1.1. Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений по адресу: Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, д. 10, кв. №№ 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 47,48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки 01.09.2017 г.;

1.2. Дата составления отчета 07.09.2017 г.;

1.3. Оцениваемые права: право собственности. Согласно Выпискам из ЕГРП, собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта.



Рисунок 1 Локальное местоположение

– вход в объекты оценки со двора (общий вход с жилыми помещениями)

2.2. Описание местоположения объекта

Объекты оценки находятся в жилом доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, д. 10.

Согласно существующему административно-территориальному делению, оцениваемый объект находится на территории Московского административного района Санкт-Петербурга.

2.2.1. Краткое описание района

Московский район расположен на юго-западе Санкт-Петербурга, занимает площадь 7 107 га. Население составляет 337 153 человек (перепись 2016 г.).

Район включает в себя следующие муниципальные округа:

- Московская застава;
- Гагаринское;
- Новоизмайловское;
- Пулковский меридиан;
- Звездное.

2.2.2. Границы района

Московский район граничит с Адмиралтейским, Кировским, Красносельским, Фрунзенский, Пушкинским районами Санкт-Петербурга и Ломоносовским районом Ленинградской области.

2.2.3. Транспортное обеспечение

Транспортную доступность Московского района можно охарактеризовать как хорошую.

Центральная, осевая магистраль района (Московский проспект) соединяет федеральную трассу «Россия» с центром города (Сенная площадь). Удобный доступ в аэропорт «Пулково», развитая система станций метрополитена, целый ряд общегородских магистралей делают район удобным в плане транспортного сообщения и с другими районами, и с пригородами Санкт-Петербурга.

На территории Московского района расположены аэропорты «Пулково-1» и «Пулково-2» —международный.

Витебский проспект, Московский проспект, переходящий в Пулковское шоссе, Московское шоссе и другие. Эти автомагистрали связывают центр Санкт-Петербурга с пригородами.

Однако в часы пик Московский проспект и дублирующие его Митрофаньевское шоссе и Витебский проспект перегружены трафиком.

Через Московский район частично проходит южный участок Западного скоростного диаметра, первая очередь которого от пересечения с КАД до Благодатной ул. уже введена в эксплуатацию.

На территории района расположено 6 станций метро Московско-Петроградской линии (2): «Московские ворота», «Электросила», «Парк Победы», «Московская», «Звездная», «Купчино», обеспечивающие связь жителей Московского района с центром города. Они связывают северные районы с южными и соединяют отдаленные районы, например, Купчино с городом.

Также проектируются 3 станции 6 ветки метро, которая должны упростить передвижение посетителей в западно-восточном направлении, минуя центр города:

- Боровая (2019-2025 годы, проектируется),
- Броневая (2019-2025 годы, проектируется),
- Заставская (2019-2025 годы, проектируется),
- Броневая 2 (в планах развития 8 ветки метрополитена).

В районе 10 автобусных, 10 троллейбусных и 7 трамвайных маршрутов.

Через Московский район также проходят железнодорожные магистрали от Витебского, Балтийского вокзала. На территории района расположены железнодорожные станции «Воздухоплавательный парк», «Проспект Славы», «Купчино».

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Район обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение.

2.2.5. Экология района

Экологическое состояние жилых кварталов в целом удовлетворительное, но степень загрязненности почв существенно различается в зависимости от микрорайона. Неблагоприятна в экологическом плане северная часть района, которая примыкает к Обводному каналу.

Аналогичная картина и с загрязнением воздуха. Самая загрязненной частью района считаются территории, расположенные вблизи ул. Типанова, Алтайской, Кузнецовской, Благодатной, ул. Решетникова, начала Московского проспекта в пределах района. По уровню шума самые высокие показатели на части Московского шоссе (в пределах района), в начале Пулковского шоссе, в части улицы Типанова (конец улицы).

Площадь зеленых насаждений в районе составляет 1,8 тыс. га. В Московском районе расположен Московский Парк Победы, а также много небольших скверов. Хорошо озеленена центральная магистраль района – Московский проспект.

2.2.6. Перспективы развития района.

Перспективы развития района связаны, в первую очередь, с:

- редевелопментом промышленных зон в северной части Московского района;
- развитие промышленной зоны «Предпортовая» и близлежащих территорий;
- развитием новых территорий в зонах южнее городской застройки, в непосредственной близости к КАД, Московскому и Пулковскому шоссе.

2.2.7. Деление района на зоны (промышленная, жилая и пр.)

Основная промышленная застройка сосредоточена на территории «Средняя Рогатка». Земли восточнее Пулковского шоссе развиваются как складские комплексы и логистические терминалы. Земли западнее Пулковского шоссе (Кубинская, Предпортовая улицы) входят в зону формирующейся промышленной территории, которая включена в программу развития промышленных зон города. На месте территорий, принадлежавших фирме «Лето» (Красноборская сторона) планируется разместить 8 гипермаркетов. Уже построены гипермаркеты «Метро», «О Кей», «Карусель», торговые центры «Касторама Рус» и «Спорт Мастер».

Территория «Пулково» занята аэропортом, авиагородоком, Пулковской обсерваторией и садоводством в юго-западной части микрорайона. Близость аэропорта и как следствие

шум самолетов делает микрорайон непривлекательным для жилищного строительства. Зато удобное транспортное сообщение позволяет развивать его как коммерческую зону.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, д. 10, в северной части Московского района Санкт-Петербурга. Квартал расположения Объекта оценки застроен преимущественно промышленными и производственными объектами.

Квартал расположения Объекта ограничен: северной стороны - Ломаной ул.; с южной стороны – Заставской ул.; с восточной стороны – Цветочной ул.; с западной стороны квартал ограничен ул. Коли Томчака.

«Ближняя Рогатка» (северная часть Московского района), Центральная часть района, «ВПЮГ» (Восточнее проспекта Юрия Гагарина) и «ЗВЖД» (западнее Варшавской железной дороги) – территории преобладающей жилой застройки.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

 Фото здания со стороны ул. Коли Томчака	 Фото здания со стороны двора
Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное
Год постройки	До 1917
Этажность	5
Наличие подвала	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Чердак
Инженерная обеспеченность	теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, электричество. На дату проведения оценки здание отключено от всех коммуникаций.

2.3.1. Описание локального окружения;

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые помещения, и нежилые встроенные помещения. Не используются.
Общее состояние окружающей территории	Квартал расположения Объекта оценки застроен преимущественно промышленными и производственными объектами.
Наличие парковки	Парковка легкового автомобильного транспорта ограничена, возможна во дворе здания. Организованная парковка отсутствует.
Транспортная доступность	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как хорошая. Ближайшая станция метро – «Московские ворота» - расположена на расстоянии около 500 м от объекта оценки. В зоне пешеходной доступности (500 м) проходят маршруты общественного транспорта - около 20 маршрутов. Таким образом, пешеходная доступность Объекта оценки характеризуется как хорошая.

2.3.2. Обременения объекта

- На дату осмотра объект оценки не используется, действующих договоров аренды нет.
- Согласно Предоставленным Выпискам из ЕГРП, ограничения права (обременения) по объектам не зарегистрированы.
- Согласно Справке КГИОП № 30-2039/2-С от 14.07.2015 г. здание, в котором расположен объект оценки, не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен вне границ зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.
- Согласно Распоряжению администрации Московского района Санкт-Петербурга № 864-р от 14.05.2015 г. жилые помещения признаны непригодным для проживания и подлежащим ремонтно-восстановительным работам по специальному проекту с целью дальнейшего использования под жилые цели.
- Согласно п. 4.2 Распоряжения жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга от 09.07.2015 г. № 319-рпр условием конкурса по продаже жилых помещений является выполнение работ по устранению непригодного для проживания состояния жилого помещения (с учетом заключений межведомственной комиссии Московского района Санкт-Петербурга) в срок не позднее 2-х лет со дня объявления победителя конкурса.

2.3.3. Общие характеристики помещений

Вид объекта	Квартира
Вход	Из парадной, общий
Состояние	аварийное, Квартира непригодна для проживания и подлежит ремонтно-восстановительным работам по специальному проекту с целью дальнейшего использования под жилые цели.
Заглубление	Отсутствует
Инженерные коммуникации	Отопление – центральное; Горячее водоснабжение – от газовых колонок; Водоснабжение – от городской сети; Канализация – сброс в городскую сеть; Электроснабжение. На дату проведения оценки: электроустановочная арматура и приборы учета электроэнергии отсутствуют, радиаторы отопления отсутствуют. Санитарно-технические приборы отсутствуют. Трубы водопровода и канализации отсутствуют частично.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.4. Описание помещений

№ кв.	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Высота потолков	Окна	Санузел	Состояние помещений
3	78:14:0753002:1102	29,5	1/5	3,20	2 стандартных во двор	раздельный	Аварийное (требует проведения кап. ремонта)
4	78:14:0753002:1103	52,1	2/5	3,20	3 стандартных во двор	б/в	Аварийное (требует проведения кап. ремонта)
5	78:14:0753002:1065	66,6	2/5	3,20	4 стандартных на улицу	б/в	Аварийное (требует проведения кап. ремонта)
6	78:14:0753002:1066	74,4	2/5	3,20	5 стандартных на улицу	б/в	Аварийное (требует проведения кап. ремонта)
7	78:14:0753002:1067	61,9	2/5	3,20	4 стандартных во двор	раздельный	Аварийное (требует проведения кап. ремонта)
8	78:14:0753002:1058	51,9	3/5	3,02	3 стандартных во двор	б/в	Аварийное (требует проведения кап. ремонта)
9	78:14:0753002:1068	66,2	3/5	3,02	4 стандартных на улицу	раздельный	Аварийное (требует проведения кап. ремонта)
10	78:14:0753002:1069	74,1	3/5	3,02	5 стандартных на улицу	ванна на кухне	Аварийное (в связи с пожаром помимо кап ремонта, требуется демонтаж старых перегородок, установка новых)
11	78:14:0753002:1070	61,0	3/5	3,02	4 стандартных во двор	раздельный	Аварийное (требует проведения кап. ремонта)
12	78:14:0753002:1071	52,5	4/5	2,95	3 стандартных во двор	раздельный	Аварийное (требует проведения кап. ремонта)
13	78:14:0753002:1072	66,8	4/5	2,95	4 стандартных на улицу	б/в	Аварийное (требует проведения кап. ремонта)
14	78:14:0753002:1073	75,0	4/5	2,95	5 стандартных на улицу	ванна на кухне	Аварийное (требует проведения кап. ремонта)
15	78:14:0753002:1063	61,5	4/5	2,95	4 стандартных во двор	б/в	Аварийное (требует проведения кап. ремонта)
16	78:14:0753002:1074	52,5	5/5	2,85	3 стандартных во двор	ванна на кухне	Аварийное (в связи с пожаром помимо кап ремонта, требуется демонтаж старых перегородок, установка новых)
17	78:14:0753002:1075	65,6	5/5	2,85	4 стандартных на улицу	раздельный	Аварийное (в связи с пожаром помимо кап ремонта, требуется демонтаж старых перегородок, установка новых). Стена, отделяющая квартиру от лестничной площадки, разрушена. Перегородка, разделяющая квартиры №17 и 18 частично разобрана. небольшой участок чердачного перекрытия разрушен над коридором
18	78:14:0753002:1076	75,7	5/5	2,85	5 стандартных на улицу	б/в	Аварийное (в связи с пожаром помимо кап ремонта, требуется демонтаж старых перегородок, установка новых). Стена, отделяющая квартиру от лестничной площадки, разрушена. Перегородка, разделяющая квартиры №17 и 18 частично разобрана.
19	78:14:0753002:1059	62,2	5/5	2,85	4 стандартных во двор	б/в	Аварийное (требует проведения кап. ремонта)
21	78:14:0753002:1077	57,2	1/5	3,04	4 стандартных на улицу	раздельный	аварийное
22	78:14:0753002:1078	45,2	1/5	3,04	3 стандартных на улицу	раздельный	аварийное
23	78:14:0753002:1079	44,8	1/5	3,04	3 стандартных во двор	б/в	аварийное
24	78:14:0753002:1080	112,0	2/5	3,04	4 стандартных во двор, 3 стандартных на улицу	б/в	аварийное
25	78:14:0753002:1060	82,1	2/5	3,20	5 стандартных на улицу	раздельный	аварийное (квартира частично подверглась пожару)
26	78:14:0753002:1081	49,7	2/5	3,20	3 стандартных во двор	раздельный	аварийное (квартира подверглась пожару,

№ кв.	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Высота потолков	Окна	Санузел	Состояние помещений
							в коридоре напольное покрытие отсутствует, частичное обрушение потолка в результате пожара)
27	78:14:0753002:1082	51,6	3/5	3,02	3 стандартных во двор	раздельный	аварийное (в одной из комнат напольное покрытие отсутствует)
28	78:14:0753002:1104	64,8	3/5	3,02	4 стандартных на улицу	раздельный	аварийное
29	78:14:0753002:1083	63,2	3/5	2,75	4 стандартных на улицу	ванна на кухне	аварийное (в коридоре напольное покрытие отсутствует вследствие пожара в кв. 26)
30	78:14:0753002:1084	49,9	3/5	3,02	3 стандартных во двор	б/в	аварийное (Квартира подверглась пожару. Отделка стен и перегородок - отсутствует в результате пожара. Полы - Повреждены в результате пожара. В коридоре пол отсутствует. Потолки - повреждены в результате пожара.)
31	78:14:0753002:1108	52,0	4/5	2,95	3 стандартных во двор	б/в	аварийное
32	78:14:0753002:1085	65,8	4/5	2,95	4 стандартных на улицу	б/в	аварийное
33	78:14:0753002:1086	61,6	4/5	2,95	4 стандартных на улицу	б/в	аварийное.
34	78:14:0753002:1105	49,9	4/5	2,95	3 стандартных во двор	раздельный	аварийное
35	78:14:0753002:1087	52,2	5/5	2,85	3 стандартных во двор	б/в	аварийное
36	78:14:0753002:1088	65,2	5/5	2,85	4 стандартных на улицу	ванна на кухне	аварийное
37	78:14:0753002:1089	62,0	5/5	2,85	4 стандартных на улицу	ванна на кухне	аварийное
38	78:14:0753002:1090	48,7	5/5	2,85	3 стандартных во двор	раздельный	аварийное
39	78:14:0753002:1064	51,5	1/5	3,04	3 стандартных во двор	Без ванной; без туалета	аварийное
40	78:14:0753002:1473	59,8	1/5	3,04	4 стандартных на улицу	Без ванной	Часть общей стены с кв. № 39 в зоне санузла разобрана
43	78:14:0753002:1091	52,8	2/5	3,20	3 стандартных во двор	Без ванной	аварийное
44	78:14:0753002:1092	67,2	2/5	3,20	4 стандартных на улицу	Без ванной	Аварийное. Квартира имеет значительные повреждения в результате пожара.
45	78:14:0753002:1093	75,8	2/5	3,20	5 стандартных на улицу	душевая	Квартира имеет значительные повреждения в результате пожара.
46	78:14:0753002:1061	47,9	2/5	3,20	3 стандартных во двор	совмещенный	аварийное
47	78:14:0753002:1106	52,6	3/5	3,02	3 стандартных во двор	Без ванной	аварийное
48	78:14:0753002:1094	66,2	3/5	3,02	4 стандартных на улицу	Без ванной	аварийное
49	78:14:0753002:1095	76,4	3/5	3,02	5 стандартных на улицу	Без ванной	Аварийное. Квартира имеет значительные повреждения в результате пожара. Часть перегородки в санузле (перегородка с квартирой № 50) полностью разрушена
50	78:14:0753002:1096	64,1	3/5	3,02	4 стандартных во двор	раздельный	Аварийное. В коридоре, в районе санузла на участке около 3-х кв. м наблюдается полное обрушение деревянного

№ кв.	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Высота потолков	Окна	Санузел	Состояние помещений
							перекрытия (потолок). Металлические балки перекрытия не повреждены, поражены ржавчиной. Также, в районе обрушения отсутствует перегородка между санузлом и соседней квартирой.
51	78:14:0753002:1097	52,3	4/5	2,95	3 стандартных во двор	Без ванной	аварийное
52	78:14:0753002:1098	64,8	4/5	2,95	4 стандартных на улицу	Без ванной	аварийное
53	78:14:0753002:1107	77,2	4/5	2,95	5 стандартных на улицу	раздельный	Аварийное. Общая перегородка с кв. № 54 в санузле отсутствует.
54	78:14:0753002:1062	63,3	4/5	2,95	4 стандартных во двор	Без ванной	Аварийное/ В коридоре в районе санузла на участке около 3-х кв. м наблюдается полное обрушение деревянного перекрытия (пол). Металлические балки перекрытия не повреждены. Общая перегородка с кв. № 53 в районе санузла отсутствует
55	78:14:0753002:1099	52,5	5/5	2,85	3 стандартных во двор	Без ванной	Аварийное/ Полное разрушение перегородки в санузле.
56	78:14:0753002:1100	65,6	5/5	2,85	4 стандартных на улицу	Без ванной	Аварийное/ Значительное разрушение перегородки в санузле.
57	78:14:0753002:1057	75,6	5/5	2,85	5 стандартных на улицу	раздельный	аварийное
58	78:14:0753002:1101	62,3	5/5	2,85	4 стандартных во двор	Без ванной	Аварийное. Квартира имеет значительные повреждения в результате пожара. Часть чердачного перекрытия прогорела насквозь.

2.4.4. Фотографии

Квартира 3



Фото 1
Комната



Фото 2
Кухня

Квартира 4

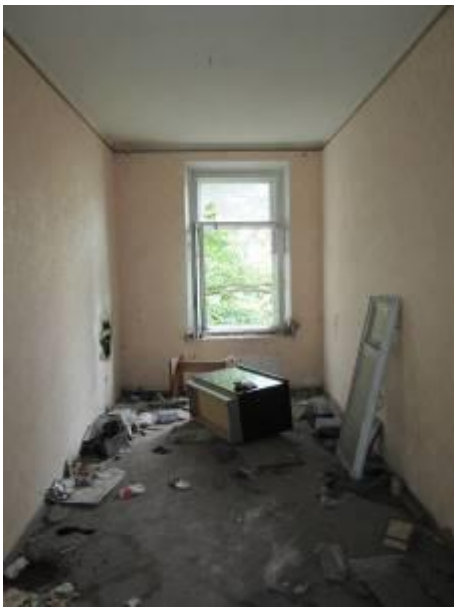


Фото 3
Комната



Фото 4
Комната

Квартира 5



Фото 5
Комната



Фото 6
Кухня

Квартира 6



Фото 7
Комната



Фото 8
Коридор

Квартира 7



Фото 9
Комната



Фото 10
Комната

Квартира 8



Фото 11
Комната



Фото 12
Комнат

Квартира 9



Фото 13
Комната



Фото 14
Комната

Квартира 10



Фото 15
Комната



Фото 16
Комната

Квартира 11



Фото 17
Комната



Фото 18
Комната

Квартира 12



Фото 19
Комната



Фото 20
Комната

Квартира 13



Фото 21
Комната



Фото 22
Комната

Квартира 14



Фото 23
Комната



Фото 24
Комната

Квартира 15



Фото 25
Комната



Фото 26
Комната

Квартира 16



Фото 27
Комната



Фото 28
Коридор

Квартира 17



Фото 29
Комната



Фото 30
Комната

Квартира 18



Фото 31

Комната



Фото 32

Стена, отделяющая квартиру 18 от лестничной площадки, разрушена

Квартира 19



Фото 33

Комната



Фото 34

Кухня

Квартира 21



Фото 35

Комната



Фото 36

Кухня

Квартира 22



Фото 37
Коридор



Фото 38
Кухня

Квартира 23



Фото 39
Коридор



Фото 40
Комната

Квартира 24



Фото 41
Коридор



Фото 42
Комната

Квартира 25



Фото 43
Коридор



Фото 44
Кухня

Квартира 26



Фото 45
Коридор



Фото 46
Комната

Квартира 27



Фото 47
Коридор



Фото 48
Кухня

Квартира 28



Фото 49
Комната



Фото 50
Кухня

Квартира 29



Фото 51
Туалет (нет части стены)



Фото 52
Комната

Квартира 30



Фото 53
Коридор



Фото 54
Коридор

Квартира 31



Фото 55
Коридор



Фото 56
Комната

Квартира 32



Фото 57
Коридор



Фото 58
Комната

Квартира 33



Фото 59
Комната



Фото 60
Кухня

Квартира 34



Фото 61
Кухня



Фото 62
Ванная

Квартира 35



Фото 63
Комната



Фото 64
Кухня

Квартира 36



Фото 65
Комната



Фото 66
Ванная

Квартира 37



Фото 67
Комната



Фото 68
Кухня

Квартира 38

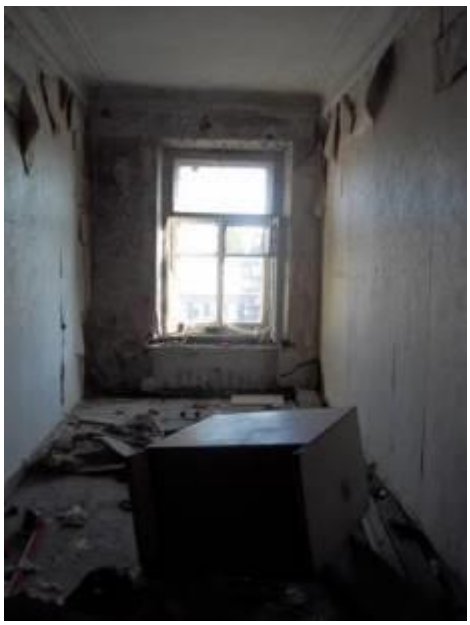


Фото 69
Комната



Фото 70
Комната

Квартира 39



Фото 71
Общий вид помещений



Фото 72
Состояние помещений

Квартира 40



Фото 73
Состояние помещений



Фото 74
Состояние помещений

Квартира 43



Фото 75
Состояние полов



Фото 76
Санузел (состояние потолков)

Квартира 44



Фото 77
Состояние потоков



Фото 78
Состояние помещений (комната)

Квартира 45



Фото 79
Состояние помещений



Фото 80
Состояние помещений

Квартира 46



Фото 81
Состояние потолков



Фото 82
Состояние помещений (корридор)

Квартира 47



Фото 83
Общий вид помещения (комнаты)



Фото 84
Санузел

Квартира 48



Фото 85
Состояние стен



Фото 86
Общий вид помещений (жилая комната)

Квартира 49



Фото 87
Состояние кордора



Фото 88
Общий вид комнаты

Квартира 50



Фото 89
Разрушенная перегородка с соседней квартирой



Фото 90
Обрушившийся фрагмент перекрытия

Квартира 51



Фото 91
Общий вид жилойкомнаты



Фото 92
Общий вид комнаты

Квартира 52



Фото 93
Общий вид комнаты



Фото 94
Общий вид кухни

Квартира 53



Фото 95
Общий вид комнаты



Фото 96
Общий вид комнаты

Квартира 54



Фото 97
Состояние пола (Обрушевшийся фрагмент перекрытия)



Фото 98
Общий вид комнаты

Квартира 55



Фото 99
Общий вид комнаты



Фото 100
Обрушевшаяся перегордка в санузле

Квартира 56



Фото 101
Состояние стен и потолка



Фото 102
Разрушенная перегородка в санузле

Квартира 57



Фото 103

Общий вид комнаты и корридора



Фото 104

Общий вид комнаты и корридора (демонтированная перегородка)

Квартира 58



Фото 105

Состояние полов



Фото 106

Выгаревший фрагмент чердачного перекрытия. Кровля также разрушена

2.4.5. Акт осмотра квартиры

А К Т
контрольного осмотра квартир от 07 «сентября» 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, д.10, кв. 3, кв. 4, кв., 5, кв. 6, кв. 7, кв. 8, кв.9, кв. 10, кв. 11, кв. 12, кв. 13, кв. 14, кв. 15, кв. 16, кв. 17, кв. 18, кв. 19, кв. 21, кв. 22, кв.23, кв. 24, кв. 25, кв. 26, кв. 27, кв. 28, кв. 29, кв. 30, кв. 31, кв. 32, кв. 33, кв. 34, кв. 35, кв. 36, кв. 37, кв. 38, кв. 39, кв. 40, кв. 43, кв. 44, кв. 45, кв. 46, кв. 47, кв. 48, кв. 49, кв. 50, кв. 51, кв. 52, кв. 53, кв. 54, кв. 55, кв. 56, кв. 57, кв. 58
2. Данные по квартирам:

№	№ квартиры по кадастровому паспорту	Площадь по кадастровому паспорту, кв. м.	Занимаемые этажи	Кол-во окон (куда выходят)	Высота потолка, м	Коммуникации				Санузлы	Состояние	Текущее использование
						Эл.	Вод	От.	Кан.			
1	3	29,5	1/5	2 стандартных во двор	3,20	+	+	+	+	раздельный	аварийное	Не используется
2	4	52,1	2/5	3 стандартных во двор	3,20	+	+	+	+	без ванной	аварийное	Не используется
3	5	66,6	2/5	4 стандартных на улицу	3,20	+	+	+	+	без ванной	аварийное	Не используется
4	6	74,4	2/5	5 стандартных на улицу	3,20	+	+	+	+	без ванной	аварийное	Не используется
5	7	61,9	2/5	4 стандартных во двор	3,20	+	+	+	+	раздельный	аварийное	Не используется
6	8	51,9	3/5	3 стандартных во двор	3,02	+	+	+	+	без ванной	аварийное	Не используется
7	9	66,2	3/5	4 стандартных на улицу	3,02	+	+	+	+	раздельный	аварийное	Не используется
8	10	74,1	3/5	5 стандартных на улицу	3,02	+	+	+	+	ванна на кухне	аварийное	Не используется

№	№ квартиры по кадастровому паспорту	Площадь по кадастровому паспорту, кв. м.	Занимаемые этажи	Кол-во окон (куда выходят)	Высота потолка, м	Коммуникации				Санузлы	Состояние	Текущее использование
						Эл.	Вод	От.	Кан.			
9	11	61,0	3/5	4 стандартных во двор	3,02	+	+	+	+	раздельный	аварийное	Не используется
10	12	52,5	4/5	3 стандартных во двор	2,95	+	+	+	+	раздельный	аварийное	Не используется
11	13	66,8	4/5	4 стандартных на улицу	2,95	+	+	+	+	без ванной	аварийное	Не используется
12	14	75,0	4/5	5 стандартных на улицу	2,95	+	+	+	+	ванна на кухне	аварийное	Не используется
13	15	61,5	4/5	4 стандартных во двор	2,95	+	+	+	+	без ванной	аварийное	Не используется
14	16	52,5	5/5	3 стандартных во двор	2,85	+	+	+	+	ванна на кухне	аварийное	Не используется
15	17	65,6	5/5	4 стандартных на улицу	2,85	+	+	+	+	раздельный	аварийное	Не используется
16	18	75,7	5/5	5 стандартных на улицу	2,85	+	+	+	+	без ванной	аварийное	Не используется
17	19	62,2	5/5	4 стандартных во двор	2,85	+	+	+	+	без ванной	аварийное	Не используется
18	21	57,2	1/5	4 стандартных на улицу	3,04	+	+	+	+	раздельный	аварийное	Не используется

№	№ квартиры по кадастровому паспорту	Площадь по кадастровому паспорту, кв. м.	Занимаемые этажи	Кол-во окон (куда выходят)	Высота потолка, м	Коммуникации				Санузлы	Состояние	Текущее использование
						Эл.	Вод	От.	Кан.			
19	22	45,2	1/5	3 стандартных на улицу	3,04	+	+	+	+	раздельный	аварийное	Не используется
20	23	44,8	1/5	3 стандартных во двор	3,04	+	+	+	+	без ванной	аварийное	Не используется
21	24	112,0	2/5	4 стандартных во двор, 3 стандартных на улицу	3,04	+	+	+	+	без ванной	аварийное	Не используется
22	25	82,1	2/5	5 стандартных на улицу	3,20	+	+	+	+	раздельный	аварийное	Не используется
23	26	49,7	2/5	3 стандартных во двор	3,20	+	+	+	+	раздельный	аварийное	Не используется
24	27	51,6	3/5	3 стандартных во двор	3,02	+	+	+	+	раздельный	аварийное	Не используется
25	28	64,8	3/5	4 стандартных на улицу	3,02	+	+	+	+	раздельный	аварийное	Не используется
26	29	63,2	3/5	4 стандартных на улицу	2,75	+	+	+	+	ванна на кухне	аварийное	Не используется
27	30	49,9	3/5	3 стандартных во двор	3,02	+	+	+	+	без ванной	аварийное	Не используется
28	31	52,0	4/5	3 стандартных во двор	2,95	+	+	+	+	без ванной	аварийное	Не используется

№	№ квартиры по кадастровому паспорту	Площадь по кадастровому паспорту, кв. м.	Занимаемые этажи	Кол-во окон (куда выходят)	Высота потолка, м	Коммуникации				Санузлы	Состояние	Текущее использование
						Эл.	Вод	От.	Кан.			
29	32	65,8	4/5	4 стандартных на улицу	2,95	+	+	+	+	без ванной	аварийное	Не используется
30	33	61,6	4/5	4 стандартных на улицу	2,95	+	+	+	+	без ванной	аварийное	Не используется
31	34	49,9	4/5	3 стандартных во двор	2,95	+	+	+	+	раздельный	аварийное	Не используется
32	35	52,2	5/5	3 стандартных во двор	2,85	+	+	+	+	без ванной	аварийное	Не используется
33	36	65,2	5/5	4 стандартных на улицу	2,85	+	+	+	+	ванна на кухне	аварийное	Не используется
34	37	62,0	5/5	4 стандартных на улицу	2,85	+	+	+	+	ванна на кухне	аварийное	Не используется
35	38	48,7	5/5	3 стандартных во двор	2,85	+	+	+	+	раздельный	аварийное	Не используется
36	39	51,5	1/5	3 стандартных во двор	3,04	+	+	+	+	Без ванной, без туалета	аварийное	Не используется
37	40	59,8	1/5	4 стандартных на улицу	3,04	+	+	+	+	Без ванной	аварийное	Не используется
38	43	52,8	2/5	3 стандартных во двор	3,20	+	+	+	+	Без ванной	аварийное	Не используется

№	№ квартиры по кадастровому паспорту	Площадь по кадастровому паспорту, кв. м.	Занимаемые этажи	Кол-во окон (куда выходят)	Высота потолка, м	Коммуникации				Санузлы	Состояние	Текущее использование
						Эл.	Вод	От.	Кан.			
39	44	67,2	2/5	4 стандартных на улицу	3,20	+	+	+	+	Без ванной	аварийное	Не используется
40	45	75,8	2/5	5 стандартных на улицу	3,20	+	+	+	+	Душевая	аварийное	Не используется
41	46	47,9	2/5	3 стандартных во двор	3,20	+	+	+	+	Совмещен-ный	аварийное	Не используется
42	47	52,6	3/5	3 стандартных во двор	3,02	+	+	+	+	Без ванной	аварийное	Не используется
43	48	66,2	3/5	4 стандартных на улицу	3,02	+	+	+	+	Без ванной	аварийное	Не используется
44	49	76,4	3/5	5 стандартных на улицу	3,02	+	+	+	+	Без ванной	аварийное	Не используется
45	50	64,1	3/5	4 стандартных во двор	3,02	+	+	+	+	Раздельный	аварийное	Не используется
46	51	52,3	4/5	3 стандартных во двор	2,95	+	+	+	+	Без ванной	аварийное	Не используется
47	52	64,8	4/5	4 стандартных на улицу	2,95	+	+	+	+	Без ванной	аварийное	Не используется
48	53	77,2	4/5	5 стандартных на улицу	2,95	+	+	+	+	Раздельный	аварийное	Не используется

№	№ квартиры по кадастровому паспорту	Площадь по кадастровому, паспорту, кв. м.	Занимаемые этажи	Кол-во окон (куда выходят)	Высота потолка, м	Коммуникации				Санузлы	Состояние	Текущее использование
						Эл.	Вод	От.	Кан.			
49	54	63,3	4/5	4 стандартных во двор	2,95	+	+	+	+	Без ванной	аварийное	Не используется
50	55	52,5	5/5	3 стандартных во двор	2,85	+	+	+	+	Без ванной	аварийное	Не используется
51	56	65,6	5/5	4 стандартных на улицу	2,85	+	+	+	+	Без ванной	аварийное	Не используется
52	57	75,6	5/5	5 стандартных на улицу	2,85	+	+	+	+	Раздельный	аварийное	Не используется
53	58	62,3	5/5	4 стандартных во двор	2,85	+	+	+	+	Без ванной	аварийное	Не используется

Представитель (Оценщик)		Представитель	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Столяров В.С.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Наилучшее использование объекта - под жилую функцию после проведения ремонта, 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.

Вывод: наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование в качестве жилых помещений (квартир), после проведения работ по устранению их непригодного к проживанию состояния.

Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	52 660 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	16 176