорошая. Ближайшие маршруты городского и коммерческого транспорта проходят по ул. Марата, на расстоянии 160 м., и ул. Социалистическая – 100 м. Ближайшее расстояние до остановки «Разъезжая улица» 240 м, «Социалистическая улица» - 100 м. Ближайшая станция метрополитена «Лиговский пр.» расположена на расстоянии 440 м. Автомобильный подъезд свободный Боровой ул. |

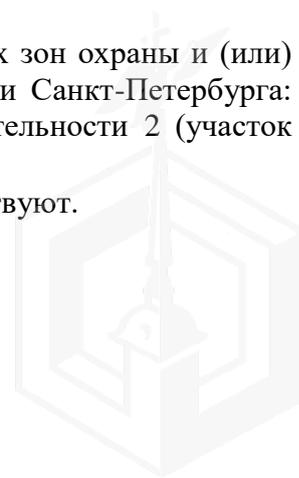
2.3.3. Обременения объекта.

А) Основные условия договора аренды (при наличии)

- Договора аренды отсутствуют;

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты.

- Обременения КГИОП: Объект оценки расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(31)). Другие обременения и сервитуты отсутствуют.
- Обременения ГОЧС, другие обременения и сервитуты: отсутствуют.



2.3.4. Фотографии объекта



Фото 1

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 2

Ближайшее окружение объекта оценки

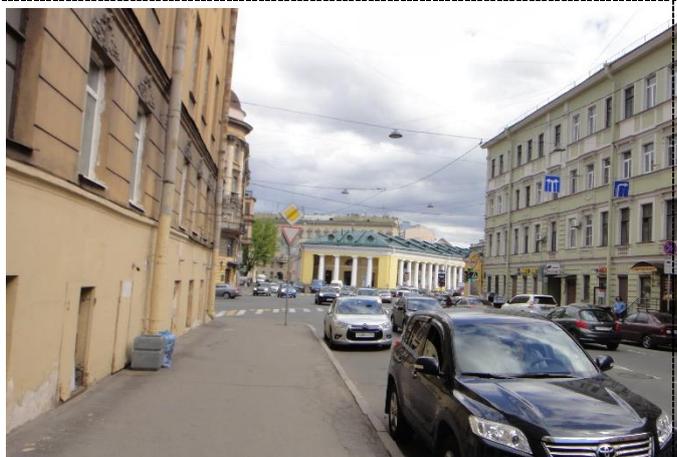


Фото 3

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 4

Фасад дома



Фото 5

Вид таблички с номером дома



Фото 6

Вид входа к объекту оценки (улица)





Фото 7

Вид входа в объект оценки



Фото 8

Вид части помещений №7

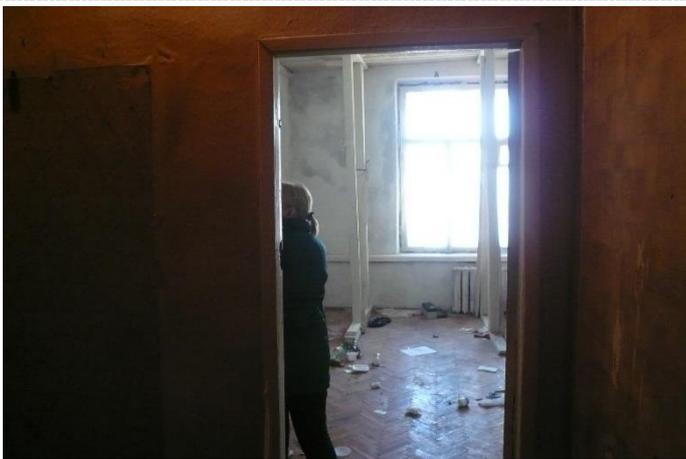


Фото 9

Вид части помещений №5



Фото 10

Вид части помещений №5



Фото 11

Вид части помещения №8



Фото 12

Вид части помещения №4





Фото 13

Вид потолка в части помещения №4



Фото 14

Вид окна в части помещения №3



Фото 15

Вид пола в части помещения №3



Фото 16

Вид на часть помещения №2

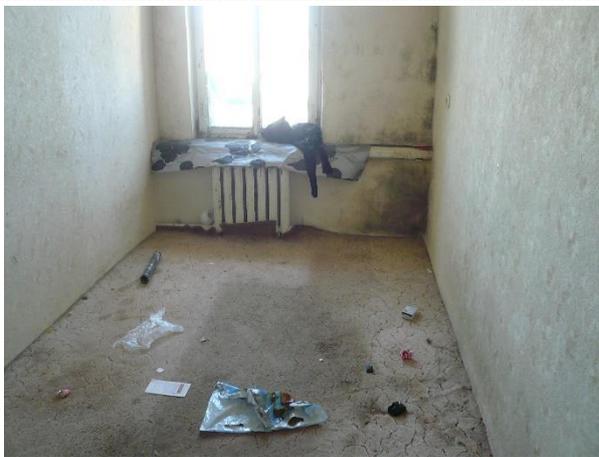


Фото 17

Вид части помещения №2



Фото 18

Вид части помещения №1





Фото 19

Вид части помещения №1

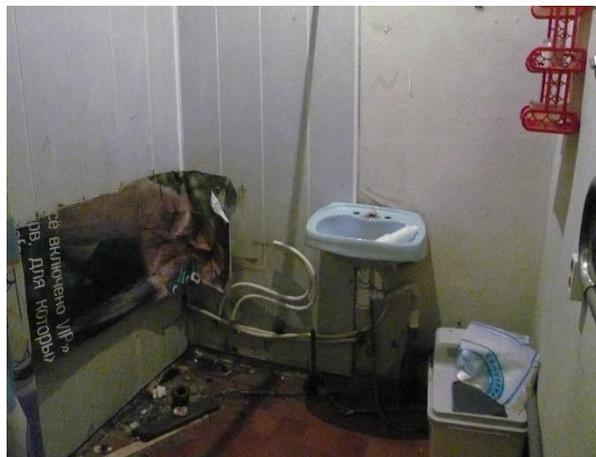


Фото 20

Вид части помещения №10



Фото 21

Вид части помещения №9



Фото 22

Вид части помещения №9

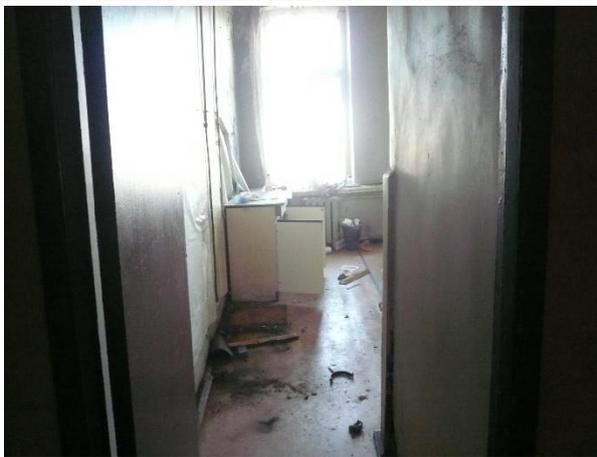


Фото 23

Вид пола в части помещения №6



Фото 24

Вид на части помещения №6





Фото 25

Вид части помещения №6



Фото 26

Вид входа на 2-ю лестницу №4



Фото 27

Вид лестничной клетки (двор)



Фото 28

Вид входа к объекту оценки (двор)



Фото 29

Вид лестничной клетки (улица)

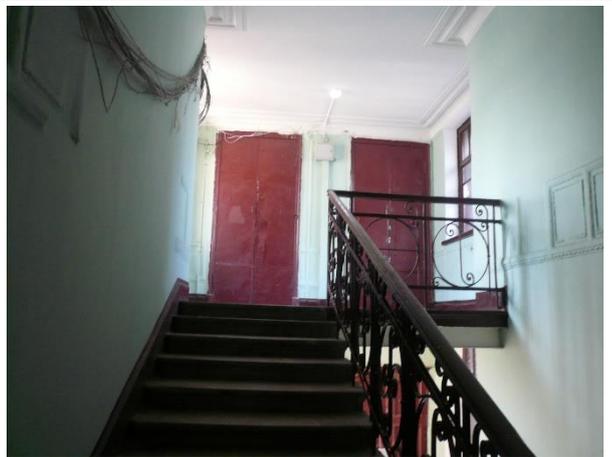


Фото 30

Вид лестничной клетки





Фото 31

Вид таблички с номерами квартир

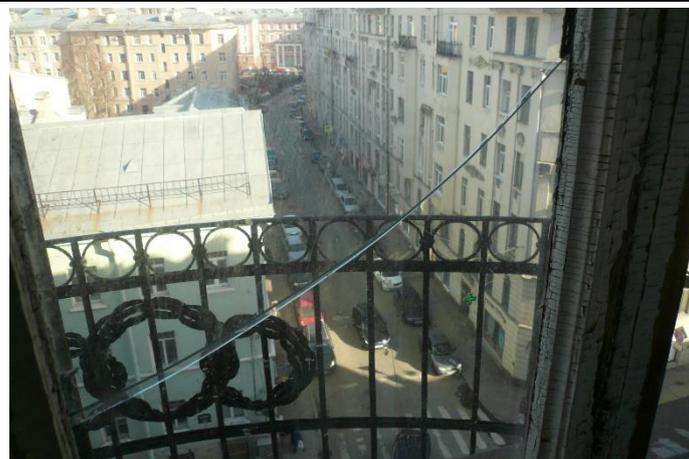


Фото 32

Вид из окон



Фото 31

Окружение Объекта оценки двор



Фото 32

Окружение Объекта оценки двор



2.3.5. Акт осмотра помещения.

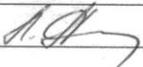
**А К Т
контрольного осмотра квартиры от «12» апреля 2018 г.**

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 11-13, кв. 28

2. Данные по помещению:

| № квартиры по кад. паспорту | Площадь по кад. паспорту, 1 м ² | Занимаемые этажи | Количество комнат | Тип входа | Наличие окон | Высота потолка, м | Коммуникации | | | | | Состояние (по осмотру) | Примечание |
|-----------------------------|--|------------------|-------------------|------------------------|--------------|-------------------|--------------|-----|-----|-----|-----|------------------------|-----------------|
| | | | | | | | Эл. | Вод | От. | Кан | Газ | | |
| 28 | 142,0 | 6 | 5 | общий улица/общий двор | 8 улица | 3,20 | + | + | + | + | + | неудовлетв | Не используется |

Примечания:

| | | | |
|--------------------------|---|-----------|--|
| Представитель (Оценщика) | | | |
| Должность | Генеральный директор | Должность | |
| Ф. И. О. | Антипова Л.В. | Ф. И. О. | |
| Подпись |  | Подпись | |



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

Наилучшее использование объекта – Квартиры – является использование по прямому назначению, т.е. в качестве жилого помещения после выполнения работ по устранению непригодного для проживания состояния жилого помещения согласно Распоряжению Жилищного комитета №194-рпр от 27.04.2017 г.

2.5. Результаты проведения оценки.

| Рыночная стоимость объекта оценки | |
|---|-----------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. | 5 000 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. | 35 211 |

