Приложение №3.2

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

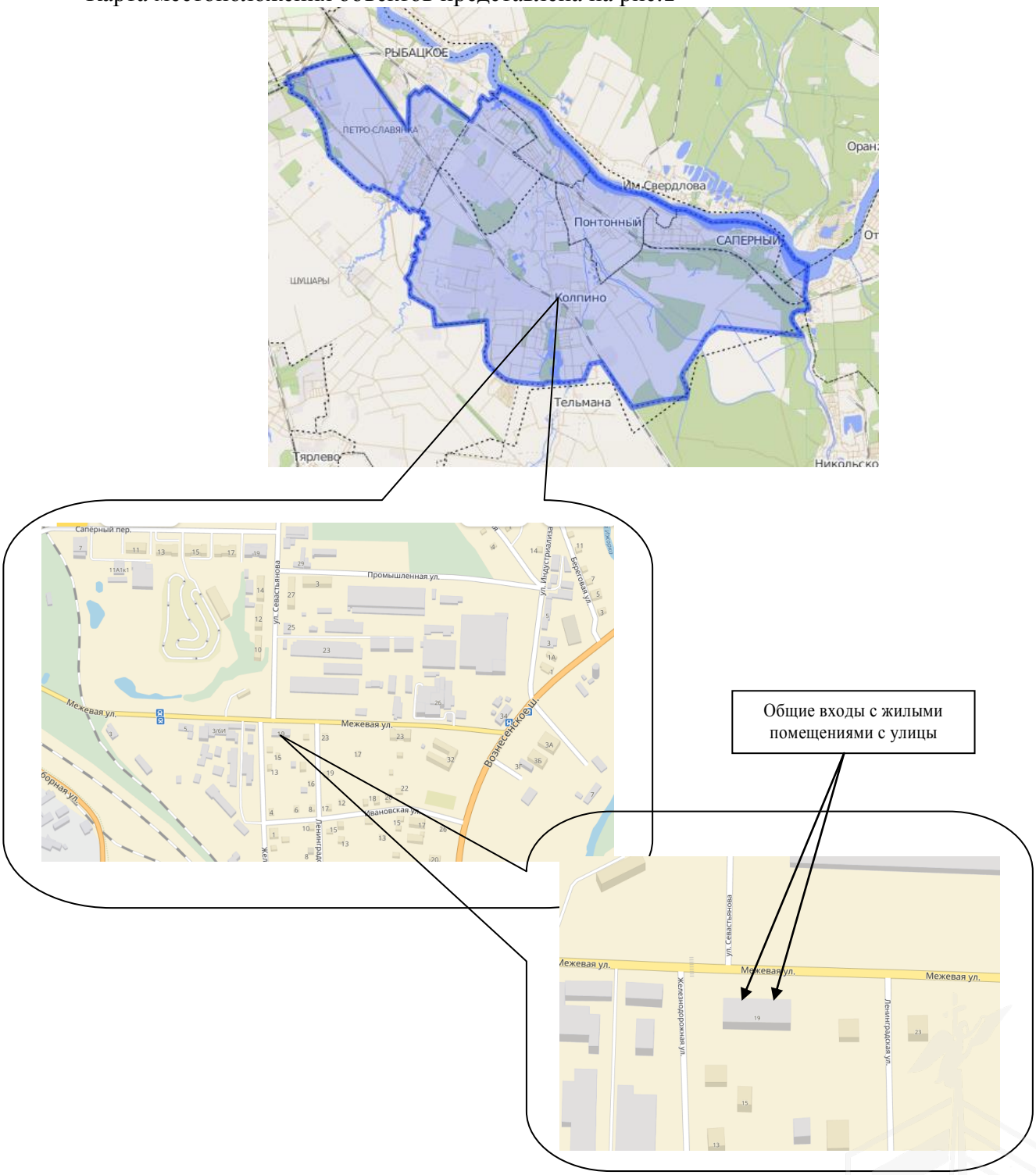

Рис. 1. Карта-схема местоположения объектов (карта района и карта местоположения)

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.)	Дом, в котором находятся оцениваемые жилые помещения, имеет прямоугольную форму и фасадом выходит на Межевую улицу. Дворовая территория дома размещения Объектов оценки неблагоустроенна. Прилегающие улицы имеют чистую ухоженную территорию, но не обеспечены мусорными баками, освещение улиц состоит из фонарей. Наличие детских площадок и скверов, вблизи Объектов оценки не обнаружено.
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)	Жилой дом, в котором расположены оцениваемые квартиры, расположен в центральной части Колпинского района города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: - с севера – Межевой улицей; - с юга – Ивановской улицей; - с востока – Ленинградской улицей; - с запада – Железнодорожной улицей. Интенсивность транспортных потоков возле Объектов оценки, можно охарактеризовать как «среднюю», пешеходных потоков – как «низкую». Вход в оцениваемые жилые помещения осуществляется с Межевой улицы. Транспортная доступность Объектов оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд к Объекту оценки возможен с Межевой улицы. Ограничений на подъезд к оцениваемым объектам не выявлено. Ближайшая станция метро: «Рыбацкое» - расположена на расстоянии ≈ 14 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Вознесенскому ш. общественными городскими маршрутами: – автобусы №№ 328, 331, 335, 335А, 438, 438з; – маршрутки №№ К220А, К220Б. Расстояние от Объектов оценки до ближайшей остановки «Межевая улица» на Вознесенском ш. ≈ 460 м.

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:

<u>Квартира № 1</u>

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

<u>Квартира № 4</u>

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

<u>Квартира № 5</u>

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

<u>Квартира № 6</u>

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

<u>Квартира № 7</u>

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

<u>Квартира № 11</u>

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

<u>Квартира № 13</u>

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

<u>Квартира № 14</u>

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

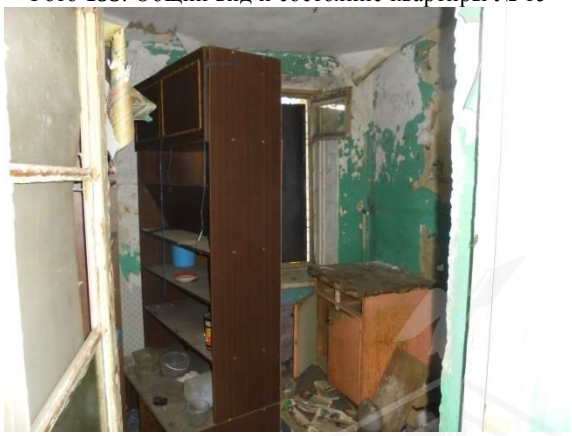

Фото 155. Общий вид и состояние квартиры № 15

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