

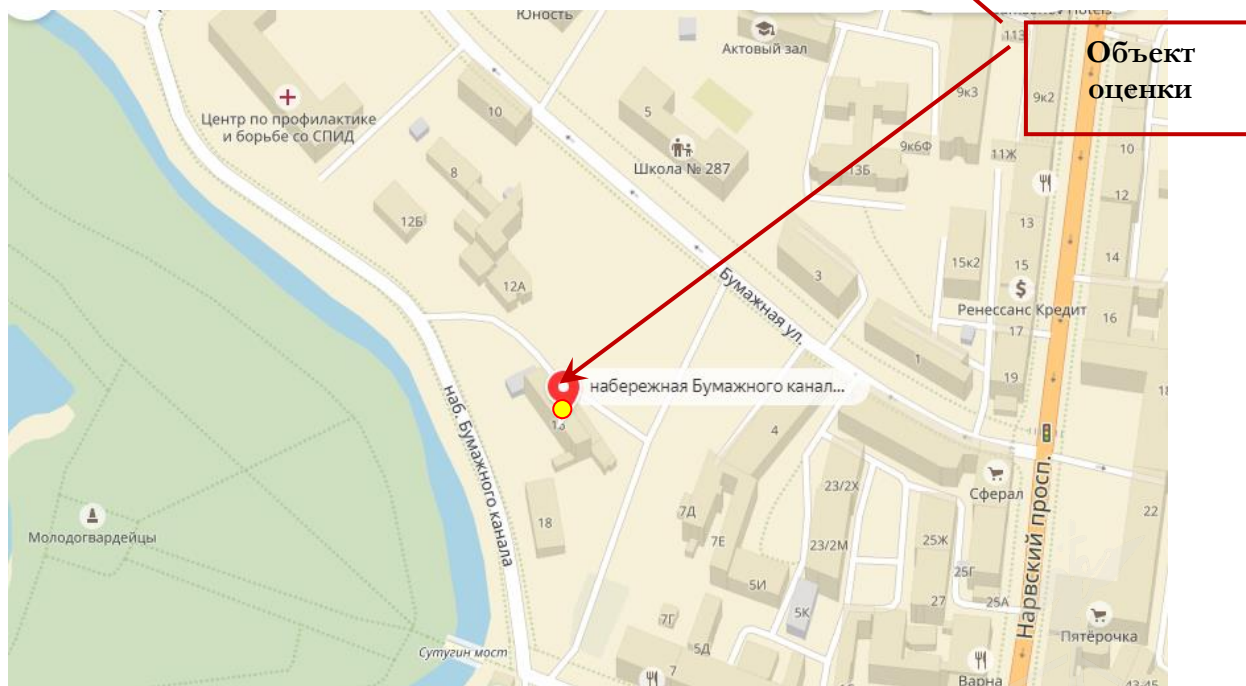
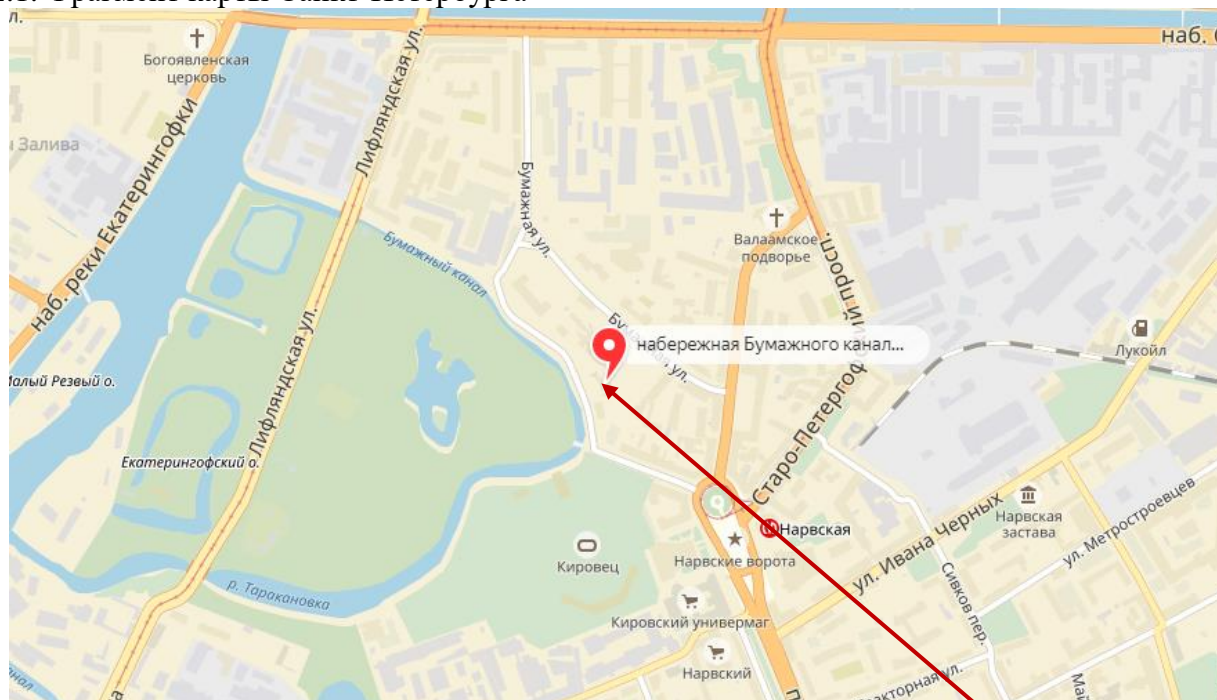
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Бумажного канала наб., дом № 16,  
литера Б, квартиры №№ 2-10, №№ 12-21**

**1. Данные об отчете:**

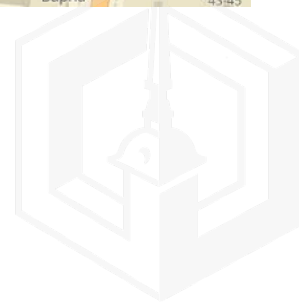
- 1.2. Дата проведения оценки: 10.11.2017
- 1.3. Дата составления отчета: 30.11.2017
- 1.4. Оцениваемые права: право собственности

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Фрагмент карты Санкт-Петербурга**



Локальное местоположение объекта



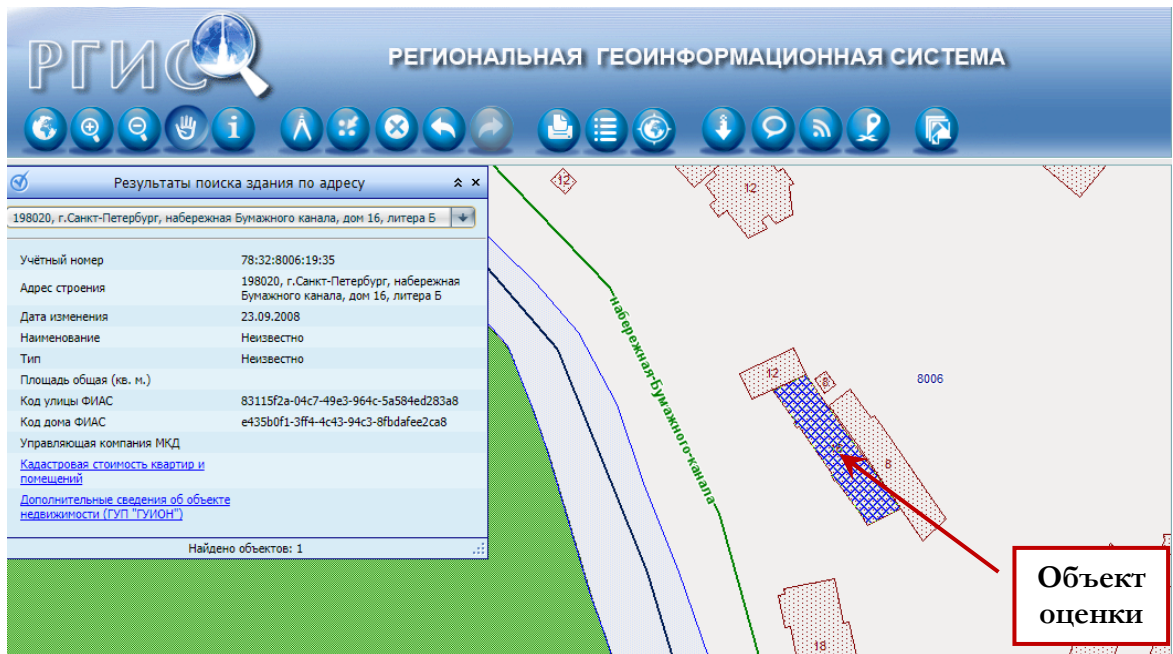


Схема расположения здания согласно данных Региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (РГИС) <http://www.rgis.spb.ru/>.

## 2.2. Описание местоположения объекта.

Согласно существующему административно-территориальному делению объект оценки находится в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга.

### 2.2.1. Краткое описание района.

Адмиралтейский район расположен в центральной части города на левом берегу реки Невы.

Площадь района – 1,382 тысяч га.

Население района – 163 785 человек на 2017 г.

### 2.2.2. Границы района

Адмиралтейский район граничит с Центральным, Кировским, Московским и Фрунзенским районами, имеет сообщение с Василеостровским. Значительная часть района (территория между набережными Невы и Фонтанки) входит в историческое ядро Санкт-Петербурга и имеет квартальные планировки, сложившиеся еще в XVIII веке. А вот некоторые из промышленных территорий, расположенных на южном берегу Обводного канала, вошли в городскую черту лишь в XIX веке.

Территорию района пересекают с востока на запад река Мойка, канал Грибоедова, река Фонтанка, Обводный канал, а также Садовая улица, а с севера на юг — две лучевых магистрали, протянувшиеся от Адмиралтейства — Гороховая улица и Вознесенский проспект, его продолжение Измайловский проспект, а также Московский, Лермонтовский и Старо-Петергофский проспекты.

### 2.2.3. Транспортное обеспечение

С точки зрения транспортного сообщения Адмиралтейский район исключительно неудобен. И это даже несмотря на то, что станций метро в районе, где пересекаются четыре из пяти линий питерской подземки, больше, чем в любом другом городском районе. Главные проблемы автовладельцев – пробки, которые в разгар туристического сезона могут возникать практически в любое время суток, а также безнадежный дефицит парковочных мест во дворах и на улицах.

Основные транспортные магистрали - Загородный, Московский, Лермонтовский, Вознесенский, Измайловский, Старо-Петергофский, Рижский проспекты, Садовая, Гороховая улицы.

В отличие от других районов города в Адмиралтейском районе нет одной-двух общих для всего района главных улиц. В каждой части района есть свои основные транспортные магистрали, которые, вместе с тем, являются центрами сосредоточия торговли.

Сегодня в Адмиралтейском районе находятся два действующих железнодорожных вокзала: Балтийский вокзал — на набережной Обводного канала; Витебский вокзал — на Загородном проспекте.

В районе проходят части 1 линии, 2 линии, 4 линии и 5 линии Петербургского метрополитена. Станции, находящиеся в границе района (с севера на юг): Пушкинская, Технологический институт, Балтийская, Сенная площадь, Технологический институт, Фрунзенская, Театральная (проектируется), Спасская, Садовая, Звенигородская

#### **2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой**

В Адмиралтейском районе инженерная инфраструктура хорошо развита.

#### **2.2.5. Экология района**

Хотя Адмиралтейский район считается промышленным, за последнее время экологическая обстановка в нём несколько улучшилась. Основная причина заключается в том, что многие промышленные предприятия района не работают на полную мощность, часть предприятий находится в состоянии банкротства.

В районе расположены зеленые массивы садов Олимпия (между Клинским и Малодеткосельским проспектами), Измайловский сад (на Измайловском проспекте), Парк «Екатерингоф», Юсуповский сад, Никольский сад, Александровский сад и несколько скверов.

Район лидирует по выбросу летучих органических соединений (35,4 % от общегородских выбросов). АО «Красный треугольник» исторгает из себя 22,5 % выбросов этих вредных веществ.

Сильно загрязнены почвы района. Максимальная по городу концентрация веществ I класса опасности — кадмия и цинка. Также в них чрезвычайно высоко содержание свинца и ртути.

#### **2.2.6. Перспективы развития района**

Самодостаточность района, в котором вполне хорошо развиты все городские функции, делает его одним из самых привлекательных адресов для инвестиций.

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

Жилищный фонд

Адмиралтейский район — это преимущественно дореволюционная застройка. Некоторые здания почти ровесники города, поэтому в зону охраны исторических зданий вошла почти половина района. Новое строительство движется очень медленными темпами. Подавляющее большинство домов в районе (90 %) — здания старого фонда (построены до 1917 г.), прошедшие капитальный ремонт или существующие без него. Немного домов «сталинского» типа (около 5 %). Чуть-чуть «хрущевки» (на Казанской улице). С точки зрения аренды на район приходится менее 10 % общего количества предложения квартир.

В части района, между Большой Невой и Мойкой среди благоустроенных доходных домов много особняков и дворцов.

В районе Коломны, Измайловских рот и Семенов (см. выше) преобладают однообразные в архитектурном отношении бывшие доходные дома с дворами-колодцами.

Район можно условно разделить на пять зон, в зависимости от основных факторов, влияющих на цену жилья — элитная, менее элитная, достаточно престижная часть, малопrestiжная часть, настоящий город, район Коломны (Петербург Достоевского, Гоголя).

Адмиралтейский район по числу многокомнатных крупногабаритных квартир занимает третье место, уступая Центральному и Петроградскому. Среднее количество комнат в квартире — три, а средняя площадь — более 80 м<sup>2</sup>. Это в полтора раза превышает средний показатель по городу и почти вдвое больше, чем площадь средней квартиры в «спальных» районах.

Коммерческая недвижимость



Нехватка торговых площадей, точнее, то обстоятельство, что они распределены по территории района неравномерно. Поэтому повседневные покупки жителям приходится делать в других районах города или в небольших магазинчиках шаговой доступности с товарами не первой свежести. Из крупноформатных торговых комплексов в районе имеются только объекты на Сенной площади и «Лента» на набережной Обводного канала.

Промышленные зоны

Адмиралтейский район входит в пятерку наиболее промышленно развитых районов.

Промышленные предприятия

«Адмиралтейские верфи» — судостроительный завод; «Веретено» — текстильная фабрика; Завод «Продмаш»; «Пивоваренный завод им. Степана Разина»; «Метрострой»; «Гознак»; Завод подъемно-транспортного оборудования, (бывший, сейчас существует только на бумагах) и др.

В районе расположения объекта оценки – жилая и деловая зона.

### 2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки расположен в окружении жилых и деловых зданий, в квартале, ограниченном набережной Бумажного канала, Бумажной улицей, Нарвским проспектом.

### 2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки.



Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Аварийное
Год постройки	До 1917
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	5(1-5)
Наличие подвала	Имеется
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение





## 2.4. Описание встроенного помещения:

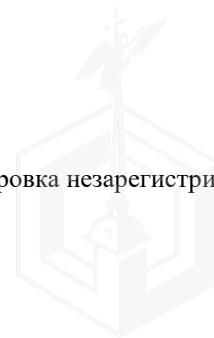
### 2.4.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Квартира №2	Квартира №3	Квартира №4	Квартира №5	Квартира №6
Кадастровый номер объекта	78:32:0008006:3208	78:32:0008006:3217	78:32:0008006:3218	78:32:0008006:3219	78:32:0008006:3206
Кадастровая стоимость, руб.	4 171 238,69	4 710 844,98	4 775 586,65	4 652 055,08	4 489 906,87
Общая площадь, кв. м	49,7	55,9	53,6	55,1 <sup>1</sup>	52,9
Жилая площадь, кв. м	16,5	39,7	18,3	32,2	33,4
Площадь кухни, кв.м.	5,5	13,4	8,8	7,6	8,7
Количество комнат	1	2	1	2	2
Занимаемый объектом этаж или этажи	1/5, подвал	2/5, подвал	2/5, подвал	3/5, подвал	3/5, подвал
Состояние (по осмотру)	аварийное	аварийное	аварийное	аварийное	аварийное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	4/прямоугольных/на улицу/заложены	3/прямоугольных/на улицу	4/прямоугольных/на улицу	3/прямоугольных/на улицу	4/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	1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное	1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное	1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное	1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное	1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное

<sup>1</sup> Согласно Технического паспорта на квартиру общая площадь составила 54,4 кв.м., расчёт стоимости объекта оценки проводится согласно площади указанной в Выписки ЕГРН 55,1 кв.м..

<b>Вид объекта</b> подъезда	<b>Квартира №2</b>	<b>Квартира №3</b>	<b>Квартира №4</b>	<b>Квартира №5</b>	<b>Квартира №6</b>
<b>Санузел</b>	без ванны (душевая на кухне)	совмещенный	без ванны	ванна в результате перепланировки <sup>2</sup>	без ванны
<b>Высота пол - потолок (по документам), м</b>	2,90	2,86	2,29	2,88	2,88
<b>Заглубление</b>	-	-	-	-	-
<b>Инженерные коммуникации</b>	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение
<b>Текущее использование</b>	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
<b>Доля земельного участка, относящегося к объекту</b>	В натуре не выделена	В натуре не выделена	В натуре не выделена	В натуре не выделена	В натуре не выделена

<sup>2</sup> Здесь и далее наличие «ванна в результате перепланировки» предполагает отсутствие ванны, так как перепланировка незарегистрирована, расчёт стоимости объекта оценки проводится без учета незарегистрированной перепланировки



<b>Вид объекта</b>	<b>Квартира №7</b>	<b>Квартира №8</b>	<b>Квартира №9</b>	<b>Квартира №10</b>	<b>Квартира №12</b>
<b>Кадастровый номер объекта</b>	78:32:0008006:3220	78:32:0008006:3221	78:32:0008006:3222	78:32:0008006:3209	78:32:0008006:3210
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	4 681 460,26	4 526 826,82	4 631 744,97	4 378 172,93	3 644 833,64
<b>Общая площадь, кв. м</b>	55,5	53,4	55,9	52,4	42,6
<b>Жилая площадь, кв. м</b>	30,7	28,4	31,3	30,8	17,0
<b>Площадь кухни, кв.м.</b>	11,4	16,0	11,3	11,0	11,5
<b>Количество комнат</b>	2	2	2	2	1
<b>Занимаемый объектом этаж или этажи</b>	4/5, подвал	4/5, подвал	5/5, подвал	5/5, подвал	1/5, подвал
<b>Состояние (по осмотру)</b>	аварийное	аварийное	аварийное	аварийное	аварийное
<b>Окна (количество, размер, направленность и др.)</b>	3/прямоугольных/на улицу	4/прямоугольных/на улицу	3/прямоугольных/на улицу	4/прямоугольных/на улицу	3/прямоугольных/на улицу/заложены
<b>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</b>	1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное	1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное	1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное	1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное	1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное

<b>Вид объекта</b>	<b>Квартира №7</b>	<b>Квартира №8</b>	<b>Квартира №9</b>	<b>Квартира №10</b>	<b>Квартира №12</b>
<b>Санузел</b>	без ванны	ванна в результате перепланировки	без ванны	без ванны ванна в результате перепланировки	без ванны
<b>Высота пол - потолок (по документам), м</b>	2,90	2,90	2,90	2,90	2,90
<b>Заглубление</b>	-	-	-	-	-
<b>Инженерные коммуникации</b>	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение
<b>Текущее использование</b>	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
<b>Доля земельного участка, относящегося к объекту</b>	В натуре не выделена	В натуре не выделена	В натуре не выделена	В натуре не выделена	В натуре не выделена





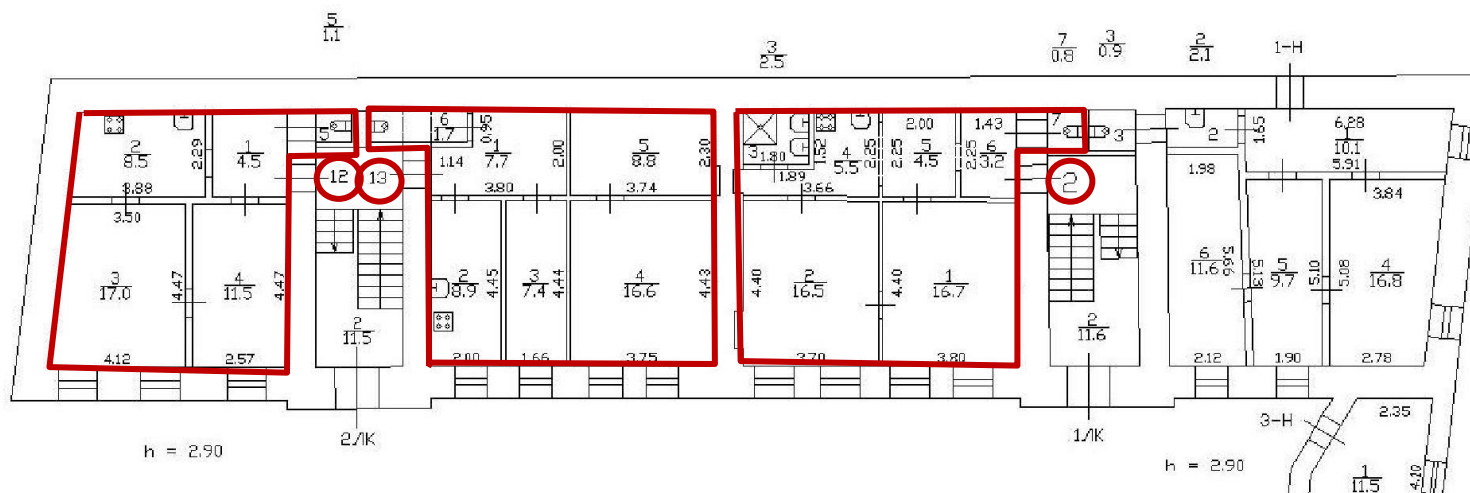
<b>Вид объекта</b>	<b>Квартира №13</b>	<b>Квартира №14</b>	<b>Квартира №15</b>	<b>Квартира №16</b>	<b>Квартира №17</b>
<b>Кадастровый номер объекта</b>	78:32:0008006:3223	78:32:0008006:3211	78:32:0008006:3212	78:32:0008006:3224	78:32:0008006:3213
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	4 064 001,30	4 139 795,29	4 467 733,73	3 959 656,07	4 460 339,03
<b>Общая площадь, кв. м</b>	51,1	45,5	52,6	45,8	52,5
<b>Жилая площадь, кв. м</b>	24,0	18,7	27,8	31,4	25,2
<b>Площадь кухни, кв.м.</b>	8,9	8,9	6,5	8,8	8,8
<b>Количество комнат</b>	2	1	2	2	2
<b>Занимаемый объектом этаж или этажи</b>	1/5, подвал	2/5, подвал	2/5, подвал	3/5, подвал	3/5, подвал
<b>Состояние (по осмотру)</b>	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное
<b>Окна (количество, размер, направленность и др.)</b>	4/прямоугольных/на улицу/заложены	3/прямоугольных/на улицу	4/прямоугольных/на улицу	3/прямоугольных/на улицу	4/прямоугольных/на улицу
<b>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</b>	1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное	1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное	1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное	1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное	1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное

<b>Вид объекта</b>	<b>Квартира №13</b>	<b>Квартира №14</b>	<b>Квартира №15</b>	<b>Квартира №16</b>	<b>Квартира №17</b>
<b>Санузел</b>	без ванны	без ванны	без ванны	без ванны	без ванны
<b>Высота пол - потолок (по документам), м</b>	2,90	2,92	2,92	2,88	2,88
<b>Заглубление</b>	-	-	-	-	-
<b>Инженерные коммуникации</b>	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение
<b>Текущее использование</b>	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
<b>Доля земельного участка, относящегося к объекту</b>	В натуре не выделена	В натуре не выделена	В натуре не выделена	В натуре не выделена	В натуре не выделена

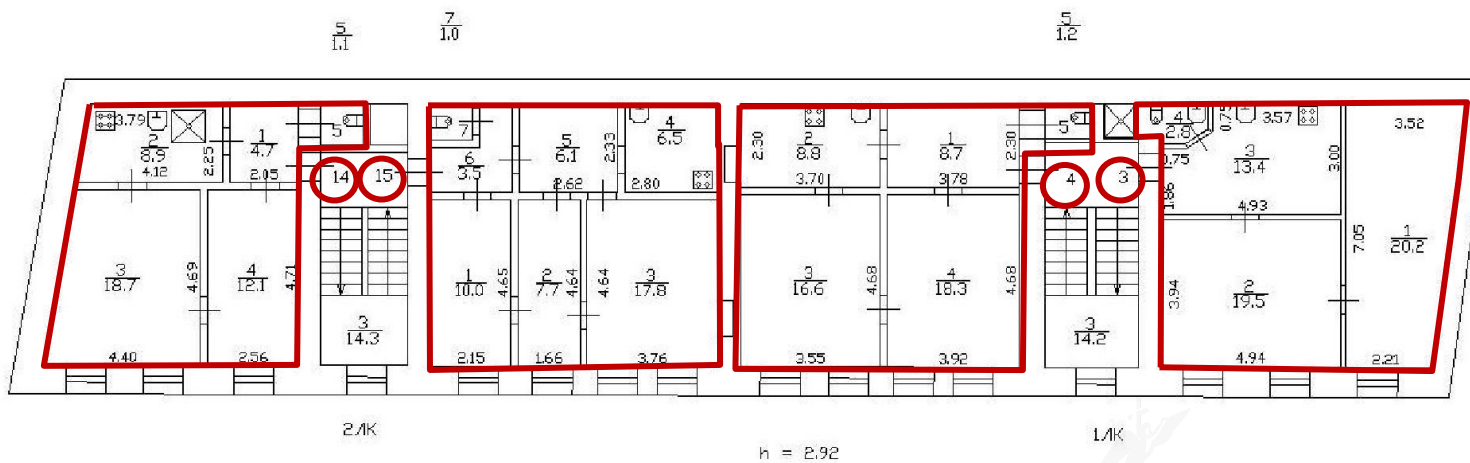


<b>Вид объекта</b>	<b>Квартира №18</b>	<b>Квартира №19</b>	<b>Квартира №20</b>	<b>Квартира №21</b>
<b>Кадастровый номер объекта</b>	78:32:0008006:3214	78:32:0008006:3215	78:32:0008006:3216	78:32:0008006:3207
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	4 187 526,66	4 526 826,82	3 967 398,04	4 472 576,71
<b>Общая площадь, кв. м</b>	46,1	53,4	46,8	53,7
<b>Жилая площадь, кв. м</b>	19,9	25,7	32,0	25,8
<b>Площадь кухни, кв.м.</b>	8,9	8,9	5,6	9,1
<b>Количество комнат</b>	1	2	2	2
<b>Занимаемый объектом этаж или этажи</b>	4/5, подвал	4/5, подвал	5/5, подвал	5/5, подвал
<b>Состояние (по осмотру)</b>	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное
<b>Окна (количество, размер, направленность и др.)</b>	3/прямоугольных/на улицу	4/прямоугольных/на улицу	3/прямоугольных/на улицу	4/прямоугольных/на улицу
<b>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</b>	1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное	1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное	1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное	1 общий с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное
<b>Санузел</b>	без ванны	без ванны	без ванны	без ванны
<b>Высота пол - потолок (по документам), м</b>	2,90	2,90	2,90	2,90
<b>Заглубление</b>	-	-	-	-
<b>Инженерные коммуникации</b>	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение
<b>Текущее использование</b>	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
<b>Доля земельного участка, относящегося к объекту</b>	В натуре не выделена	В натуре не выделена	В натуре не выделена	В натуре не выделена

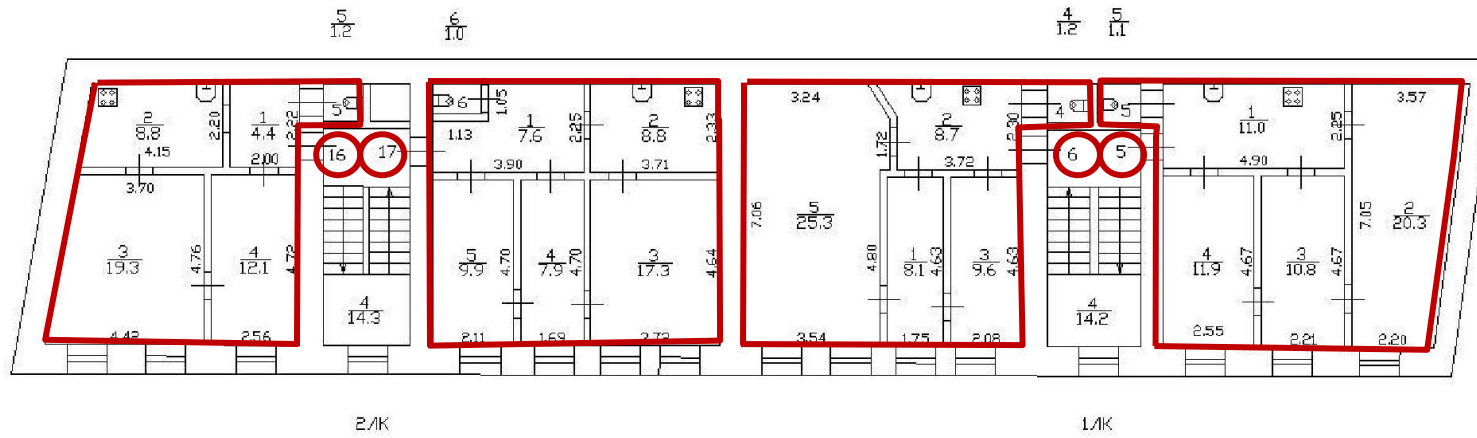
## Планы оцениваемых квартир 1 этаж



## 2 этаж

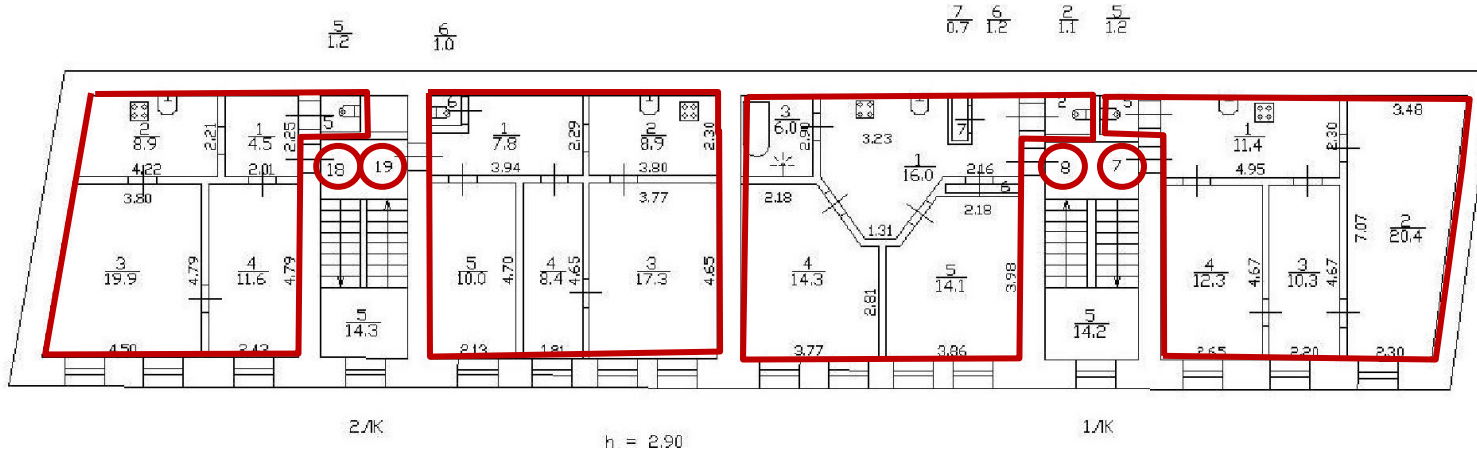


### 3 этаж



h = 2.88

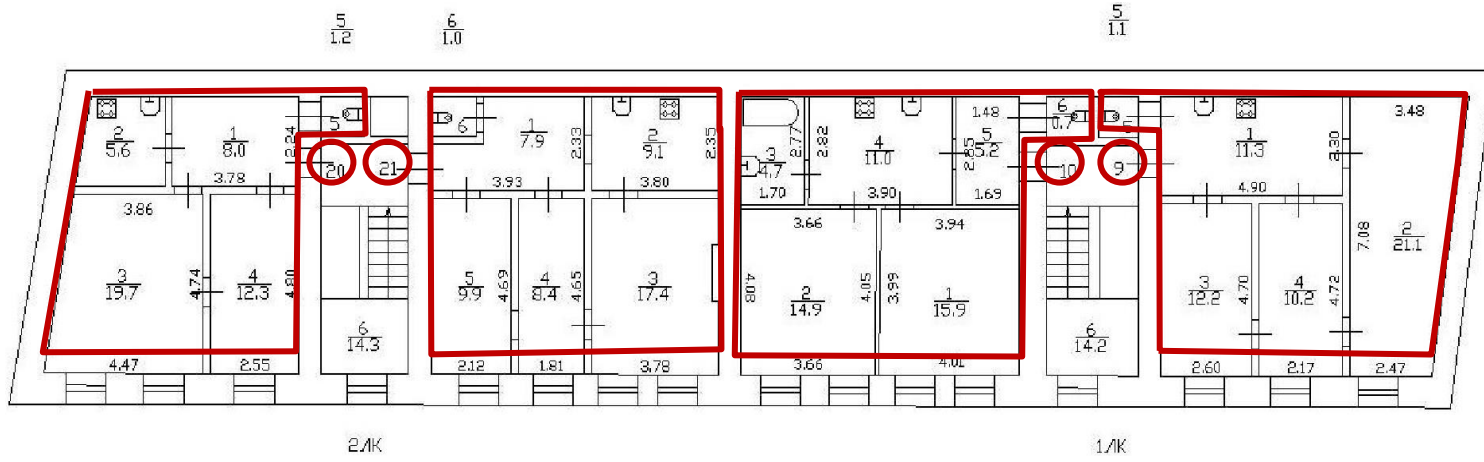
### 4 этаж



h = 2.90



# 5 этаж



### 2.4.3. Описание локального окружения.

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Ниже и выше 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 наб. Бумажного канала. Состояние прилегающей территории удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на наб. Бумажного канала.
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 Нарвскому пр., ближайшая остановка «пл. Стачек» расположена на расстоянии около 300 м. Ближайшая станция метрополитена «Нарвская» расположена на расстоянии 380 м. Автомобильный подъезд свободный с наб. Бумажного канала

### 2.4.4. Обременения объекта.

#### А) Основные условия договора аренды (при наличии)

- Договора аренды отсутствуют;

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

- Обременения КГИОП: Объект оценки не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).
- Обременения ГОЧС, другие обременения и сервитуты: отсутствуют.





## 2.4.5. Фотографии объекта



Фото 1

Ближайшее окружение объекта оценки улица



Фото 2

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 3

Ближайшее окружение объекта оценки двор



Фото 4

Домовая табличка



Фото 5

Вид фасада здания



Фото 6

Вид заднего фасада здания.







Фото 7

Вид здания. 2ЛК и 1ЛК

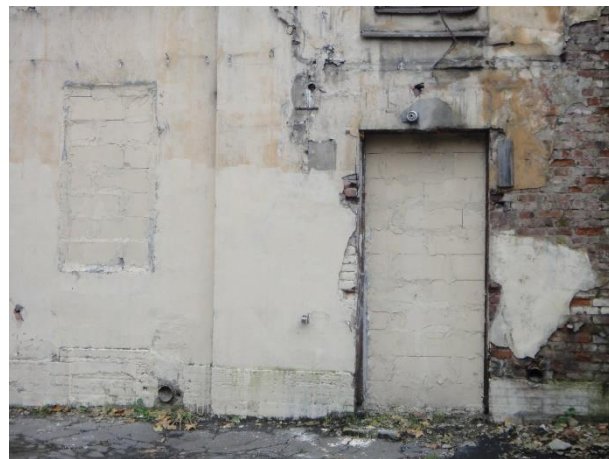


Фото 8

Вид входа 1ЛК

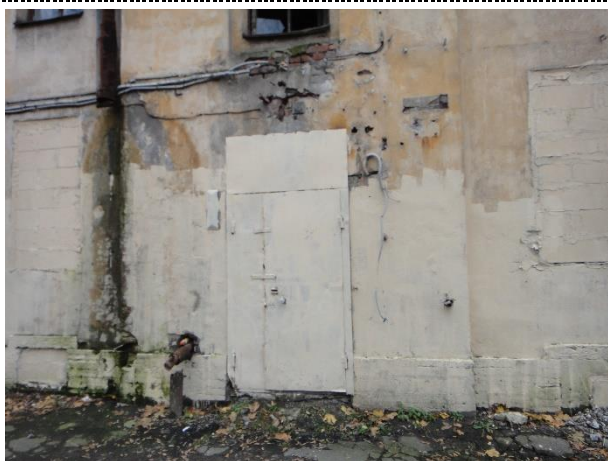


Фото 9

Вид входа 2ЛК



Фото 10

Вид состояния оконных проёмов



Фото 11



Фото 12

Состояние квартир







Фото 13



Фото 14

Состояние квартир



Фото 15



Фото 16

Состояние квартир



Фото 17



Фото 18

Состояние квартир





Фото 19



Фото 20

Состояние квартир



Фото 21



Фото 22

Состояние квартир



Фото 23



Фото 24

Состояние квартир







Фото 25



Фото 26

Состояние квартир



Фото 27



Фото 28

Состояние квартир



Фото 29



Фото 30

Состояние лестничных клеток





Фото 31

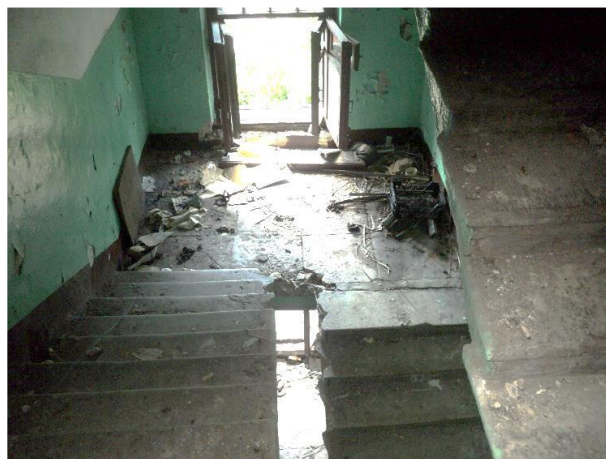


Фото 32

Состояние лестничных клеток



## 2.4.6. Акт осмотра помещения.

### А К Т контрольного осмотра квартир от «10» ноября 2017 г.

1. Адрес объектов: г. Санкт-Петербург, Бумажного канала наб., дом № 16, литера Б

2. Данные по помещениям:

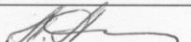
№ квартиры по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, $\text{m}^2$	Занимаемые этажи	Количество комнат	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации					Состояние (по осмотру)	Примечание
							Эл.	Вод.	От.	Кан.	Газ		
2	49,7	1	1	общий улица	4 улица заложены	2,90	+	+	+	+	+	неудовле творит	Не используется
3	55,9	2	2	общий улица	3 улица	2,86	+	+	+	+	+	неудовле творит	Не используется
4	53,6	2	1	общий улица	4 улица	2,29	+	+	+	+	+	неудовле творит	Не используется
5	55,1	3	2	общий улица	3 улица	2,88	+	+	+	+	+	неудовле творит	Не используется
6	52,9	3	2	общий улица	4 улица	2,88	+	+	+	+	+	неудовле творит	Не используется
7	55,5	4	2	общий улица	3 улица	2,90	+	+	+	+	+	неудовле творит	Не используется
8	53,4	4	2	общий улица	4 улица	2,90	+	+	+	+	+	неудовле творит	Не используется
9	55,9	5	2	общий улица	3 улица	2,90	+	+	+	+	+	неудовле творит	Не используется
10	52,4	5	2	общий улица	4 улица	2,90	+	+	+	+	+	неудовле творит	Не используется
12	42,6	1	1	общий улица	3 улица заложены	2,90	+	+	+	+	+	неудовле творит	Не используется
13	51,1	1	2	общий улица	4 улица заложены	2,90	+	+	+	+	+	неудовле творит	Не используется
14	45,5	2	1	общий улица	3 улица	2,92	+	+	+	+	+	неудовле творит	Не используется
15	52,6	2	2	общий улица	4 улица	2,92	+	+	+	+	+	неудовле творит	Не используется
16	45,8	3	2	общий улица	3 улица	2,88	+	+	+	+	+	неудовле творит	Не используется
17	52,5	3	2	общий улица	4 улица	2,88	+	+	+	+	+	неудовле творит	Не используется
18	46,1	4	1	общий улица	3 улица	2,90	+	+	+	+	+	неудовле творит	Не используется
19	53,4	4	2	общий улица	4 улица	2,90	+	+	+	+	+	неудовле творит	Не используется
20	46,8	5	2	общий улица	3 улица	2,90	+	+	+	+	+	неудовле творит	Не используется
21	53,7	5	2	общий улица	4 улица	2,90	+	+	+	+	+	неудовле творит	Не используется

Примечания:

Квартиры расположены в расселённом доме.

Окна 1-го этажа и входы (1ЛК и 2ЛК) заложены.

Согласно Заключению «О признании многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу» от 12.04.2007г. №81, МВК Адмиралтейского р-на г. Санкт-Петербурга многоквартирный дом с недопустимыми несущими конструкциями признан аварийным и подлежит сносу.

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





## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

Наилучшее использование объекта – Квартиры – является использование по прямому назначению, т.е. в качестве жилых помещений после выполнения работ по устранению непригодного для проживания состояния.

## 2.6. Результаты проведения оценки.

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	20 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	20 523

