

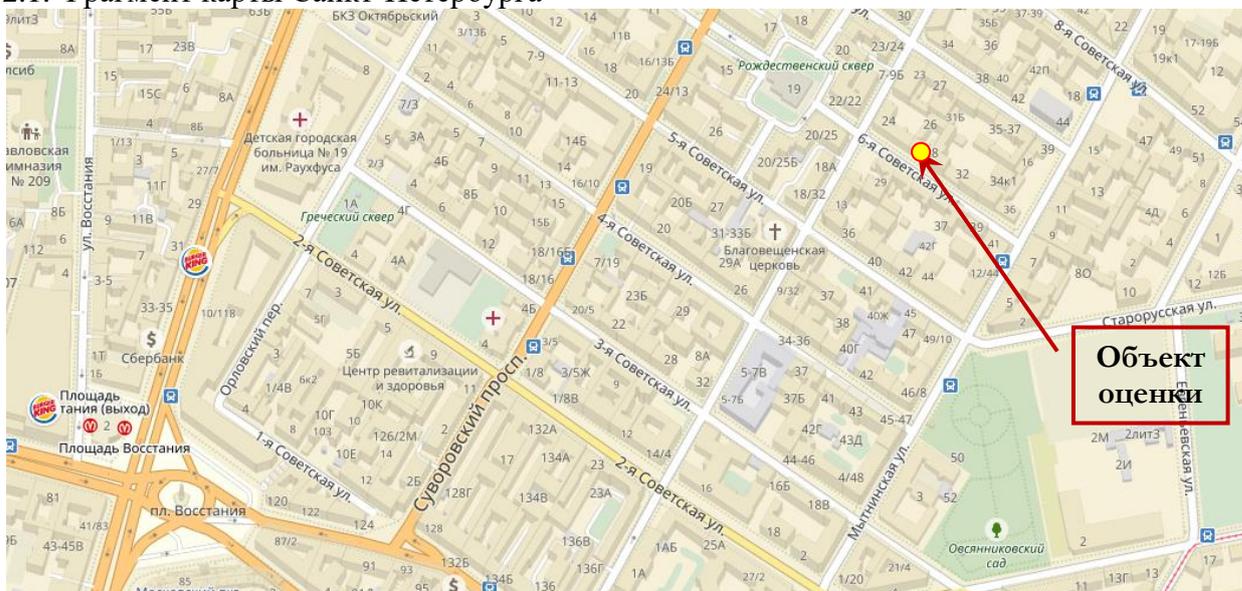
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 6-я Советская, д. 28, лит. А, кв. 3

1. Данные об отчете:

- 1.2. Дата проведения оценки: 24.10.2017
- 1.3. Дата составления отчета: 09.11.2017
- 1.4. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание объекта оценки:

2.1. Фрагмент карты Санкт-Петербурга



Локальное местоположение объекта

РГИС РЕГИОНАЛЬНАЯ ГЕОИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА

Результаты поиска здания по адресу

г. Санкт-Петербург, 6-я Советская улица, дом 28, литера А

Учётный номер	78:31:1469:8:9
Адрес строения	г. Санкт-Петербург, 6-я Советская улица, дом 28, литера А
Дата изменения	02.12.2008
Наименование	Неизвестно
Тип	Жилое
Площадь общая (кв. м.)	
Код улицы ФИАС	990570ef-9870-4ac2-ae61-b7baff32daca
Код дома ФИАС	c812fed4-d26a-431e-b6b1-e7e882319a30
Управляющая компания МКД	ООО "Жилкомсервис № 3 Центрального района" Факт.адрес: 191124, Санкт-Петербург, Суворовский пр., д.60 Руководитель: Сербинова Е. В. Тел.: 271-31-33

Дополнительные сведения об объекте недвижимости (ГУП "ГУИОН")

Найдено объектов: 2



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки.

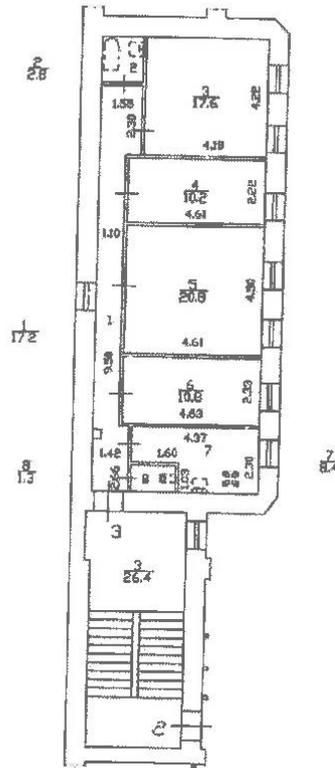
	
Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Аварийное
Год постройки	1859-1891
Год последнего капитального ремонта	1955
Этажность	4 (3-4)
Наличие подвала	Имеется цокольный этаж
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение

2.4. Описание встроенного помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:31:0001469:2186
Кадастровая стоимость, руб.	7 306 932,56
Общая площадь, кв. м	89,1
Жилая площадь, кв. м	59,4
Площадь кухни, кв.м.	8,4
Количество комнат	4
Занимаемый объектом этаж или этажи	2 этаж
Состояние	аварийное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	8/прямоугольных/во двор
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 с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное
Высота пол - потолок (по документам)	2,75 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

План оцениваемой квартиры



2.4.3. 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 улицы 6-я Советская. Состояние прилегающей территории удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на улице 6-я Советская.
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 Мытнинской улице на расстоянии около 150 м. Ближайшая станция метрополитена «Площадь Восстания» расположена на расстоянии 870 м. Автомобильный подъезд свободный с ул. 6-я Советская

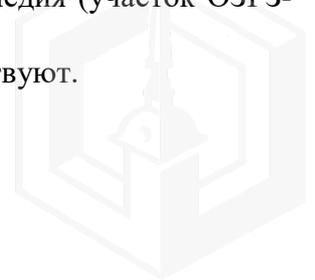
2.4.4. Обременения объекта.

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 культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Охранная зона объектов культурного наследия (участок ОЗРЗ-1(31)).
- Обременения ГОЧС, другие обременения и сервитуты: отсутствуют.



2.4.5. Фотографии объекта



Фото 1

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 2

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 3

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 4

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 5

Вид таблички с номером дома



Фото 6

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки.





Фото 7

Вид входа к объекту оценки (отд/ул)



Фото 8

Вид таблички с номерами квартир



Фото 9

Вид входа в объект оценки



Фото 10

Номер квартиры



Фото 11

Вид части помещения №1



Фото 12

Вид окна в части помещения №1





Фото 13

Вид части помещения №7



Фото 14

Вид части помещения №7



Фото 15

Вид части помещения №7



Фото 16

Вид части помещения №7



Фото 17

Вид части помещения №8



Фото 18

Вид части помещения №2





Фото 19

Вид части помещения №6



Фото 20

Вид части помещения №6



Фото 21

Вид части помещения №6



Фото 22

Вид части помещения №6



Фото 23

Вид части помещения №5



Фото 24

Вид части помещения №5





Фото 25

Вид части помещения №4



Фото 26

Вид части помещения №4



Фото 27

Вид части помещения №3



Фото 28

Вид части помещения №3



Фото 29

Вид части помещения №1



Фото 30

Вид части помещения №1





Фото 31

Состояние лестничных пролётов



Фото 32

Состояние лестничных пролётов



2.4.6. Акт осмотра помещения.

А К Т контрольного осмотра квартиры от «24» октября 2017 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. 6-я Советская, д. 28, лит. А, кв. 3

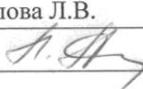
2. Данные по помещению:

№ квартиры по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, 1 м ²	Занимаемые этажи	Количество комнат	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации					Состояние (по осмотру)	Примечание
							Эл.	Вод.	От.	Кан.	Газ		
3	89,1	2/4	4	общий улица	8 двор	2,75	+	+	+	+	+	аварийное	Не используется

Примечания:

Квартира находится в расселённом доме. Отопительные приборы отсутствуют. Согласно Заключению «О признании жилого помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания» от 26.05.2011 г. №03/14, квартира признана не соответствующей требованиям, предъявляемым к жилому помещению и непригодной для проживания.

Кроме того, состояние основных несущих и ограждающих конструкций флигеля, где расположена кв. №3, находятся в недопустимом и аварийном состоянии. Лестница, обслуживающая квартиры 1, 3, 5 находится в аварийном состоянии.

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 – под жилую функцию, так как объект оценки представляет собой жилую квартиру в многоквартирном жилом доме, в окружении жилых домов. На момент оценки не используется. Состояние оцениваемой квартиры по осмотру аварийное. В соответствии с Актами обследования помещений состояние объекта оценки характеризуется как аварийное, оцениваемое жилое помещение не пригодно для проживания.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	3 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	33 670

