

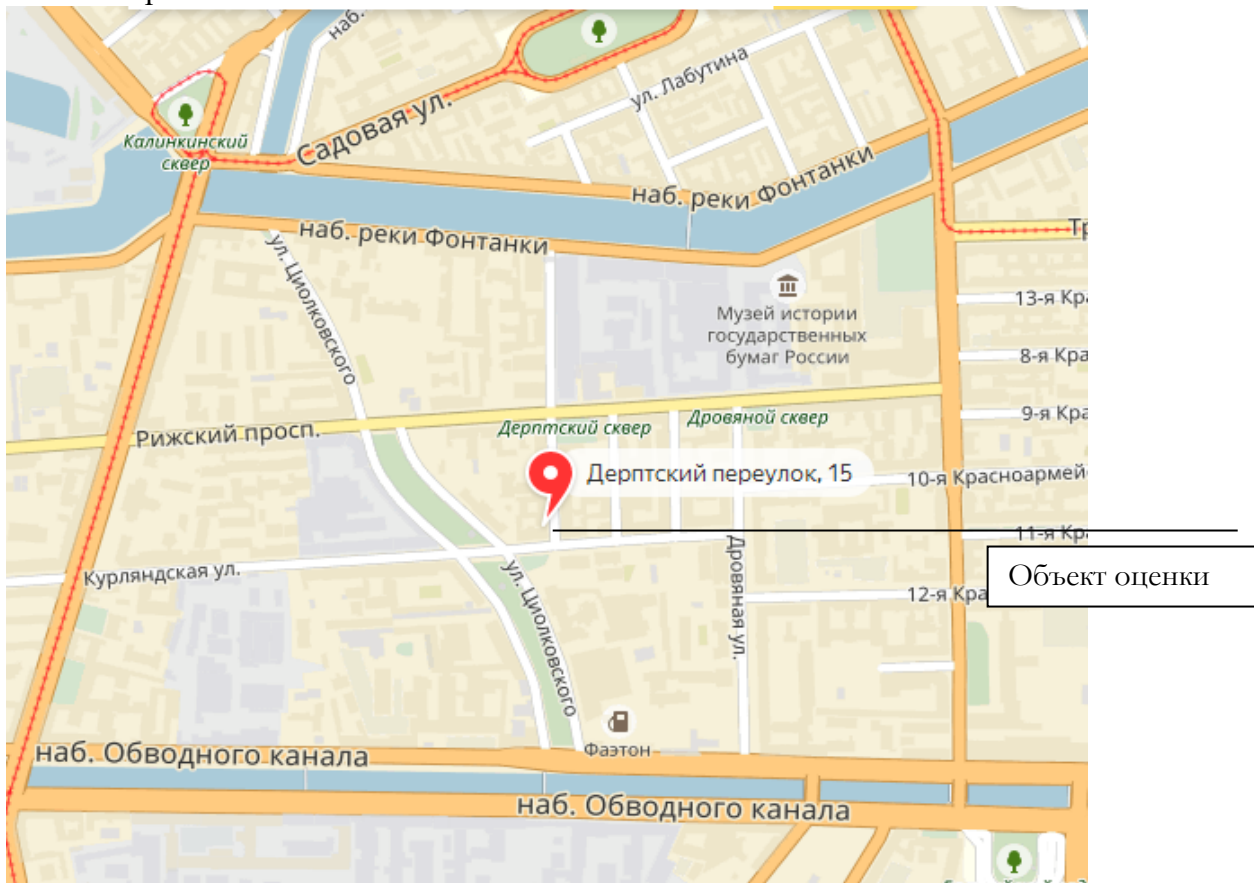
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного жилого помещения расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Дерптский пер., д. 15 , лит. А, кв. 39**

**1. Данные об отчете**

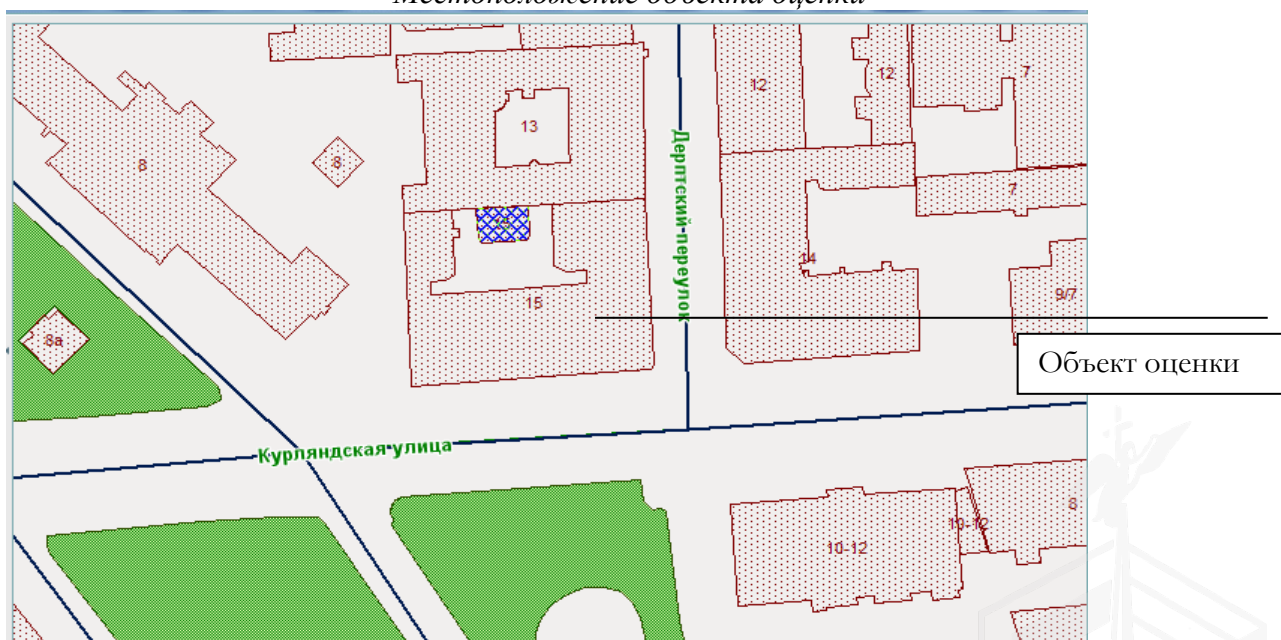
- 1.1. Дата проведения оценки: 30.05.2017 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 12.06.2017 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности

**2. Описание объекта оценки**

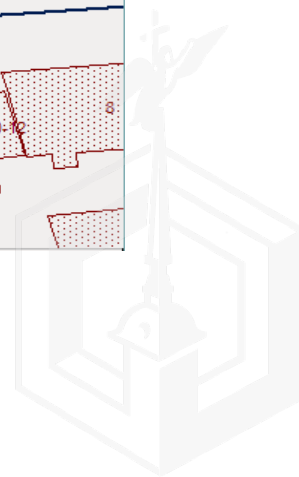
- 2.1. Карта местоположения объекта



*Местоположение объекта оценки*



*Локальное местоположение объекта оценки*



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



Фотография здания

Тип здания	Капитальное
Материал	Кирпич с облицовкой
Состояние по осмотру	Хорошее
Год постройки существующих улучшений	1904
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	5-6 этажей
Наличие подвала	подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Чердак
Инженерная обеспеченность здания	Водопровод, электроснабжение, газоснабжение, отопление, канализация.

## 2.3. Описание жилых помещений :

### 2.3.1. Общие характеристики помещения :

Вид объекта	Жилое помещение- квартира
Кадастровый номер объекта	78:32:0001656:376
Количество комнат	4
Общая площадь, кв. м	108,9
Жилая площадь	70,5
Площадь кухни, кв.м.	13,4
Занимаемый объектом этаж или этажи/ всего этажей в доме	5/5-6
Наличие лифта	Нет (дом оборудован лифтом, однако в парадной, где находится квартира лифт отсутствует).
Состояние (по осмотру)	Состояние объекта неудовлетворительное. Не пригодно для проживания. Большая часть элементов внутренней отделки пришла в негодность. Есть следы разрушения внутренних капитальных стен, полов, потолков перекрытий, инженерных систем.
Окна	7 стандартных прямоугольных окон на улицу (в сторону Курляндской улицы)
Вход	1 общий вход со стороны улицы
Высота пол - потолок (по документам)	3,16
Инженерные коммуникации	Помещение обеспечено электроснабжением, водоснабжением, газоснабжением, отоплением и канализацией.

Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

### 2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Ближайшее окружение представлено в основном жилыми помещениями. Присутствует большое количество коммерческих помещений расположенных на нижних этажах жилых домов.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором находится объект оценки расположено на пересечении Дерптского переулка и Курляндской улицы, в микрорайоне ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>• с севера- Рижским проспектом;</li> <li>• с запада- улицей Циолковского.;</li> <li>• с юга- Курляндской улицей;</li> <li>• с востока- Дерптским переулком.</li> </ul> Микрорайон преимущественно дореволюционной застройки, дома как с кап. ремонтом, так и без. Плотность застройки достаточно высокая, средняя этажность 4-6 этажей. Рядом несколько зеленых зон.
Общее состояние окружающей территории	Пешеходная зона заасфальтирована. Прилегающая территория находится в хорошем состоянии.
Наличие парковки	Парковка автомобильного транспорта возможна улиц, формирующих квартал и ограничено во дворе здания.
Транспортная доступность	Транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую.
• <i>удобство подъезда к объекту</i>	Подъезд со стороны Дерптского переулка.
• <i>удаленность от ближайшей ст. метро, м.</i>	"Балтийская" ~ 870 м.
• <i>ближайшие остановки общественного транспорта</i>	~180 м.

### 2.3.3. Обременения объекта

А) Основные условия договора аренды: Не обременен договором аренды

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

- В соответствии с Распоряжением Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 375 от 26.03.2012 г. жилое помещение признано непригодным для проживания и подлежащим проведению ремонтно-восстановительных работ с целью дальнейшего использования под жилые цели.
- В соответствии с распоряжением Жилищного Комитета Правительства Санкт-Петербурга № 214-рпр от 27.04.2017 г. – объект оценки, подлежит продаже на торгах с обязательным выполнением п. 4.2. указанного Распоряжения: "Условием конкурса по продаже жилых помещений является выполнение работ по устранению непригодного для проживания состояния жилых помещений (с учетом заключений межведомственной комиссии Адмиралтейского района СПб от 07.02.2012 г. №12 и от 13.06.2012 г. №61) в срок не позднее 2-х лет со дня объявления победителя конкурса»
- Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая охранная зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2 (32))



2.4. Фотографии объекта



Фото 1



Фото 2

Вид улицы, на которой расположен объект оценки



Фото 3



Фото 4

Ближайшее окружение объекта оценки

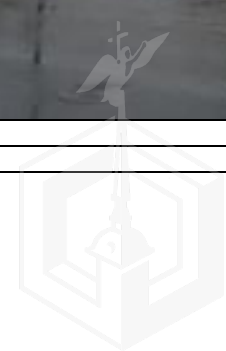




Фото 5



Фото 6

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 7



Фото 8

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки







Фото 9  
Вид двора



Фото 10  
Табличка с номером дома



Фото 11  
Вид окон объекта оценки



Фото 12  
Вид входа в подьезд

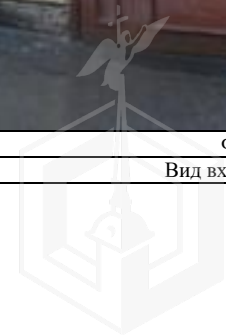




Фото 13  
Вид парадной



Фото 14  
Вид лестничной клетки



Фото 15  
Вид входа в квартиру



Фото 16  
Вид ч.п. 1



Фото 17  
Вид ч.п. 1



Фото 18  
Вид ч.п. 1, вход в ч.п.2



Фото 19  
Вид ч.п. 2



Фото 20  
Вид ч.п. 2





Фото 21  
Вид ч.п. 2



Фото 22  
Вид ч.п. 2



Фото 23  
Вид ч.п. 8



Фото 24  
Вид ч.п. 8



Фото 25  
Вид ч.п. 8



Фото 26  
Вид ч.п. 7



Фото 27  
Вид ч.п. 7



Фото 28  
Вид ч.п. 7

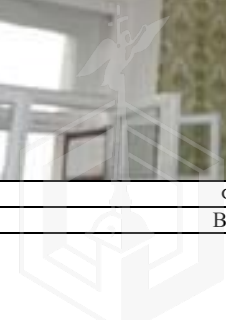




Фото 29  
Вид ч.п. 6



Фото 30  
Вид ч.п. 6



Фото 31  
Вид ч.п. 5



Фото 32  
Вид ч.п. 5





Фото 33  
Вид ч.п. 5



Фото 34  
Вид ч.п. 5



Фото 35  
Вид ч.п. 4 (кухня)



Фото 36  
Вид ч.п. 4 (кухня)



Фото 37  
Вид ч.п. 4 (кухня)



Фото 38  
Вид ч.п. 4 (кухня)



Фото 39  
Вид ч.п. 3



Фото 40  
Вид из окон

## 2.5. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра квартиры от 30 «мая» 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г.Санкт-Петербург, Дерптский пер., д. 15 , лит. А, кв. 39

2. Данные по квартире:

№	Общая площадь, кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Этаж/Этажей в доме	Кол-во комнат	Тип входа	Кол-во окон (направление)	Высота потолка, м	Коммуникации					Состояние	Текущее использование
								Эл.	Вод.	От.	Кан.	Газ		
1	108,9	70,5	5/5-6	4	1 общ. с жилыми пом-ми/ул.	7/стандартных/ул.	3,16	+	+	+	+	+	Неудовлетворительное (аварийное)	Не используется


#### Примечания:

тип сан. узла: туалет изолированный/ ванна- отсутствует.

наличие лифта: Нет (дом оборудован лифтом, однако в парадной, где находится квартира лифт отсутствует).

площадь кухни: 13,4 кв.м.

прочее: окна в сторону Курляндской улицы

Представитель (Оценщик)	
Должность	оценщик
Ф. И. О.	Анищенко В.В.
Подпись	

## 2.6 Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Объектом оценки является жилое помещение- квартира, расположенная в жилом доме в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга. Состояние квартиры-неудовлетворительное и её использование в текущем состоянии жилую функцию невозможно. Изменение целевого назначения объекта оценки не предполагается. возможен единственный вид использования -в качестве жилого, после проведения капитального ремонта.

## 2.4. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки , руб.	
Рыночная стоимость объекта оценки	3 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	27 548

