

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Канонерская ул., д. 3, кв. 6**

**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 11.08.2017  
1.2. Дата составления отчета: 31.08.2017  
1.3. Оцениваемые права: Право собственности

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Фрагмент карты Санкт-Петербурга**

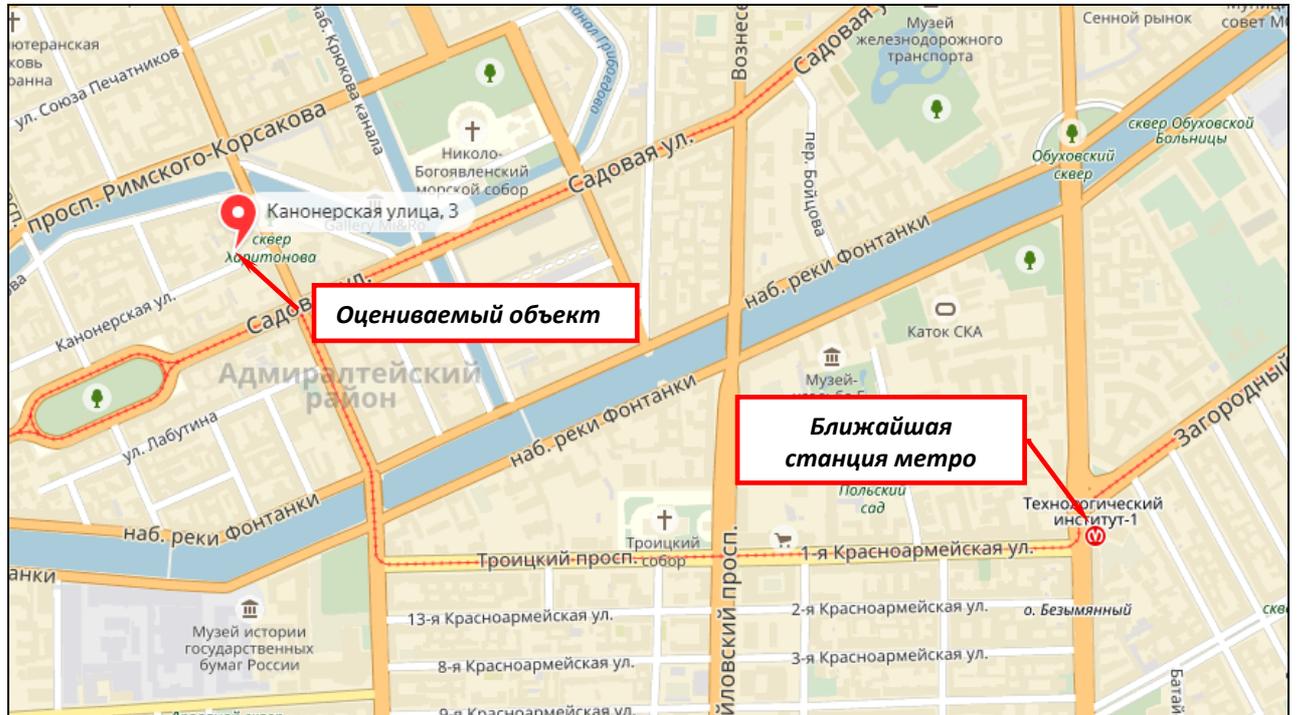


Рис. 1. Локальное расположение Объекта оценки (источник <https://yandex.ru/maps/>)

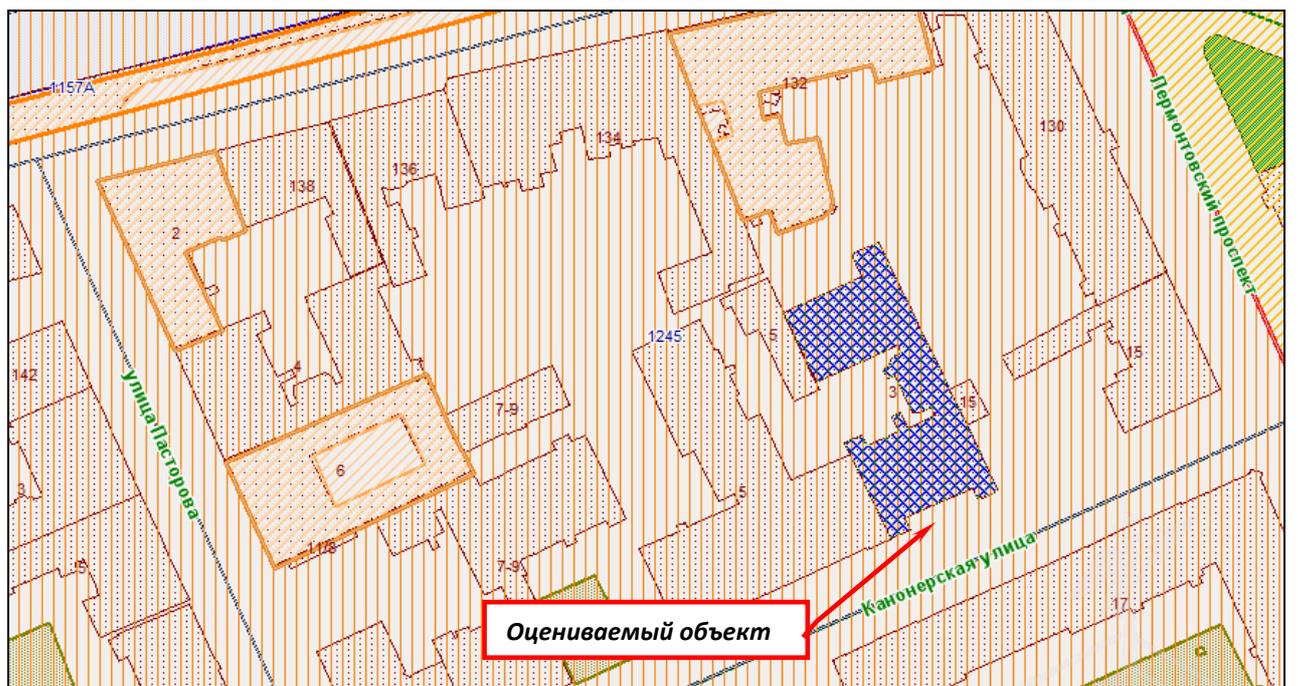


Рис. 2.. Локальное расположение Объекта оценки (источник <http://www.rgis.spb.ru/map/>)



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

	
Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	7 (6-7, в т.ч. мансарда)
Наличие подвала	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Мансарда
Инженерная обеспеченность	Газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление

## 2.4. Описание жилого помещения:

### 2.4.1. Общие характеристики помещения.

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:32:0001245:1212
Общая площадь, кв. м	145,2
Жилая площадь, кв. м.	105,4
Площадь кухни, кв. м.	14,9
Количество комнат	7
Занимаемый объектом этаж или этажи/ всего эт. в доме	3/7 (6-7, в т.ч. мансарда)
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное: повреждение обоев, зыбкость полов, неудовлетворительное техническое состояние междуэтажного перекрытия
Окна (количество, размер, направленность и др.)	18 прямоугольных на улицу
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.)	1 общ с жилыми помещениями с улицы/ 1 вход со двора; состояние подъезда удовлетворительное, входная дверь в подъезд с улицы оборудована домофоном
Высота пол - потолок (по документам)	3,1 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение (на дату оценки отключены системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения и отопления)
Текущее использование	Не используется на момент оценки
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, в т.ч. признанные непригодные для проживания
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Дом, в котором расположен объект оценки, ограничен кварталом с севера – наб. канала Грибоедова, с востока – Лермонтовским пр., с юга – ул. Канонерской, с запада – ул. Пасторова.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Проход и проезд к объекту оценки осуществляется с Канонерской улицы. Состояние прилегающей территории удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на Канонерской улице
Транспортная доступность, в т.ч.:	Транспортная доступность удовлетворительная
удобство подъезда к объекту	Автомобильный подъезд свободный с Лермонтовского проспекта
удаленность от ближайшей станции метро, м.	1 500 (ст.м. «Технологический институт»)
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка городского и коммерческого транспорта «пр. Лермонтовский» находится на Лермонтовском проспекте, на расстоянии 120 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 № 864 от 24.12.2010 г. жилое помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Канонерская, дом 3, квартира № 6 признано непригодным для проживания в соответствии с заключением Межведомственной комиссии Адмиралтейского района от 22.09.2010 г. № 580.

3) Согласно п. 4.2 Распоряжения Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга № 221-рпр от 27.04.2017 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 22.09.2010 № 580) 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.



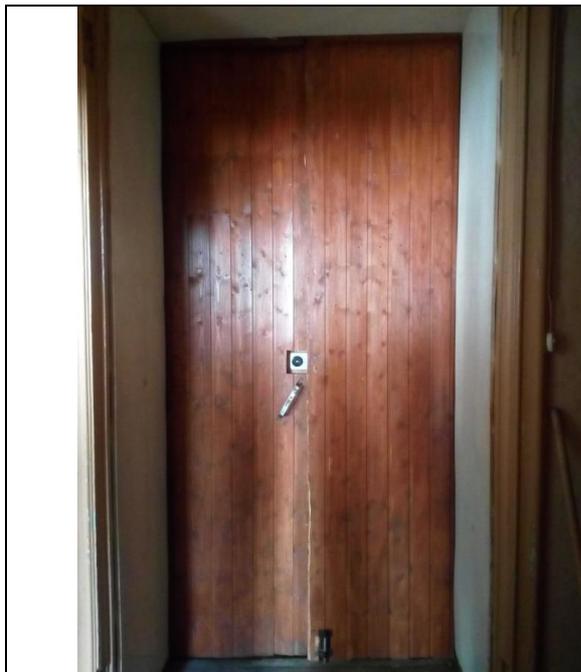
Фото 5. Вход в парадную.



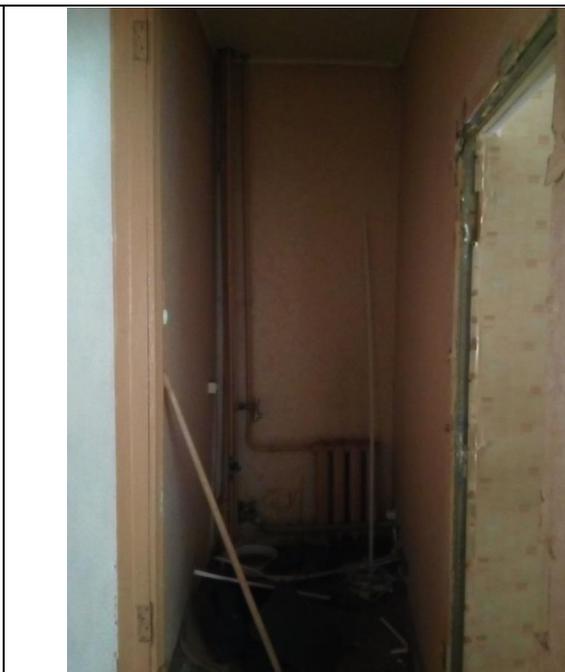
Фото 6. Входная дверь в квартиру.



Внутренний вид объекта



*Фото 7. Входная дверь в квартиру.*



*Фото 8. Коридор ч.п. 1*



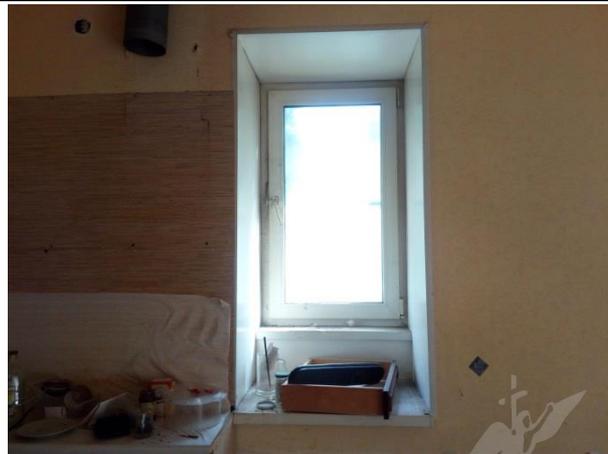
*Фото 10. Кладовая ч.п. 16.*



*Фото 11. Коридор ч.п. 15.*



*Фото 12. Комната ч.п. 8*



*Фото 13. Устроенное окно в ч.п. 8*





*Фото 14. Комната ч.п. 2*



*Фото 15. Окна в ч.п. 2*



*Фото 16. Комната ч.п. 3*



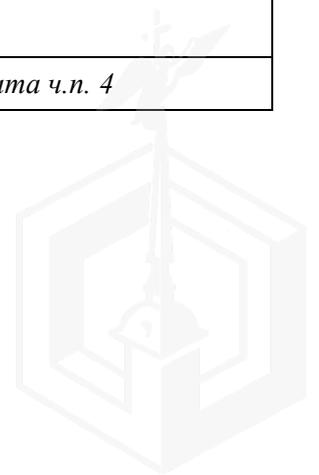
*Фото 17. Комната ч.п. 3*



*Фото 18. Коридор ч.п. 9*



*Фото 19. Комната ч.п. 4*





*Фото 20. Комната ч.п. 4.*



*Фото 21. Комната ч.п. 4.*



*Фото 22. Туалет ч.п. 13*



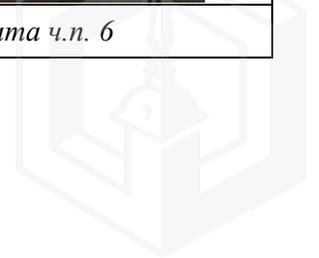
*Фото 23. Туалет ч.п. 13*



*Фото 24. Комната ч.п. 5*

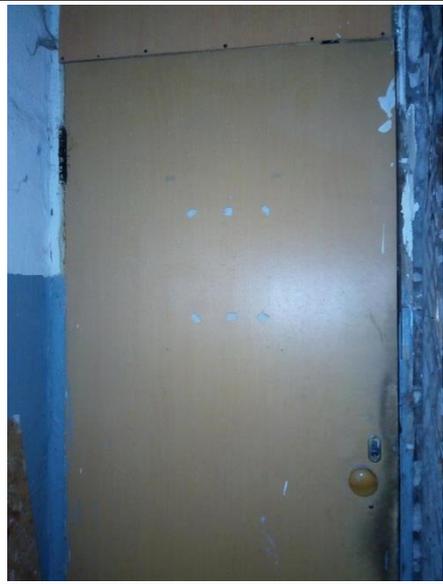


*Фото 25. Комната ч.п. 6*





*Фото 26. Заграждение в ч.п. 11*



*Фото 27. Дверь в комнату ч.п. 7*



*Фото 28. Кухня ч.п. 11*



*Фото 29. Кухня ч.п. 11*



*Фото 30. Кухня ч.п. 11*



*Фото 31. Кухня ч.п. 11*





*Фото 32. Второй вход.*



*Фото 33. Кладовая ч.п. 10.*



*Фото 34. Коридор ч.п. 12.*



*Фото 35. Коридор ч.п. 12.*



## 2.4.5. Акт осмотра помещения.

### АКТ контрольного осмотра квартиры от «11» августа 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Канонерская ул., д. 3, кв. 6
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	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	145,0	105,4	3/7 (6-7, в т.ч. мансарда)	7	18 прямоугольных на улицу	3,1	+	+	+	+	неудовлетворительное	не используется

Примечания:

\*На дату оценки в квартире отключены системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения, отопления.

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. По осмотру 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.)	5 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб	37 879

