

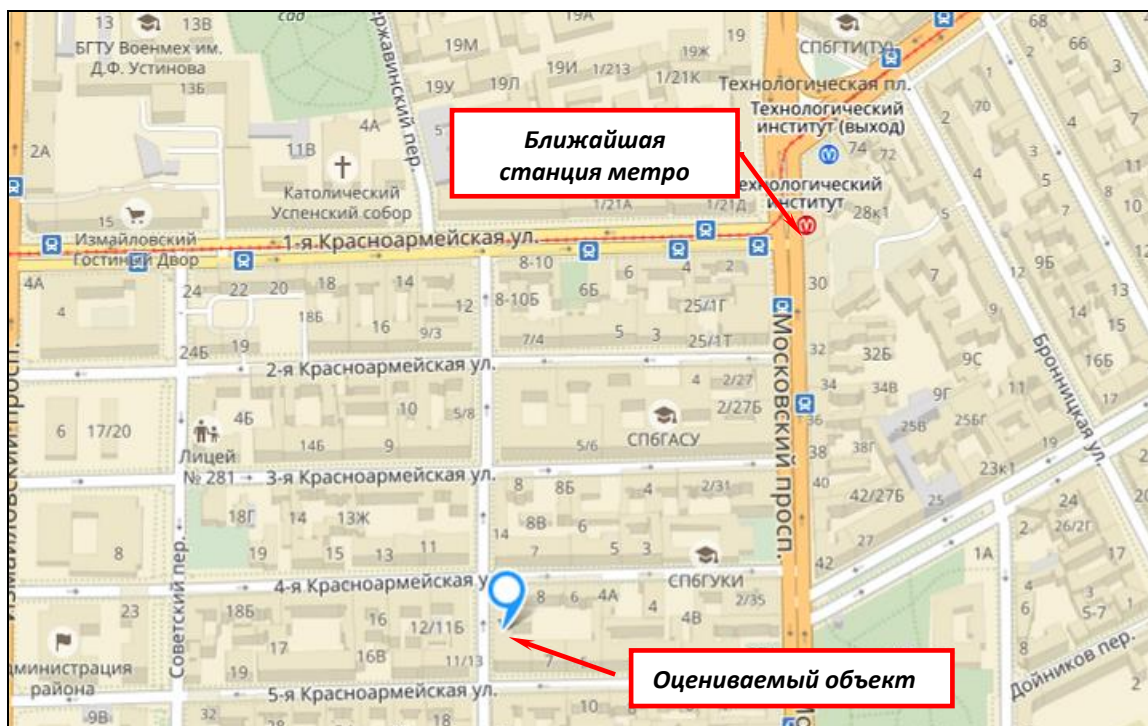
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Егорова ул., д. 16, литера А, кв. 29**

**1. Данные об отчете:**

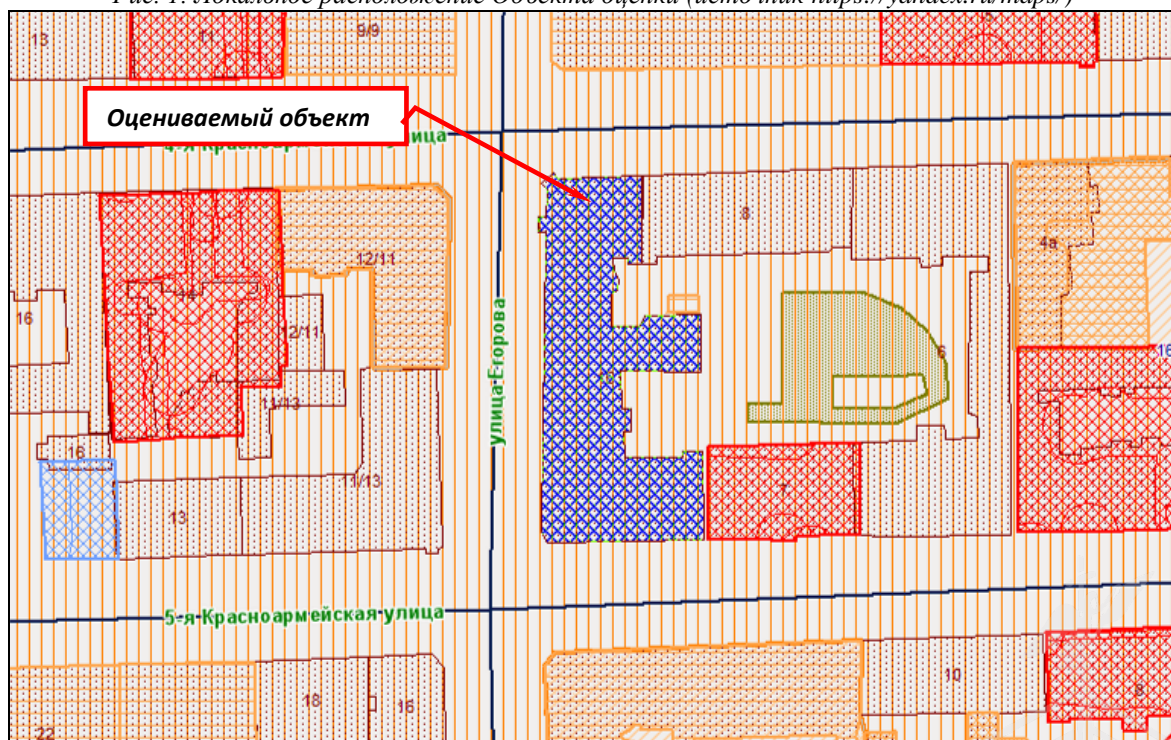
- 1.1. Дата проведения оценки: 16.10.2017
- 1.2. Дата составления отчета: 09.11.2017
- 1.3. Оцениваемые права: Право собственности

**2. Описание объекта оценки:**

- 2.1. Фрагмент карты Санкт-Петербурга



*Рис. 1. Локальное расположение Объекта оценки (источник <https://yandex.ru/maps/>)*



*Рис. 2. Локальное расположение Объекта оценки (источник <http://www.rgis.spb.ru/map/>)*



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

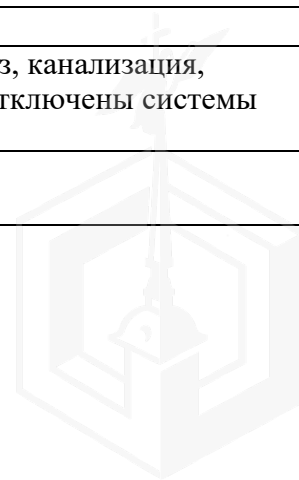


Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	6 (5-6)
Наличие подвала	Подвал, цокольный этаж
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация, отопление

## 2.4. Описание жилого помещения:

### 2.4.1. Общие характеристики помещения.

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:32:0001670:1253
Общая площадь, кв. м	24,4
Жилая площадь, кв. м.	17,8
Площадь кухни-коридора, кв. м.	5,4
Количество комнат	1
Занимаемый объектом этаж или этажи/ всего эт. в доме	1/6 (5-6)
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное: повреждение обоев, зыбкость полов, неудовлетворительное техническое состояние строительных конструкций и оснований, коррозия балок перекрытия
Окна (количество, размер, направленность и др.)	2 (прямоугольные, на улицу)
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.)	1 общ с жилыми помещениями с улицы; состояние подъезда удовлетворительное, входная дверь в подъезд с улицы оборудована домофоном
Высота пол - потолок (по документам)	3,44 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение (на дату оценки отключены системы газоснабжения)
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



#### 2.4.2. Описание локального окружения.

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Дом, в котором расположен Объект оценки, ограничен кварталом с севера – 4-ой Красноармейской ул., с востока – Московским пр., с юга – 5-ой Красноармейской ул., с запада – ул. Егорова.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Проход и проезд к объекту оценки осуществляется с 4-ой Красноармейской, 1-ой Красноармейской улиц и Измайловского проспекта. Состояние прилегающей территории удовлетворительное. Вблизи расположены зеленые зоны (сад Олимпия и сад Валентина Пикуля) и водные объекты (Обводный канал и р. Фонтанка).
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на 4-ой Красноармейской ул. и ул. Егорова
Транспортная доступность, в т.ч.: удобство подъезда к объекту	Транспортная доступность удовлетворительная Автомобильный подъезд свободный с 1-ой Красноармейской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	400 (ст.м. «Технологический институт»)
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка городского и коммерческого транспорта «5-я Красноармейская ул.» находится на Московском проспекте на расстоянии 230 м.

#### 2.4.3. Обременения объекта.

Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты.

1) Обременения КГИОП: Объект оценки не относится к числу выявленных объектов культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

2) Согласно Распоряжению администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 769 от 03.04.2017 г. жилое помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Егорова, дом 16, квартира № 29 признано непригодным для проживания в соответствии с заключением Межведомственной комиссии Адмиралтейского района от 21.12.2016 г. № 64.

3) Согласно п. 4.2 Распоряжения Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга № 347-рпр от 12.07.2017 г. условием конкурса по продаже жилого помещения является выполнение работ по устранению непригодного для проживания состояния жилого помещения (с учетом заключения межведомственной комиссии Административного района Санкт-Петербурга от 21.12.2016 № 64) в срок не позднее 2-х лет со дня объявления победителя конкурса.



## 2.4.4. Фотографии объекта

### Внешний вид объекта



Фото 1. Вид части фасада жилого дома.



Фото 2. Окна, выходящие на улицу



Фото 3. Окна, выходящие на улицу



Фото 4. Адрес объекта.



Фото 5. Вход в парадную.



Фото 6. Входная дверь в квартиру.



Внутренний вид объекта



*Фото 7. Входная дверь в квартиру.*



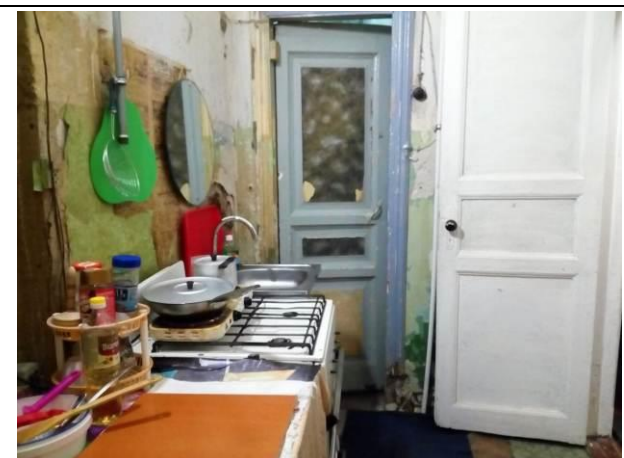
*Фото 8. Кухня-коридор ч.п. 1.*



*Фото 9. Кухня-коридор ч.п. 1.*



*Фото 10. Кухня-коридор ч.п. 1.*



*Фото 11. Кухня-коридор ч.п. 1.*



*Фото 12. Кухня-коридор ч.п. 1.*





*Фото 13. Санузел ч.п. 2.*



*Фото 14. Санузел ч.п. 2.*



*Фото 15. Комната ч.п. 2.*



*Фото 16. Окна в ч.п. 2.*



*Фото 17. Санузел ч.п. 2.(часть перепланировки)*



*Фото 18. Комната ч.п. 3.*



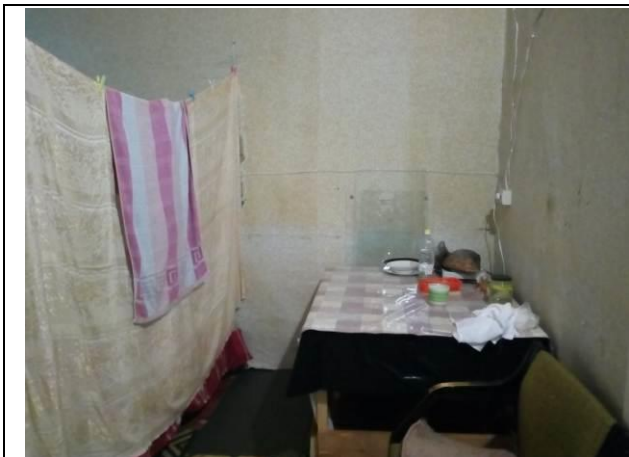


Фото 19. Комната ч.п. 3.



Фото 20. Комната ч.п. 3.

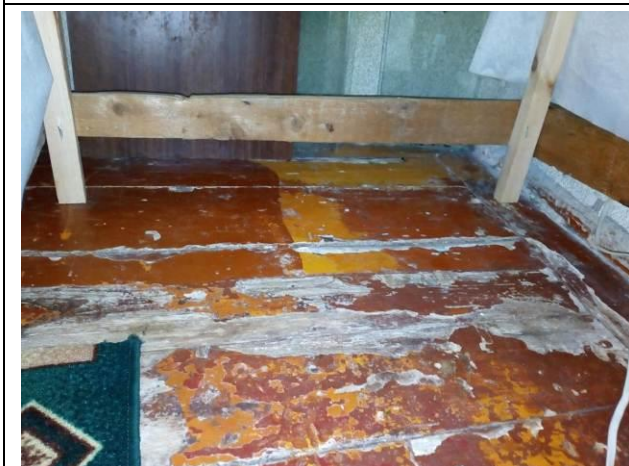


Фото 21. Комната ч.п. 3.



Фото 22. Комната ч.п. 3.



Фото 23. Комната ч.п. 3. (часть перепланировки)



Фото 24. Комната ч.п. 3.



## 2.4.5. Акт осмотра помещения.


### АКТ контрольного осмотра квартиры от «16» октября 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, ул. Егорова, д. 16, литера А, кв. 29.
2. Данные по квартире:

№	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
							Эл.	Вод	От.	Кан.	
1	24,4	17,8	1/6 (5-6)	1	2 на улицу	3,44	+	+	+	+	неудовлетворительное

Примечания:

\*На дату оценки в квартире отключены системы газоснабжения.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Нажиганова Дарья Анатольевна
Подпись	





## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

Наилучшее использование объекта – под жилую функцию после проведения ремонтно-восстановительных работ, 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.

## 2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	1 400 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб	59 797

