

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенных жилых помещений по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, Межевая ул., д.7/19, литера А, квартира 1 – квартира 16

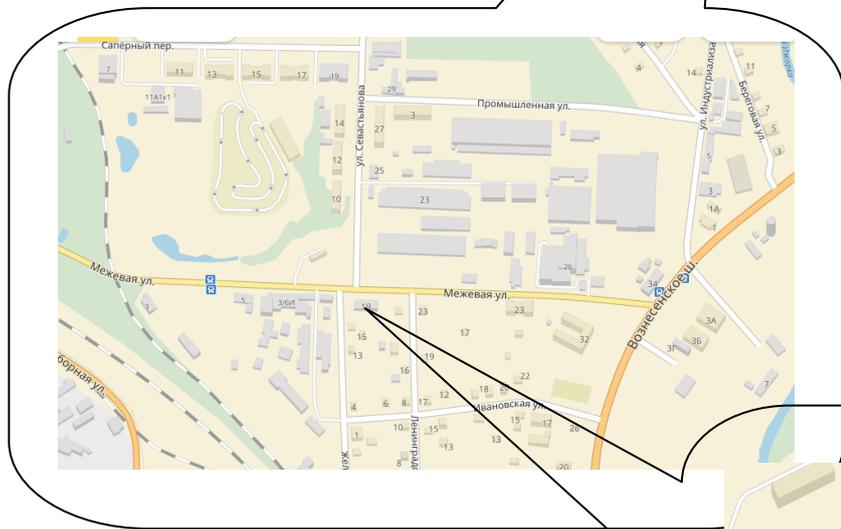
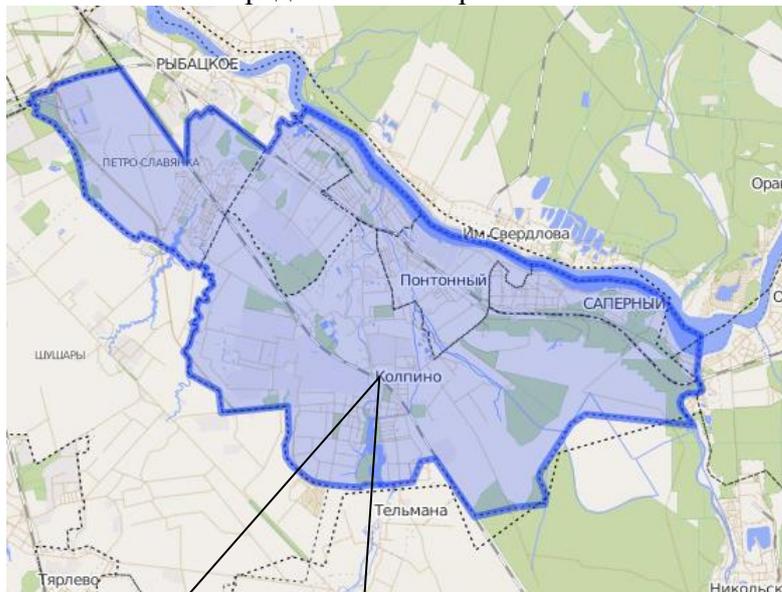
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 24.10.2017 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 08.11.2017 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объектов оценки:

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объектов представлена на рис.1



Общие входы с жилыми помещениями с улицы



Рис. 1. Карта-схема местоположения объектов (карта района и карта местоположения)

2.2. Описание здания, в котором расположены объекты оценки



Фото здания

Тип здания	Капитальное
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет данных
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание жилых помещений:

2.3.1. Общие характеристики помещений

Показатель	г. Колпино, Межевая ул., д.7/19, литера А, квартира 1	г. Колпино, Межевая ул., д.7/19, литера А, квартира 2	г. Колпино, Межевая ул., д.7/19, литера А, квартира 3
Вид объекта	Квартира	Квартира	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:37:172090:20	78:37:172090:23	78:37:172090:24
Общая площадь, кв. м	43,3	42,7	42,4
Жилая площадь, кв. м.	29,3	29,3	28,6
Площадь кухни, кв.м.	5,1	5,6	5,0
Количество комнат	2	2	2
Занимаемый объектом этаж или этажи / всего этажей в доме	1 / 2	1 / 2	1 / 2
Состояние (по осмотру)	непригодное для проживания (аварийное)		
Окна (количество, размер, направленность и др)	3 / стандартные / прямоугольные / на улицу / заварены железным листом	3 / стандартные / прямоугольные / во двор / заварены железным листом	4 / стандартные / прямоугольные / во двор / заварены железным листом
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа,	1 общий вход с жилыми помещениями. Состояние подъезда неудовлетворительное, домофона, консьержа и видеонаблюдения нет		

видеонаблюдения; общее состояние подъезда			
Высота пол - потолок (по документам)	h = 2,5 м	h = 2,5 м	h = 2,5 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, газоснабжение, канализация.		
Текущее использование	Дом, в котором находятся квартиры, признан непригодным для проживания (Распоряжение правительства Санкт-Петербурга. Администрация Колпинского района Санкт-Петербурга № 806-р от 03.12.2010 г.). На данный момент не используется.		
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена		

Продолжение таблицы

Показатель	г. Колпино, Межевая ул., д.7/19, литера А, квартира 4	г. Колпино, Межевая ул., д.7/19, литера А, квартира 5	г. Колпино, Межевая ул., д.7/19, литера А, квартира 6
Вид объекта	Квартира	Квартира	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:37:172090:25	78:37:172090:31	78:37:172090:32
Общая площадь, кв. м	31,4	54,7	30,2
Жилая площадь, кв. м.	17,4	40,0	16,5
Площадь кухни, кв.м.	5,7	5,0	5,3
Количество комнат	1	3	1
Занимаемый объектом этаж или этажи / всего этажей в доме	1 / 2	2 / 2	2 / 2
Состояние (по осмотру)	непригодное для проживания (аварийное)		
Окна (количество, размер, направленность и др)	3 / стандартные / прямоугольные / на улицу / заварены железным листом	4 / стандартные / прямоугольные / на улицу и во двор / заварены железным листом	2 / стандартные / прямоугольные / во двор / заварены железным листом
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	1 общий вход с жилыми помещениями. Состояние подъезда неудовлетворительное, домофона, консьержа и видеонаблюдения нет		
Высота пол - потолок (по документам)	h = 2,5 м	h = 2,5 м	h = 2,5 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, газоснабжение, канализация.		
Текущее использование	Дом, в котором находятся квартиры, признан непригодным для проживания (Распоряжение правительства Санкт-Петербурга. Администрация Колпинского района Санкт-Петербурга № 806-р от		

	03.12.2010 г.). На данный момент не используется.
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена

Продолжение таблицы

Показатель	г. Колпино, Межевая ул., д.7/19, литера А, квартира 7	г. Колпино, Межевая ул., д.7/19, литера А, квартира 8	г. Колпино, Межевая ул., д.7/19, литера А, квартира 9
Вид объекта	Квартира	Квартира	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:37:172090:33	78:37:172090:34	78:37:172090:26
Общая площадь, кв. м	41,9	32,0	31,4
Жилая площадь, кв. м.	28,0	18,6	17,7
Площадь кухни, кв.м.	5,0	5,7	5,8
Количество комнат	2	1	1
Занимаемый объектом этаж или этажи / всего этажей в доме	2 / 2	2 / 2	1 / 2
Состояние (по осмотру)	непригодное для проживания (аварийное)		
Окна (количество, размер, направленность и др)	4 / стандартные / прямоугольные / во двор / заварены железным листом	3 / стандартные / прямоугольные / на улицу / заварены железным листом	3 / стандартные / прямоугольные / на улицу / заварены железным листом
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	1 общий вход с жилыми помещениями. Состояние подъезда неудовлетворительное, домофона, консьержа и видеонаблюдения нет		
Высота пол - потолок (по документам)	h = 2,5 м	h = 2,5 м	h = 2,5 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, газоснабжение, канализация.		
Текущее использование	Дом, в котором находятся квартиры, признан непригодным для проживания (Распоряжение правительства Санкт-Петербурга. Администрация Колпинского района Санкт-Петербурга № 806-р от 03.12.2010 г.). На данный момент не используется.		
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена		

Продолжение таблицы

Показатель	г. Колпино, Межевая ул., д.7/19, литера А, квартира 10	г. Колпино, Межевая ул., д.7/19, литера А, квартира 11	г. Колпино, Межевая ул., д.7/19, литера А, квартира 12
Вид объекта	Квартира	Квартира	Квартира

Кадастровый номер объекта	78:37:172090:21	78:37:172090:22	78:37:172090:19
Общая площадь, кв. м	42,3	30,6	55,0
Жилая площадь, кв. м.	27,7	16,6	39,2
Площадь кухни, кв.м.	5,0	5,7	5,1
Количество комнат	2	1	3
Занимаемый объектом этаж или этажи / всего этажей в доме	1 / 2	1 / 1	1 / 2
Состояние (по осмотру)	непригодное для проживания (аварийное)		
Окна (количество, размер, направленность и др)	4 / стандартные / прямоугольные / во двор / заварены железным листом	2 / стандартные / прямоугольные / во двор / заварены железным листом	4 / стандартные / прямоугольные / на улицу и во двор / заварены железным листом
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	1 общий вход с жилыми помещениями. Состояние подъезда неудовлетворительное, домофона, консьержа и видеонаблюдения нет		
Высота пол - потолок (по документам)	h = 2,5 м	h = 2,5 м	h = 2,5 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, газоснабжение, канализация.		
Текущее использование	Дом, в котором находятся квартиры, признан непригодным для проживания (Распоряжение правительства Санкт-Петербурга. Администрация Колпинского района Санкт-Петербурга № 806-р от 03.12.2010 г.). На данный момент не используется.		
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена		

Продолжение таблицы

Показатель	г. Колпино, Межевая ул., д.7/19, литера А, квартира 13	г. Колпино, Межевая ул., д.7/19, литера А, квартира 14	г. Колпино, Межевая ул., д.7/19, литера А, квартира 15	г. Колпино, Межевая ул., д.7/19, литера А, квартира 16
Вид объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:37:172090:27	78:37:172090:28	78:37:172090:29	78:37:172090:30
Общая площадь, кв. м	30,9	42,3	30,5	55,3
Жилая площадь, кв. м.	17,2	28,3	16,8	40,1
Площадь кухни, кв.м.	5,5	5,0	5,5	5,1
Количество комнат	1	2	1	3

Занимаемый объектом этаж или этажи / всего этажей в доме	2 / 2	2 / 2	2 / 2	2 / 2
Состояние (по осмотру)	непригодное для проживания (аварийное)			
Окна (количество, размер, направленность и др)	3 / стандартные / прямоугольные / на улицу / заварены железным листом	4 / стандартные / прямоугольные / во двор / заварены железным листом	2 / стандартные / прямоугольные / во двор / заварены железным листом	4 / стандартные / прямоугольные / на улицу и во двор / заварены железным листом
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	1 общий вход с жилыми помещениями. Состояние подъезда неудовлетворительное, домофона, консьержа и видеонаблюдения нет			
Высота пол - потолок (по документам)	h = 2,5 м	h = 2,5 м	h = 2,5 м	h = 2,5 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, газоснабжение, канализация.			
Текущее использование	Дом, в котором находятся квартиры, признан непригодным для проживания (Распоряжение правительства Санкт-Петербурга. Администрация Колпинского района Санкт-Петербурга № 806-р от 03.12.2010 г.). На данный момент не используется.			
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена			

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование	Все помещения в данном доме на данный момент не используются. Последнее использование – под жилые функции.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объектов оценки преимущественно составляет производственно-складская застройка. Непосредственно рядом с объектами располагаются: ООО «Компания «Тропические фрукты», ООО «ЕвроТансАвто», ООО «Мишель», ООО «ТПП «Август», ООО «Прогресс», КОС филиал «Юго-Западный водоканал» ГУП «Водоканал СПб», ОАО «Ижорские заводы», база РСУ, автодром (картинг), пожарная часть № 10,

	СТО, бизнес-центр. Плотность застройки – средняя.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	<p>Дом, в котором находятся оцениваемые жилые помещения, имеет прямоугольную форму и фасадом выходит на Межевую улицу.</p> <p>Дворовая территория дома размещения Объектов оценки неблагоустроена.</p> <p>Прилегающие улицы имеют чистую ухоженную территорию, но не обеспечены мусорными баками, освещение улиц состоит из фонарей.</p> <p>Наличие детских площадок и скверов, вблизи Объектов оценки не обнаружено.</p>
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка во дворе и на ближайших улицах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро, близость к остановкам общественного транспорта)	<p>Жилой дом, в котором расположены оцениваемые квартиры, расположен в центральной части Колпинского района города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с севера – Межевой улицей; - с юга – Ивановской улицей; - с востока – Ленинградской улицей; - с запада – Железнодорожной улицей. <p>Интенсивность транспортных потоков возле Объектов оценки, можно охарактеризовать как «среднюю», пешеходных потоков – как «низкую».</p> <p>Вход в оцениваемые жилые помещения осуществляется с Межевой улицы.</p> <p>Транспортная доступность Объектов оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд к Объекту оценки возможен с Межевой улицы.</p> <p>Ограничений на подъезд к оцениваемым объектам не выявлено.</p> <p>Ближайшая станция метро: «Рыбацкое» - расположена на расстоянии ≈ 14 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Вознесенскому ш. общественными городскими маршрутами:</p> <ul style="list-style-type: none"> – автобусы №№ 328, 331, 335, 335А, 438, 438з; – маршрутки №№ К220А, К220Б. <p>Расстояние от Объектов оценки до ближайшей остановки «Межевая улица» на Вознесенском ш. ≈ 460 м.</p>

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты)

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

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

Согласно Справке КГИОП № 04-22-2591-С от 16.06.2017 г., объект недвижимости, расположенный по адресу: 196655, г. Санкт-Петербург, город Колпино, Межевая улица, дом 7/19, литера А, кв.1-16 не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

2.3.4. Фотографии объектов

- Внешний вид объекта:



Фото 1. Вид на здание, в котором расположены объекты оценки (со стороны Межевой улицы)



Фото 2. Вид на Межевую улицу



Фото 3. Вид на Межевую улицу



Фото 4. Вид на здание, в котором расположены объекты оценки (со стороны двора)



Фото 5. Табличка с номером дома, в котором находятся объекты оценки



Фото 6. Вид входа в Объекты оценки №№1-8 (общий с жилыми помещениями с улицы)



Фото 7. Общий вид и состояние помещений общего пользования (вход в парадную дома)



Фото 8. Общий вид и состояние помещений общего пользования (лестница на второй этаж)



Фото 9. Вид входа в Объекты оценки №№9-16
(общий с жилыми помещениями с улицы)



Фото 10. Общий вид и состояние помещений общего пользования (парадная дома)



Фото 11. Общий вид и состояние помещений общего пользования (парадная дома)

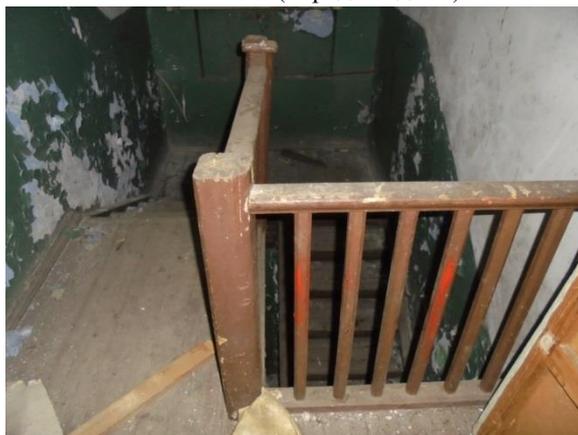


Фото 12. Общий вид и состояние помещений общего пользования (лестница на второй этаж)

- Внутренний вид объектов:

Квартира № 1



Фото 13. Вход в квартиру № 1



Фото 14. Общий вид и состояние квартиры № 1



Фото 15. Общий вид и состояние квартиры № 1



Фото 16. Общий вид и состояние квартиры № 1



Фото 17. Общий вид и состояние квартиры № 1



Фото 18. Общий вид и состояние квартиры № 1



Фото 19. Общий вид и состояние квартиры № 1



Фото 20. Общий вид и состояние квартиры № 1



Фото 21. Общий вид и состояние квартиры № 1



Фото 22. Общий вид и состояние квартиры № 1

Квартира № 2



Фото 23. Вход в квартиру № 2



Фото 24. Общий вид и состояние квартиры № 2



Фото 25. Общий вид и состояние квартиры № 2



Фото 26. Общий вид и состояние квартиры № 2



Фото 27
Общий вид и состояние квартиры № 2



Фото 28
Общий вид и состояние квартиры № 2



Фото 29. Общий вид и состояние квартиры № 2



Фото 30. Общий вид и состояние квартиры № 2



Фото 31. Общий вид и состояние квартиры № 2



Фото 32. Общий вид и состояние квартиры № 2

Квартира № 3



Фото 33. Вход в квартиру № 3



Фото 34. Общий вид и состояние квартиры № 3



Фото 35. Общий вид и состояние квартиры № 3



Фото 36. Общий вид и состояние квартиры № 3



Фото 37. Общий вид и состояние квартиры № 3



Фото 38. Общий вид и состояние квартиры № 3



Фото 39. Общий вид и состояние квартиры № 3



Фото 40. Общий вид и состояние квартиры № 3



Фото 41. Общий вид и состояние квартиры № 3

Квартира № 4

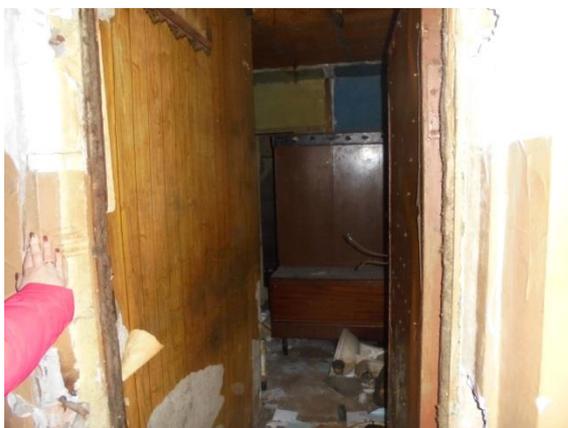


Фото 42. Вход в квартиру № 4



Фото 43. Общий вид и состояние квартиры № 4



Фото 44. Общий вид и состояние квартиры № 4

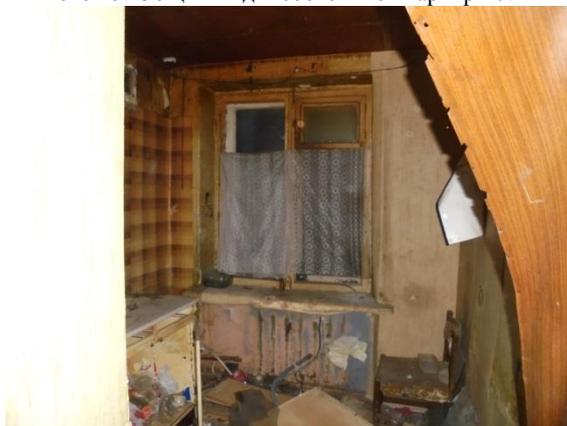


Фото 45. Общий вид и состояние квартиры № 4



Фото 46. Общий вид и состояние квартиры № 4



Фото 47. Общий вид и состояние квартиры № 4



Фото 48. Общий вид и состояние квартиры № 4



Фото 49. Общий вид и состояние квартиры № 4

Квартира № 5



Фото 50. Вход в квартиру № 5



Фото 51. Общий вид и состояние квартиры № 5



Фото 52. Общий вид и состояние квартиры № 5



Фото 53. Общий вид и состояние квартиры № 5



Фото 54. Общий вид и состояние квартиры № 5



Фото 55. Общий вид и состояние квартиры № 5



Фото 56. Общий вид и состояние квартиры № 5



Фото 57. Общий вид и состояние квартиры № 5



Фото 58. Общий вид и состояние квартиры № 5



Фото 59. Общий вид и состояние квартиры № 5



Фото 60. Общий вид и состояние квартиры № 5



Фото 61. Общий вид и состояние квартиры № 5



Фото 62. Общий вид и состояние квартиры № 5



Фото 63. Общий вид и состояние квартиры № 5



Фото 64. Общий вид и состояние квартиры № 5



Фото 65. Общий вид и состояние квартиры № 5

Квартира № 6



Фото 66. Вход в квартиру № 6



Фото 67. Общий вид и состояние квартиры № 6



Фото 68. Общий вид и состояние квартиры № 6



Фото 69. Общий вид и состояние квартиры № 6



Фото 70. Общий вид и состояние квартиры № 6



Фото 71. Общий вид и состояние квартиры № 6



Фото 72. Общий вид и состояние квартиры № 6

Квартира № 7



Фото 73. Вход в квартиру № 7



Фото 74. Общий вид и состояние квартиры № 7



Фото 75. Общий вид и состояние квартиры № 7



Фото 76. Общий вид и состояние квартиры № 7



Фото 77. Общий вид и состояние квартиры № 7



Фото 78. Общий вид и состояние квартиры № 7



Фото 79. Общий вид и состояние квартиры № 7



Фото 80. Общий вид и состояние квартиры № 7



Фото 81. Общий вид и состояние квартиры № 7



Фото 82. Общий вид и состояние квартиры № 7



Фото 83. Общий вид и состояние квартиры № 7



Фото 84. Общий вид и состояние квартиры № 7

Квартира № 8



Фото 85. Вход в квартиру № 8



Фото 86. Общий вид и состояние квартиры № 8



Фото 87. Общий вид и состояние квартиры № 8



Фото 88. Общий вид и состояние квартиры № 8



Фото 89. Общий вид и состояние квартиры № 8



Фото 90. Общий вид и состояние квартиры № 8



Фото 91. Общий вид и состояние квартиры № 8



Фото 92. Общий вид и состояние квартиры № 8

Квартира № 9



Фото 93. Вход в квартиру № 9



Фото 94. Общий вид и состояние квартиры № 9



Фото 95. Общий вид и состояние квартиры № 9



Фото 96. Общий вид и состояние квартиры № 9



Фото 97. Общий вид и состояние квартиры № 9



Фото 98. Общий вид и состояние квартиры № 9



Фото 99. Общий вид и состояние квартиры № 9



Фото 100. Общий вид и состояние квартиры № 9



Фото 101. Общий вид и состояние квартиры № 9

Квартира № 10

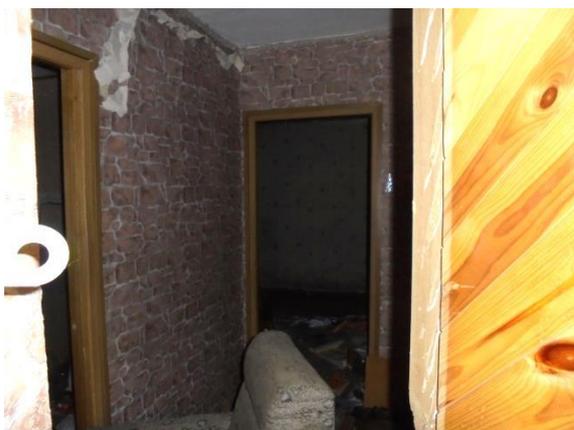


Фото 102. Вход в квартиру № 10



Фото 103. Общий вид и состояние квартиры № 10



Фото 104. Общий вид и состояние квартиры № 10



Фото 105. Общий вид и состояние квартиры № 10



Фото 106. Общий вид и состояние квартиры № 10



Фото 107. Общий вид и состояние квартиры № 10



Фото 108. Общий вид и состояние квартиры № 10



Фото 109. Общий вид и состояние квартиры № 10



Фото 110. Общий вид и состояние квартиры № 10



Фото 111. Общий вид и состояние квартиры № 10



Фото 112. Общий вид и состояние квартиры № 10



Фото 113. Общий вид и состояние квартиры № 10

Квартира № 11



Фото 114. Вход в квартиру № 11



Фото 115. Общий вид и состояние квартиры № 11



Фото 116. Общий вид и состояние квартиры № 11



Фото 117. Общий вид и состояние квартиры № 11



Фото 118. Общий вид и состояние квартиры № 11



Фото 119. Общий вид и состояние квартиры № 11



Фото 120. Общий вид и состояние квартиры № 11



Фото 121. Общий вид и состояние квартиры № 11

Квартира № 12

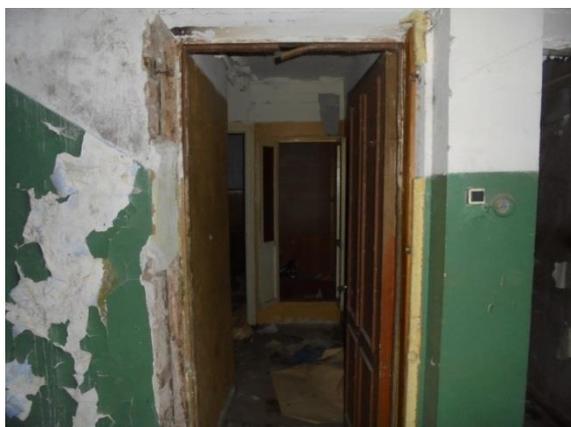


Фото 122. Вход в квартиру № 12

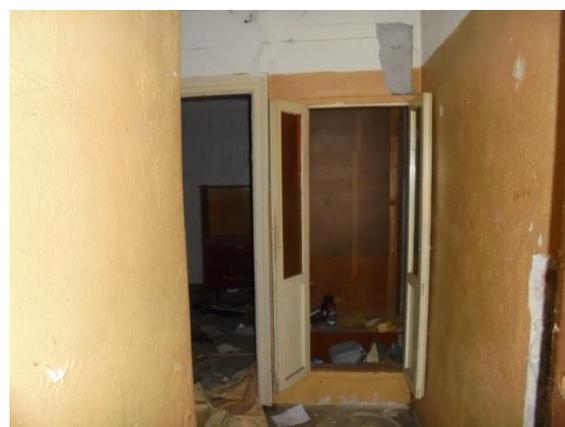


Фото 123. Общий вид и состояние квартиры № 12



Фото 124. Общий вид и состояние квартиры № 12



Фото 125. Общий вид и состояние квартиры № 12



Фото 126. Общий вид и состояние квартиры № 12



Фото 127. Общий вид и состояние квартиры № 12



Фото 128. Общий вид и состояние квартиры № 12



Фото 129. Общий вид и состояние квартиры № 12



Фото 130. Общий вид и состояние квартиры № 12



Фото 131. Общий вид и состояние квартиры № 12



Фото 132. Общий вид и состояние квартиры № 12



Фото 133. Общий вид и состояние квартиры № 12



Фото 134. Общий вид и состояние квартиры № 12



Фото 135. Общий вид и состояние квартиры № 12



Фото 136. Общий вид и состояние квартиры № 12



Фото 137. Общий вид и состояние квартиры № 12

Квартира № 13



Фото 138. Вход в квартиру № 13



Фото 139. Общий вид и состояние квартиры № 13



Фото 140. Общий вид и состояние квартиры № 13



Фото 141. Общий вид и состояние квартиры № 13



Фото 142. Общий вид и состояние квартиры № 13



Фото 143. Общий вид и состояние квартиры № 13

Квартира № 14



Фото 144. Вход в квартиру № 14



Фото 145. Общий вид и состояние квартиры № 14



Фото 146. Общий вид и состояние квартиры № 14



Фото 147. Общий вид и состояние квартиры № 14



Фото 148. Общий вид и состояние квартиры № 14



Фото 149. Общий вид и состояние квартиры № 14



Фото 150. Общий вид и состояние квартиры № 14



Фото 151. Общий вид и состояние квартиры № 14

Квартира № 15



Фото 152. Вход в квартиру № 15



Фото 153. Общий вид и состояние квартиры № 15



Фото 154. Общий вид и состояние квартиры № 15



Фото 155. Общий вид и состояние квартиры № 15



Фото 156. Общий вид и состояние квартиры № 15



Фото 157. Общий вид и состояние квартиры № 15

Квартира № 16



Фото 158. Вход в квартиру № 16



Фото 159. Общий вид и состояние квартиры № 16

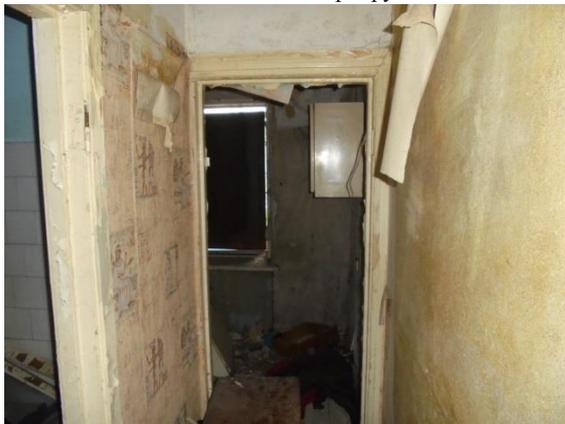


Фото 160. Общий вид и состояние квартиры № 16



Фото 161. Общий вид и состояние квартиры № 16



Фото 162. Общий вид и состояние квартиры № 16



Фото 163. Общий вид и состояние квартиры № 16



Фото 164. Общий вид и состояние квартиры № 16



Фото 165. Общий вид и состояние квартиры № 16



Фото 166. Общий вид и состояние квартиры № 16



Фото 167. Общий вид и состояние квартиры № 16



Фото 168. Общий вид и состояние квартиры № 16



Фото 169. Общий вид и состояние квартиры № 16

2.3.5. Акт осмотра помещения

Акт контрольного осмотра квартир от «24» октября 2017 года

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Колпино, ул. Межевая, д. 7/19, лит. А.

2. Данные по квартирам:

№	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.	43,3	29,3	1 / 2	2	3 (на улицу)	2,5	+	+	+	+	аварийное	Не используется
2.	42,7	29,3	1 / 2	2	3 (во двор)	2,5	+	+	+	+	аварийное	Не используется
3.	42,4	28,6	1 / 2	2	4 (во двор)	2,5	+	+	+	+	аварийное	Не используется
4.	31,4	17,4	1 / 2	1	3 (на улицу)	2,5	+	+	+	+	аварийное	Не используется
5.	54,7	40,0	2 / 2	3	4 (на улицу и во двор)	2,5	+	+	+	+	аварийное	Не используется
6.	30,2	16,5	2 / 2	1	2 (во двор)	2,5	+	+	+	+	аварийное	Не используется
7.	41,9	28,0	2 / 2	2	4 (во двор)	2,5	+	+	+	+	аварийное	Не используется
8.	32,0	18,6	2 / 2	1	3 (на улицу)	2,5	+	+	+	+	аварийное	Не используется
9.	31,4	17,7	1 / 2	1	3 (на улицу)	2,5	+	+	+	+	аварийное	Не используется
10.	42,3	27,7	1 / 2	2	4 (во двор)	2,5	+	+	+	+	аварийное	Не используется
11.	30,6	16,6	1 / 2	1	2 (во двор)	2,5	+	+	+	+	аварийное	Не используется
12.	55,0	39,2	1 / 2	3	4 (на улицу и во двор)	2,5	+	+	+	+	аварийное	Не используется
13.	30,9	17,2	2 / 2	1	3 (на улицу)	2,5	+	+	+	+	аварийное	Не используется
14.	42,3	28,3	2 / 2	2	4 (во двор)	2,5	+	+	+	+	аварийное	Не используется
15.	30,5	16,8	2 / 2	1	2 (во двор)	2,5	+	+	+	+	аварийное	Не используется
16.	55,3	40,1	2 / 2	3	4 (на улицу и во двор)	2,5	+	+	+	+	аварийное	Не используется

Примечания:

Представитель ЗАО Управляющая компания «Магистр» (Оценщик)	
Должность	Помощник оценщика
Ф.И.О.	Алферов Александр Викторович
Подпись	

2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Объекты оценки являются встроенными жилыми помещениями. В связи с этим, рассмотрение вариантов использования доли земельного участка, относящихся к объектам оценки, как незастроенного не имеет смысла.

Анализ участка как застроенного:

По данным ряда распоряжений администрации Колпинского района Санкт-Петербурга (№7958-р от 19.12.2013 г.; №806-р от 03.12.2010 г.; №5422-р от 07.08.2014 г.; №682-р от 23.06.2011 г.; №5131-р от 25.07.2014 г.; №683-р от 23.06.2011 г.) жилые помещения, по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, Межевая улица, дом 7/19, квартиры 1 - 16 признаны негодными для проживания и подлежат дальнейшему использованию в нежилых целях.

Учитывая местоположение и технические характеристики Объектов, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование данных жилых помещений под офисную функцию (после перевода в нежилой фонд).

Текущее состояние помещений является неудовлетворительным, для реализации в нем офисной функции потребуются дополнительные затраты на осуществление ремонтных работ.

Проведение ремонта и доведение отделки помещения до нормального состояния, значительно повысит привлекательность объекта на рынке, что в свою очередь обеспечит рентабельность проекта.

Вывод:

Наиболее эффективным использованием оцениваемых Объектов является офисное использование после перевода в нежилой фонд и проведения ремонтных работ.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объектов оценки	
Рыночная стоимость объектов оценки округленно, руб.	10 000 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади объектов оценки, руб.	15 701