

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений,
расположенных по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чугунная, д. 44, литера А,
кв. №1, №2, №3, №4, №5**

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 10.08.2018
1.2. Дата составления отчета: 30.08.2018
1.3. Оцениваемые права: Право собственности

2. Описание объекта оценки:

2.1. Фрагмент карты Санкт-Петербурга

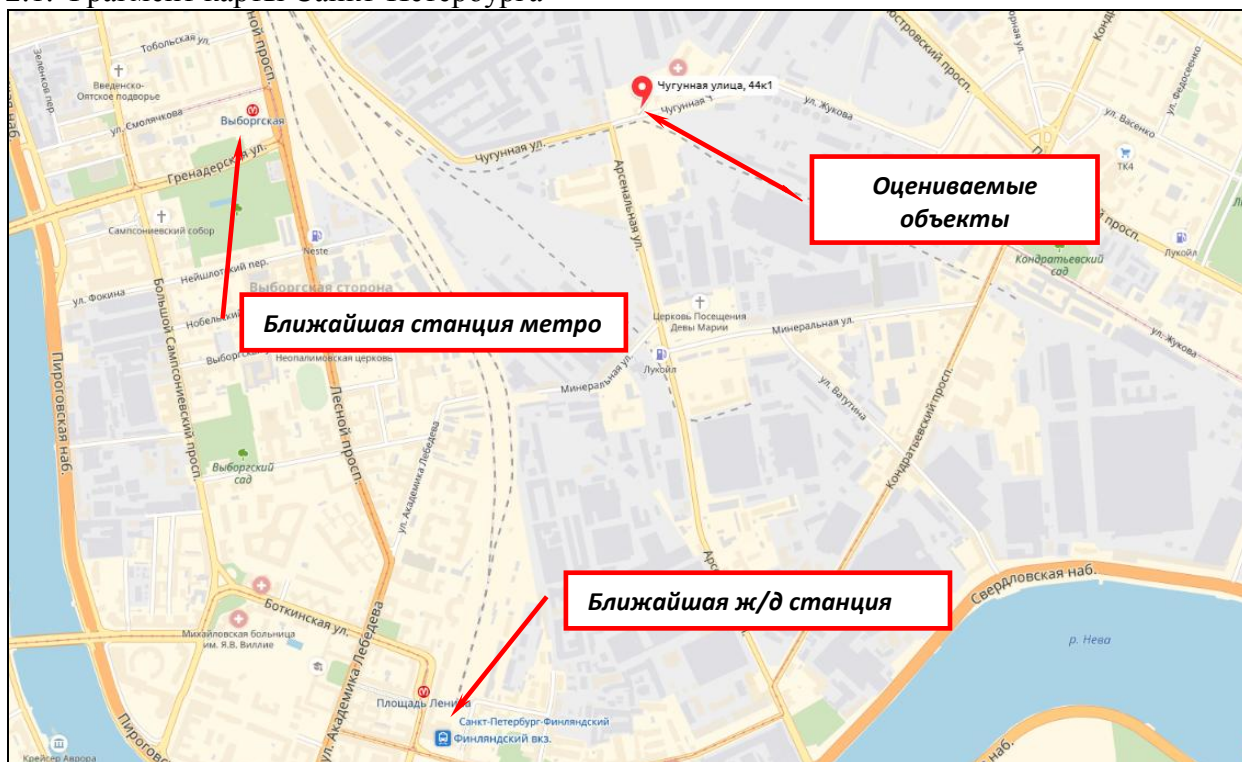


Рис. 1. Локальное расположение Объектов оценки (источник <https://yandex.ru/maps/>)

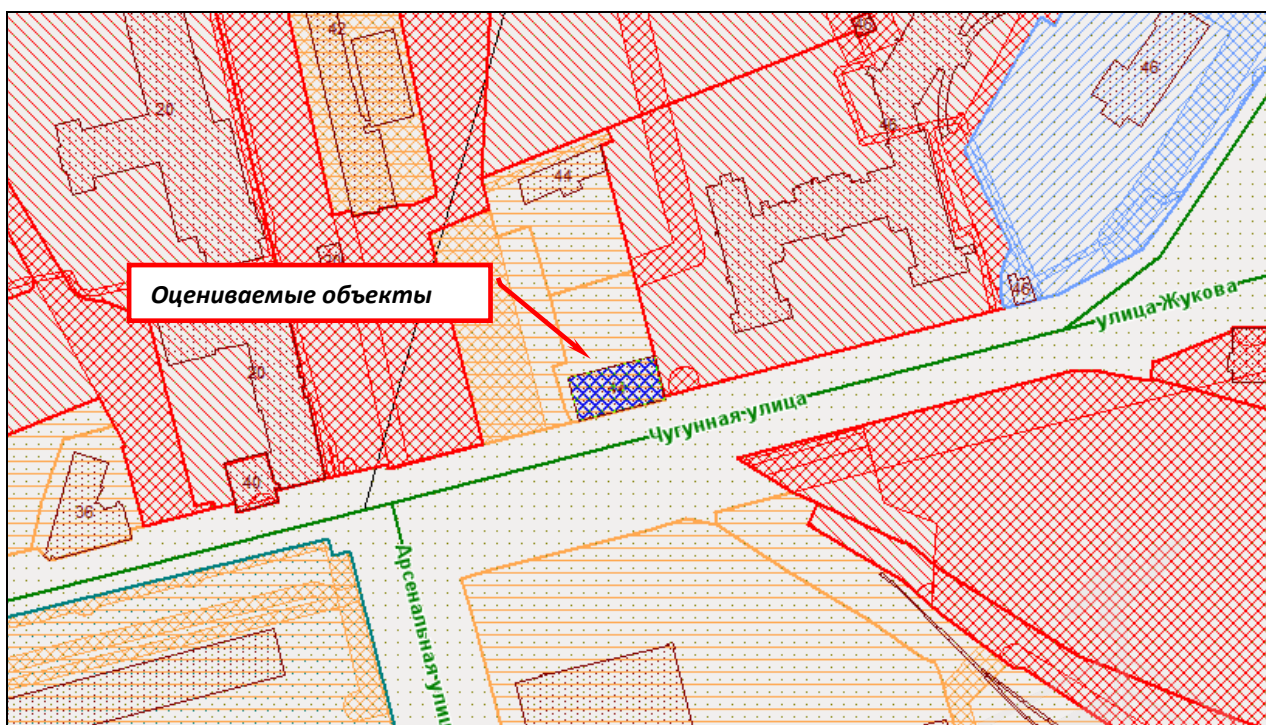


Рис. 2. Локальное расположение Объектов оценки (источник <http://www.rgis.spb.ru/map/>)

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки.

	
Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	1986
Этажность	5
Наличие подвала	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление. На дату оценки все коммуникации отключены

2.4. Описание жилых помещений:

2.4.1. Общие характеристики помещений

2.4.1.1. Общие характеристики помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чугунная, д. 44, литера А, кв. 1

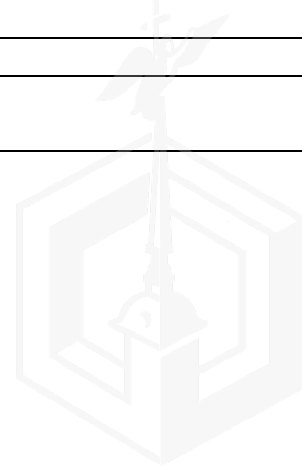
Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:10:0005113:1742
Общая площадь, кв. м	46,2
Жилая площадь, кв. м.	24,8
Площадь кухни-коридора, кв. м.	19,0
Количество комнат	1
Занимаемый объектом этаж или этажи/ всего эт. в доме	1/5
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное: повреждение обоев, зыбкость полов, трещины на стенах и потолке
Окна (количество, размер, направленность и др.)	4 (прямоугольные, во двор)
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.)	2 общ с жилыми помещениями с улицы; 1 общ с жилыми помещениями со двора; состояние подъезда удовлетворительное, входная дверь в подъезд с улицы оборудована домофоном
Высота пол - потолок (по документам)	2,89 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.4.1.2. Общие характеристики помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чугунная, д. 44, литера А, кв. 2

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:10:0005113:1746
Общая площадь, кв. м	314,5
Жилая площадь, кв. м.	217,2
Площадь кухни, кв. м.	9,2 и 9,7
Количество комнат	18
Занимаемый объектом этаж или этажи/ всего эт. в доме	2/5
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное: повреждение обоев, зыбкость полов, трещины на стенах и потолке
Окна (количество, размер, направленность и др.)	18 (прямоугольные, на улицу); 10 (прямоугольные, во двор)
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.)	2 общ с жилыми помещениями с улицы; 1 общ с жилыми помещениями со двора; состояние подъезда удовлетворительное, входная дверь в подъезд с улицы оборудована домофоном
Высота пол - потолок (по документам)	3,05 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.4.1.3. Общие характеристики помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чугунная, д. 44, литера А, кв. 3

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:10:0005113:1750
Общая площадь, кв. м	315,8
Жилая площадь, кв. м.	218,2
Площадь кухни, кв. м.	8,9 и 9,6
Количество комнат	18
Занимаемый объектом этаж или этажи/ всего эт. в доме	3/5
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное: повреждение обоев, зыбкость полов, трещины на стенах и потолке
Окна (количество, размер, направленность и др.)	18 (прямоугольные, на улицу); 10 (прямоугольные, во двор)
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.)	2 общ с жилыми помещениями с улицы; 1 общ с жилыми помещениями со двора; состояние подъезда удовлетворительное, входная дверь в подъезд с улицы оборудована домофоном
Высота пол - потолок (по документам)	3,01 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

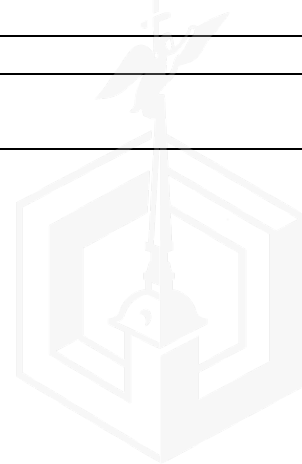


2.4.1.4. Общие характеристики помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чугунная, д. 44, литера А, кв. 4

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:10:0005113:1752
Общая площадь, кв. м	316,5
Жилая площадь, кв. м.	217,4
Площадь кухни, кв. м.	9,0 и 9,6
Количество комнат	19
Занимаемый объектом этаж или этажи/ всего эт. в доме	4/5
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное: повреждение обоев, зыбкость полов, трещины на стенах и потолке
Окна (количество, размер, направленность и др.)	18 (прямоугольные, на улицу); 10 (прямоугольные, во двор)
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.)	2 общ с жилыми помещениями с улицы; 1 общ с жилыми помещениями со двора; состояние подъезда удовлетворительное, входная дверь в подъезд с улицы оборудована домофоном
Высота пол - потолок (по документам)	3,09 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.4.1.5. Общие характеристики помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чугунная, д. 44, литера А, кв. 5

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:10:0005113:1754
Общая площадь, кв. м	316,4
Жилая площадь, кв. м.	216,2
Площадь кухни, кв. м.	9,2 и 9,5
Количество комнат	19
Занимаемый объектом этаж или этажи/ всего эт. в доме	5/5
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное: повреждение обоев, зыбкость полов, трещины на стенах и потолке
Окна (количество, размер, направленность и др.)	18 (прямоугольные, на улицу); 10 (прямоугольные, во двор)
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.)	2 общ с жилыми помещениями с улицы; 1 общ с жилыми помещениями со двора; состояние подъезда удовлетворительное, входная дверь в подъезд с улицы оборудована домофоном
Высота пол - потолок (по документам)	2,91 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	Не используется
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 занимают полностью этаж расположения, кроме квартиры №1. Не используются
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Дом, в котором расположен Объект оценки, ограничен кварталом с севера – Менделеевской ул., с востока – Полюстровским пр., с юга и с запада – Чугунной ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Проход и проезд к объекту оценки осуществляется с Чугунной улицы. Состояние прилегающей территории неудовлетворительное. Дом расположен в нежилой санитарно-защитной зоне. Ближайшим окружением является промышленная застройка.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Организованная парковка во дворе дома
Транспортная доступность, в т.ч.: удобство подъезда к объекту	Транспортная доступность удовлетворительная Автомобильный подъезд обеспечивается с Чугунной ул.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	1 100 (ст.м. «Выборгская»)
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка городского и коммерческого транспорта «Троллейбусный парк №2» находится на Арсенальной улице на расстоянии 300 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 вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

2) Согласно Распоряжениям администрации Калининского района Санкт-Петербурга № 776-р от 16.04.2012 г. и № 338-р от 15.06.2018 г. жилые помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чугунная, дом 44, литера А, квартиры №№ 1, 2, 3, 4, 5 признаны непригодным для проживания с целью дальнейшего использования под нежилые цели в соответствии с заключениями межведомственной комиссии Калининского района от 16.03.2012 г. №№ 5, 6, 7, 8, 9.

3) Согласно п. 3 Распоряжения Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга № 230-рпр от 29.06.2018 г. жилые помещения подлежат продаже на торгах единым лотом.



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. Окна, выходящие во двор



Фото 6. Окна, выходящие во двор



Фото 7. Вход с улицы.



Фото 8. Окружающая территория.



Фото 9. Окружающая территория.



Фото 10. Окружающая территория.

Квартира №1



Фото 11. Состояние парадной.



Фото 12. Вход в квартиру.



Фото 13. Кухня-коридор ч.п 1.



Фото 14. Комната ч.п 2.



Фото 15. Комната ч.п 2.



Фото 16. Вид из окна.



Фото 17. Комната ч.п 9



Фото 18. Кухня-коридор ч.п 1.

Квартира №2



Фото 19. Умывальная ч.п. 14

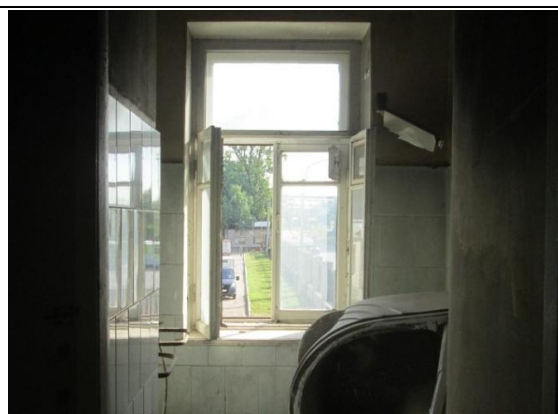


Фото 20. Умывальная ч.п. 14



Фото 21. Комната ч.п. 17



Фото 22. Коридор ч.п. 18



Фото 23. Комната ч.п. 19



Фото 24. Вид из окна жилой комнаты на улицу





Фото 25. Комната ч.п. 19



Фото 26. Комната ч.п. 20



Фото 27. Состояние потолка в ч.п. 20



Фото 28. Вид из окна в ч.п. 21



Фото 29. Комната ч.п. 22

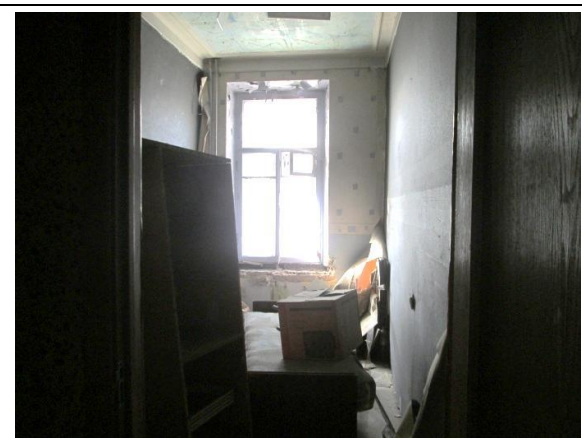


Фото 30. Комната ч.п. 22



Фото 31. Комната ч.п. 30



Фото 32. Комната ч.п. 30

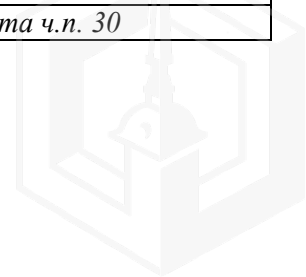




Фото 33. Коридор ч.п. 32 и шкаф ч.п. 33



Фото 34. Коридор ч.п. 32



Фото 35. Комната ч.п. 9



Фото 36. Комната ч.п. 10



Фото 37. Вид из окна ч.п. 10 во двор



Фото 38. Лестничная клетка 2

Квартира №3

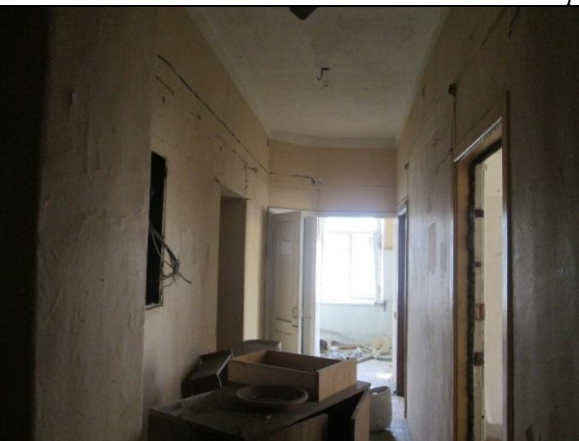


Фото 39. Коридор ч.п. 17



Фото 40. Туалет ч.п. 12

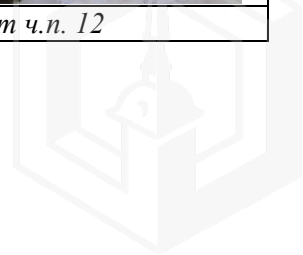




Фото 41. Умывальная ч.п. 14



Фото 42. Умывальная ч.п. 14



Фото 43. Кухня ч.п. 15



Фото 44. Коридор ч.п. 17



Фото 45. Комната ч.п. 16



Фото 46. Комната ч.п. 16

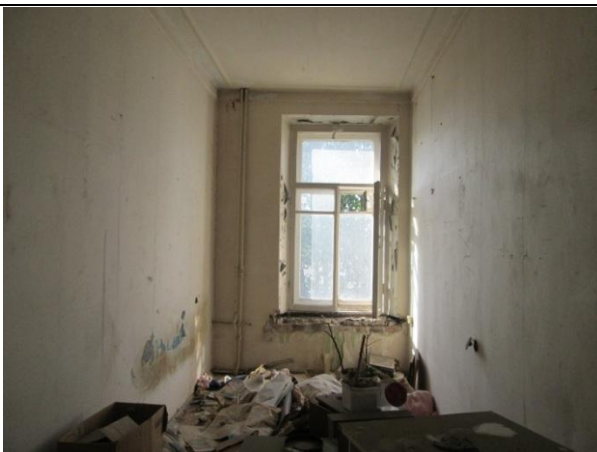


Фото 47. Комната ч.п. 18



Фото 48. Комната ч.п. 18





Фото 49. Комната ч.п. 24



Фото 50. Комната ч.п. 24



Фото 51. Комната ч.п. 25



Фото 52. Комната ч.п. 25



Фото 53. Умывальная ч.п. 27



Фото 54. Вид из окна ч.п. 27



Фото 55. Умывальная ч.п. 27



Фото 56. Туалет ч.п. 28

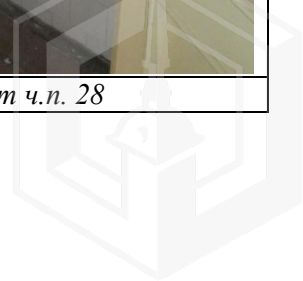




Фото 57. Кухня ч.п. 26



Фото 58. Кухня ч.п. 26

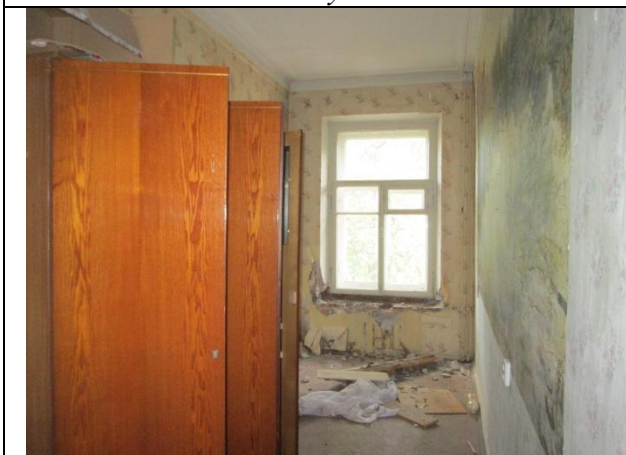


Фото 59. Комната ч.п. 30



Фото 60. Вид из окна ч.п. 30



Фото 61. Комната ч.п. 30



Фото 62. Комната ч.п. 30



Фото 63. Коридор ч.п. 32

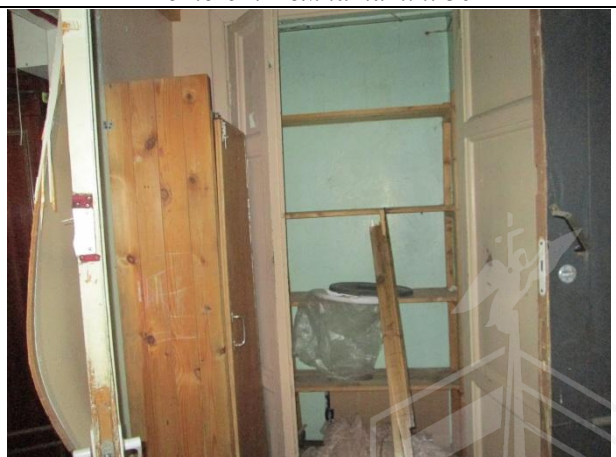


Фото 64. Коридор ч.п. 32

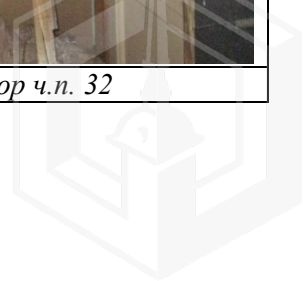




Фото 65. Комната ч.п. 9



Фото 66. Комната ч.п. 9



Фото 67. Вид из комнаты ч.п. 9 во двор



Фото 68. Комната ч.п. 9

Квартира №4

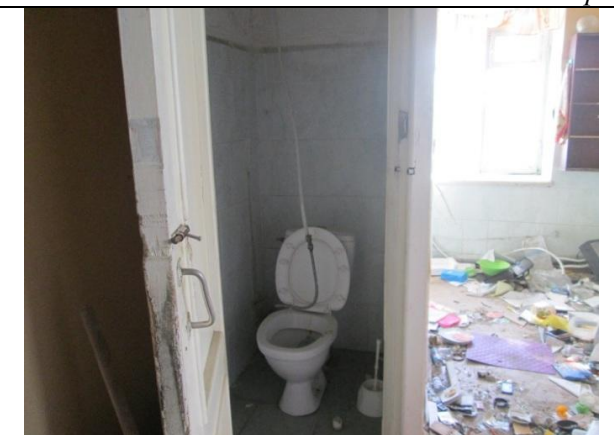


Фото 69. Туалет ч.п. 3

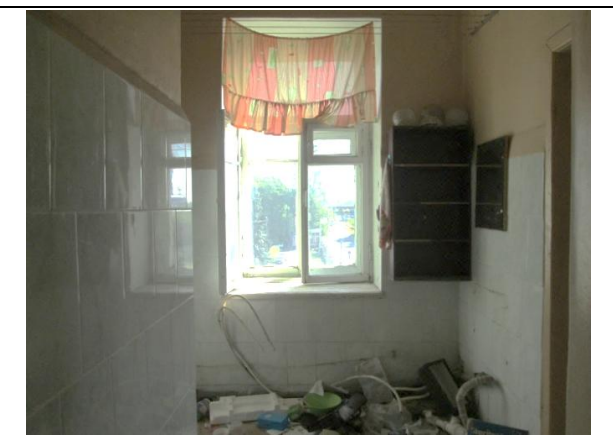


Фото 70. Умывальная ч.п. 14



Фото 71. Вид из ч.п. 14 на улицу



Фото 72. Кухня ч.п. 15



Фото 73. Комната ч.п. 16



Фото 74. Комната ч.п. 16



Фото 75. Комната ч.п. 19



Фото 76. Комната ч.п. 19

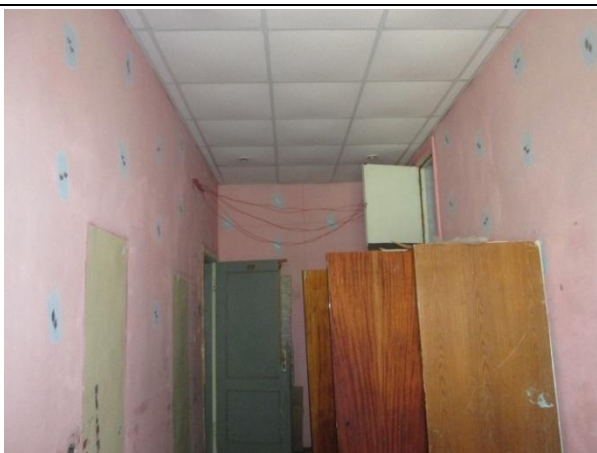


Фото 77. Комната ч.п. 30



Фото 78. Комната ч.п. 30



Фото 79. Комната ч.п. 31



Фото 80. Комната ч.п. 31



Фото 81. Комната ч.п. 5



Фото 82. Комната ч.п. 5



Фото 83. Коридор ч.п. 34



Фото 84. Коридор ч.п. 11



Фото 85. Комната ч.п. 8



Фото 86. Комната ч.п. 8



Фото 87. Коридор ч.п. 11

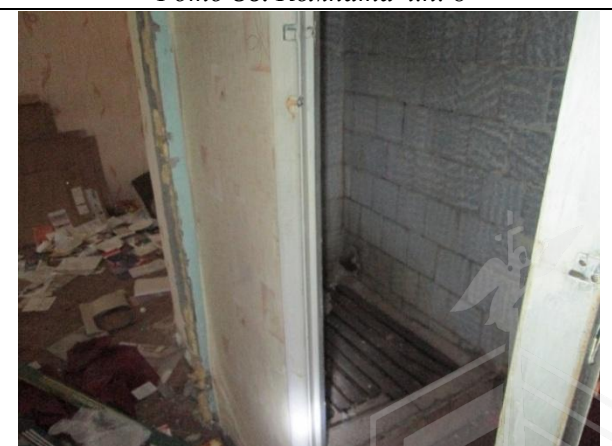


Фото 88. Туалет ч.п. 12





Фото 89. Комната ч.п. 9



Фото 100. Комната ч.п. 10

Квартира №5



Фото 101. Комната ч.п. 16



Фото 102. Комната ч.п. 17



Фото 103. Комната ч.п. 17



Фото 104. Коридор ч.п. 18



Фото 105. Комната ч.п. 19



Фото 106. Комната ч.п. 19



Фото 107. Комната ч.п. 30



Фото 108. Комната ч.п. 31



Фото 109. Комната ч.п. 9

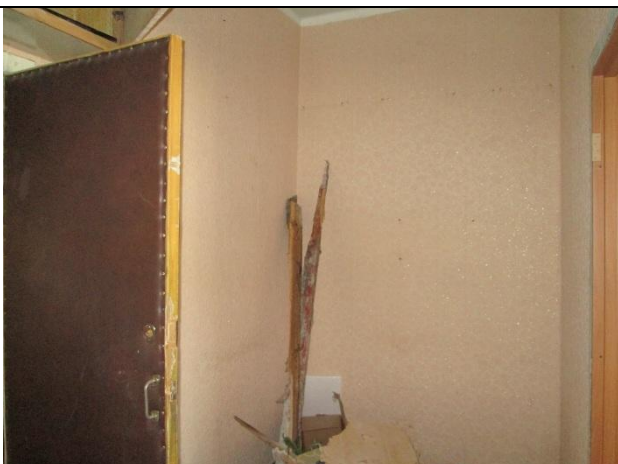


Фото 110. Коридор ч.п. 3



Фото 111. Коридор ч.п. 3

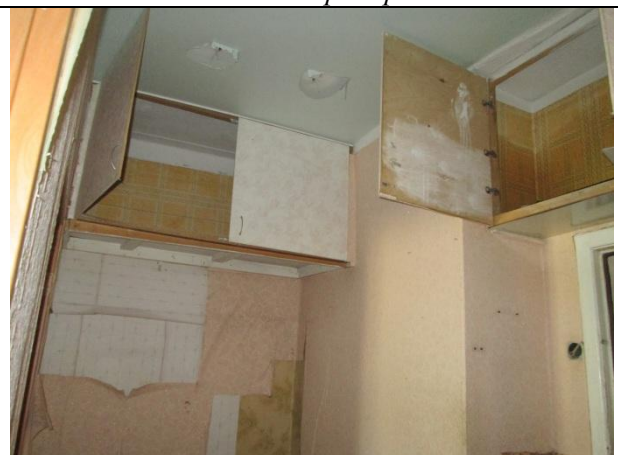


Фото 112. Коридор ч.п. 3



2.4.5. Акт осмотра помещения.

АКТ контрольного осмотра квартиры от «10» августа 2018 г.

1. Адрес объектов (включая литер): Санкт-Петербург, ул Чугунная, д 44, литера А
2. Данные по квартирам:

№	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 использова ние
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	46,2	24,8	1/5	1	4 во двор	2,89	+	+	+	+	неудовлет ворительное	не использу ется
2	314,5	217,2	2/5	18	18 на улицу, 10 во двор	3,05	+	+	+	+	неудовлет ворительное	не использу ется
3	315,8	218,2	3/5	18	18 на улицу, 10 во двор	3,01	+	+	+	+	неудовлет ворительное	не использу ется
4	316,5	217,4	4/5	19	18 на улицу, 10 во двор	3,09	+	+	+	+	неудовлет ворительное	не использу ется
5	316,4	216,2	5/5	19	18 на улицу, 10 во двор	2,91	+	+	+	+	неудовлет ворительное	не использу ется

Примечания:

*На дату оценки в доме отключены все коммуникации.

Квартиры расположены в расселенном доме.

В результате перепланировки в квартире №1 на дату оценки 1 комната.

В результате перепланировки в квартире №4 на дату оценки 19 комнат.

Согласно Распоряжениям Администрации Калининского района Санкт-Петербурга № 776-р от 16.04.2012 г. и № 338-р от 15.06.2018 г. жилые помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чугунная, дом 44, литера А, квартиры №№ 1, 2, 3, 4, 5 признаны непригодным для проживания с целью дальнейшего использования под нежилые цели.

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



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объектов.

Наилучшее использование объектов – под офисную функцию после проведения ремонтно-восстановительных работ и перевода в нежилой фонд, так как Объекты оценки представляет собой жилые квартиры в жилом доме, расположенном в нежилой санитарно-защитной зоне в окружении промышленной застройки. Состояние оцениваемых квартир неудовлетворительное, квартиры признаны непригодными для проживания с целью дальнейшего использования под нежилые цели.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	35 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	26 730

