

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений,
расположенных по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Морская улица,
д. 14, литера А, кв. №1, кв. №2, кв. №3, кв. №4.**

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 11.01.2019
1.2. Дата составления отчета: 31.01.2019
1.3. Оцениваемые права: Право собственности

2. Описание объекта оценки:

2.1. Фрагмент карты Санкт-Петербурга

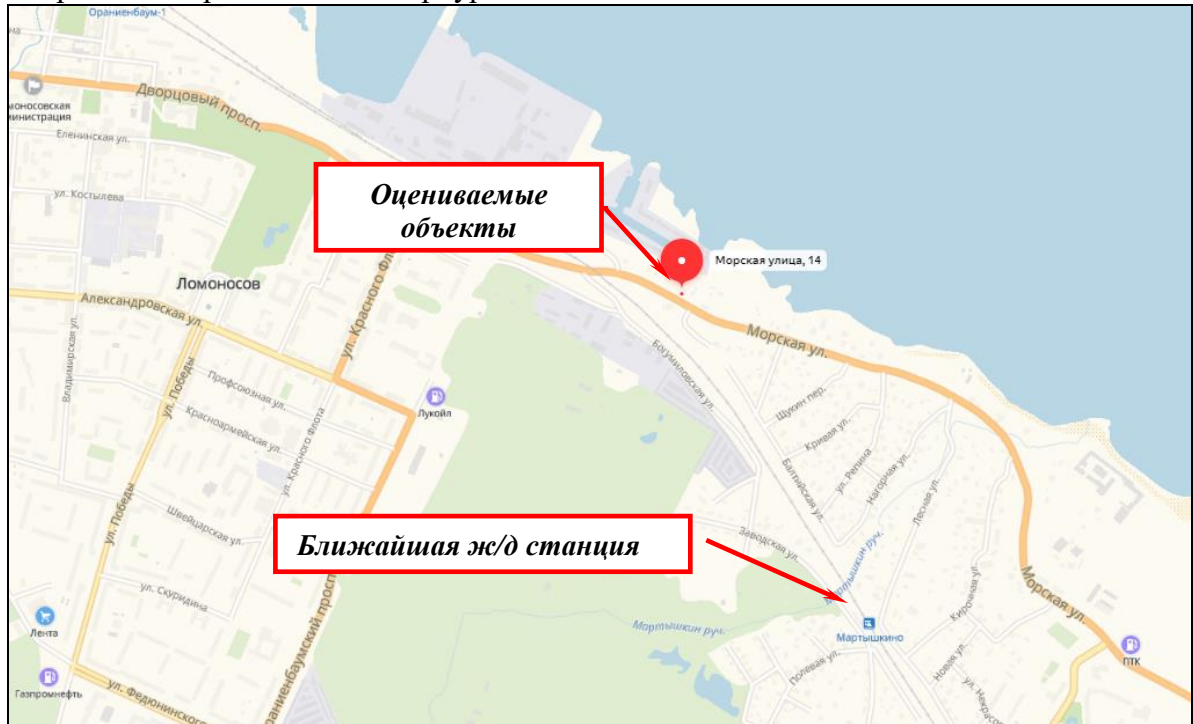


Рис. 1. Локальное расположение Объектов оценки (источник <https://yandex.ru/maps/>)

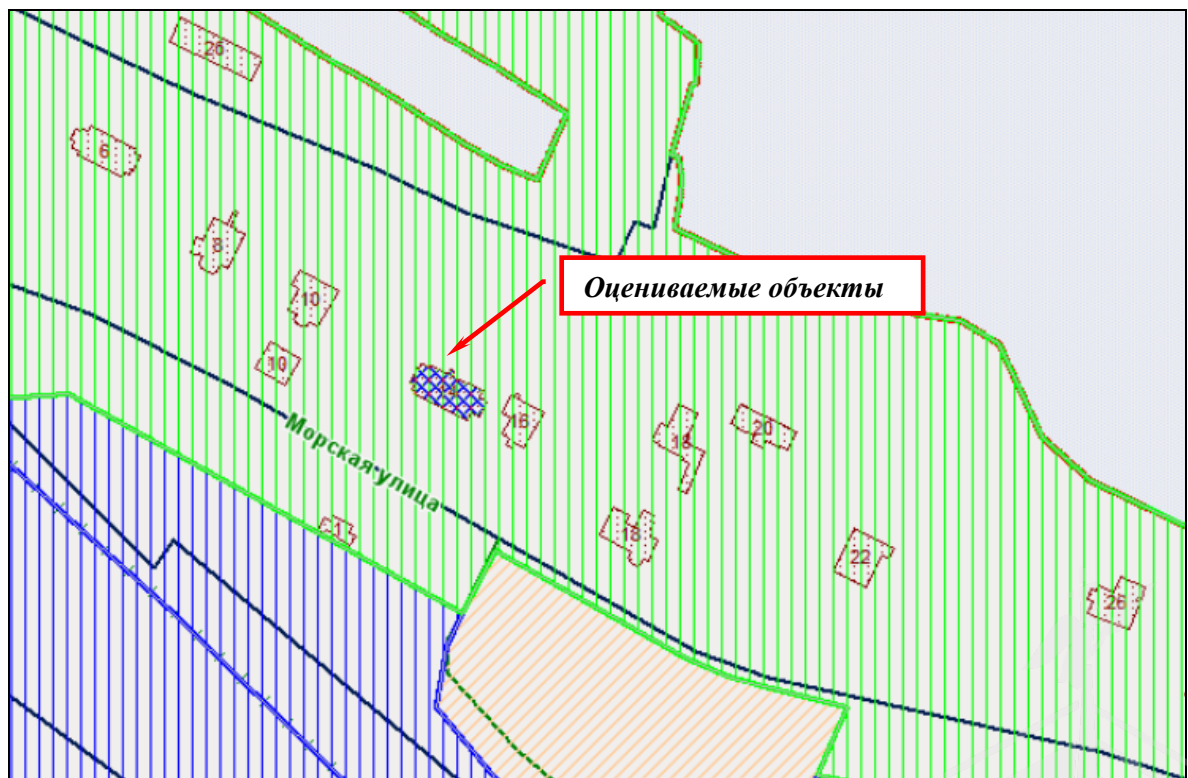


Рис. 2. Локальное расположение Объектов оценки (источник <http://www.rgis.spb.ru/map/>)

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки.

	
Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1
Наличие подвала	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, газоснабжение (баллоны), отопление (печное). Инженерные коммуникации находятся в ветхом состоянии.

2.3. Описание жилых помещений:

2.3.1. Общие характеристики помещений

2.3.1.1. Общие характеристики помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Морская улица, д. 14, литера А, кв. №1.

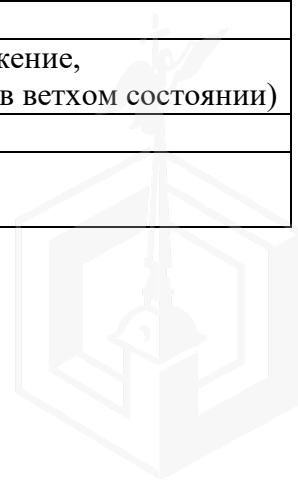
Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:40:0020540:1051
Общая площадь, кв. м	30,2
Жилая площадь, кв. м.	22,4
Площадь кухни, кв. м.	4,7
Количество комнат	2
Занимаемый объектом этаж или этажи/ всего эт. в доме	1/1
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное: трещины стен, поражение гнилью перекрытий, полов, оконных заполнений; обрушение штукатурного слоя; механические повреждения; зыбкость полов.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	3 прямоугольных на улицу
Вход (Отдельный/общий с жилыми/ нежилыми со двора/с улицы/арки и др.)	1 отдельный с улицы; домофон отсутствует.
Высота пол - потолок (по документам)	2,80 м
Инженерные коммуникации	Отопление (печное), электроснабжение, газоснабжение (инженерные сети в ветхом состоянии)
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.3.1.2. Общие характеристики помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Морская улица, д. 14, литера А, кв. №2.

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:40:0020540:1052
Общая площадь, кв. м	31,8
Жилая площадь, кв. м.	23,2
Площадь кухни, кв. м.	5,3
Количество комнат	2
Занимаемый объектом этаж или этажи/ всего эт. в доме	1/1
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное: трещины стен, поражение гнилью перекрытий, полов, оконных заполнений; обрушение штукатурного слоя; механические повреждения; зыбкость полов.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	3 прямоугольных на улицу
Вход (Отдельный/общий с жилыми/ нежилыми со двора/с улицы/арки и др.)	1 отдельный с улицы; домофон отсутствует.
Высота пол - потолок (по документам)	2,80 м
Инженерные коммуникации	Отопление (печное), электроснабжение, газоснабжение (инженерные сети в ветхом состоянии)
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.3.1.3. Общие характеристики помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Морская улица, д. 14, литера А, кв. №3.

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:40:0020540:1053
Общая площадь, кв. м	33,3
Жилая площадь, кв. м.	25,6
Площадь кухни, кв. м.	5,0
Количество комнат	2
Занимаемый объектом этаж или этажи/ всего эт. в доме	1/1
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное: трещины стен, поражение гнилью перекрытий, полов, оконных заполнений; обрушение штукатурного слоя; механические повреждения; зыбкость полов.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	3 прямоугольных во двор
Вход (Отдельный/общий с жилыми/ нежилыми со двора/с улицы/арки и др.)	1 отдельный с улицы; домофон отсутствует.
Высота пол - потолок (по документам)	2,80 м
Инженерные коммуникации	Отопление (печное), электроснабжение, газоснабжение (инженерные сети в ветхом состоянии)
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



2.3.1.4. Общие характеристики помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Морская улица, д. 14, литера А, кв. №4.

Вид объекта	Квартира
Кадастровый номер объекта	78:40:0020540:1054
Общая площадь, кв. м	34,4
Жилая площадь, кв. м.	26,4
Площадь кухни, кв. м.	5,4
Количество комнат	2
Занимаемый объектом этаж или этажи/ всего эт. в доме	1/1
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное: трещины стен, поражение гнилью перекрытий, полов, оконных заполнений; обрушение штукатурного слоя; механические повреждения; зыбкость полов.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	3 прямоугольных во двор
Вход (Отдельный/общий с жилыми/ нежилыми со двора/с улицы/арки и др.)	1 отдельный с улицы; домофон отсутствует.
Высота пол - потолок (по документам)	2,80 м
Инженерные коммуникации	Отопление (печное), электроснабжение, газоснабжение (инженерные сети в ветхом состоянии)
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	В жилом доме расположены только оцениваемые квартиры.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Дом, в котором расположен Объект оценки, ограничен с юга – Морской улицей, с севера – Финским заливом лодочной стоянкой водномоторного клуба «Нептун», с востока и с запада – индивидуальными жилыми домами.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Состояние прилегающей территории удовлетворительное. Вблизи расположены зеленые зоны и водные объекты (Финский залив), на расстоянии около 100 м от жилого дома проходят ж/д пути.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка возможна на свободной территории во дворе дома
Транспортная доступность, в т.ч.: удобство подъезда к объекту	Транспортная доступность неудовлетворительная Автомобильный подъезд обеспечивается с Морской улицы.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	27 000 (ст.м. «Проспект Ветеранов»)
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка городского и коммерческого транспорта «Железнодорожный переезд» на расстоянии 40 м. Жилой дом, в котором находятся Объекты оценки, удален на расстоянии около 900 м от ж/д платформы «Мартышкино».

2.4.3. Обременения объекта.

Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты.

1) Обременения КГИОП: объект по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Морская улица, д. 14, литера А не относится к числу объект (выявленных объектов) культурного наследия). Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона охраняемого природного ландшафта (участок ЗОЛ(21)22).

2) Согласно Распоряжению Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга № 870 от 31.07.2017 г. многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, Морская улица, дом 14, признан аварийным и подлежащим сносу в соответствии с заключением Межведомственной комиссии Петродворцового района Санкт-Петербурга от 27.04.2007 г. №192/1194. Однако согласно информации указанной в Письме Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 80180-18/18 от 23.10.2018 г. в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. Таким образом, объект по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Морская улица, д. 14, литера А подлежит реконструкции.

2.4.4. Фотографии объекта



Фото 1. Вид части фасада жилого дома.



Фото 2. Вид части фасада жилого дома.



Фото 3. Вид части фасада жилого дома.



Фото 4. Вид части фасада жилого дома.



Фото 5. Вид части фасада жилого дома.



Фото 6. Окружающая территория.





Фото 7. Окружающая территория.



Фото 8. Окружающая территория.



Фото 9. Окружающая территория.



Фото 10. Окружающая территория.



Фото 11. Окружающая территория.



Фото 12. Окружающая территория.

Квартира №1



Фото 13. Вид на крыльцо.

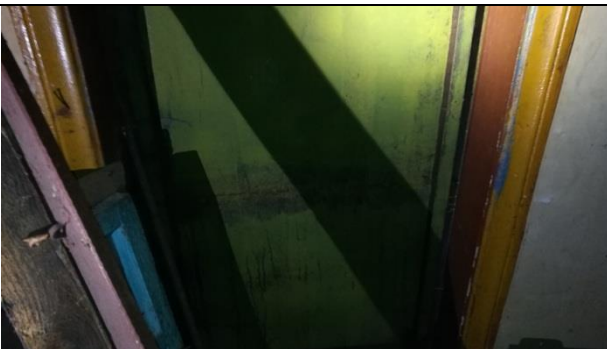


Фото 14. Дверь в крыльцо (вид изнутри).



Фото 15. Крыльцо (вид изнутри).

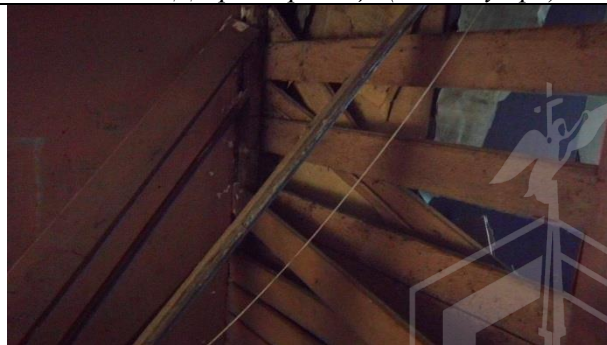


Фото 16. Перегородка на крыльце кв. 1 и кв. 3



Фото 17. Состояние потолка в коридоре.



Фото 18. Входная дверь (вид изнутри)



Фото 19. Кухня.



Фото 20. Кухня.

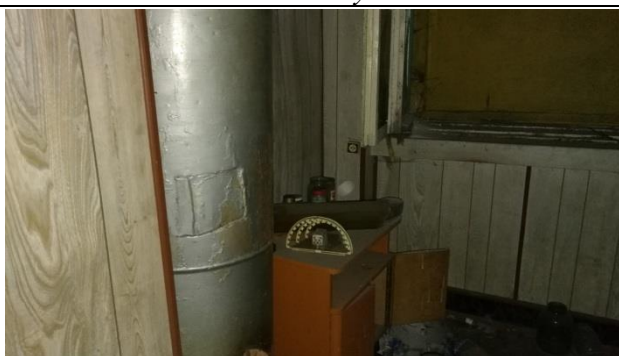


Фото 21. Кухня.



Фото 22. Комната ч.п 3



Фото 23. Комната ч.п 3



Фото 24. Комната ч.п 3



Фото 25. Комната ч.п 3



Фото 26. Комната ч.п. 4





Фото 27. Комната ч.п. 4



Фото 28. Комната ч.п. 4

Квартира №2.



Фото 29. Крыльцо (вид изнутри).



Фото 30. Крыльцо (вид изнутри).

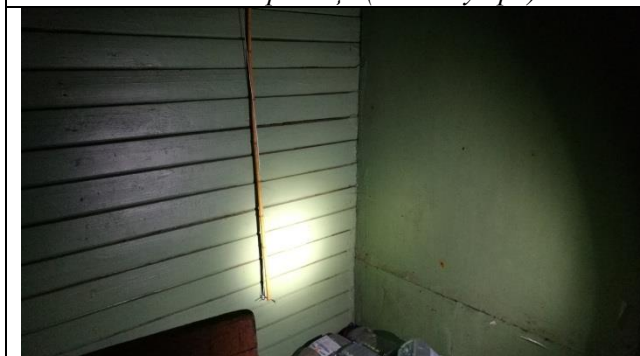


Фото 31. Крыльцо (вид изнутри).



Фото 32. Вход в квартиру.



Фото 33. Коридор.

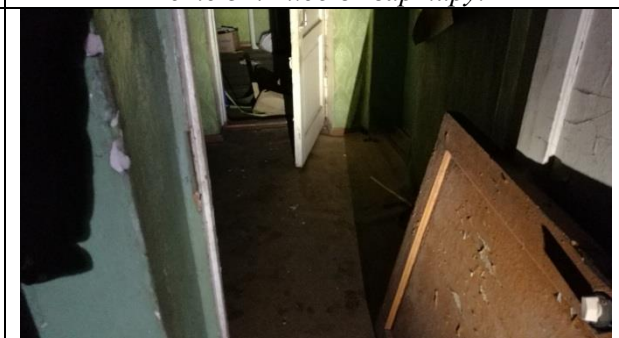


Фото 34. Коридор.



Фото 35. Комната ч.п.3.



Фото 36. Комната ч.п.3.

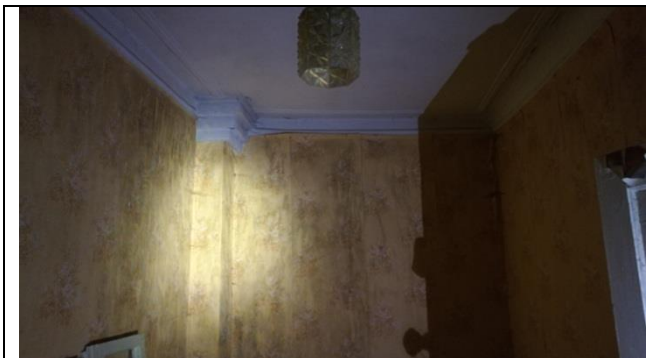


Фото 37. Комната ч.п.4.

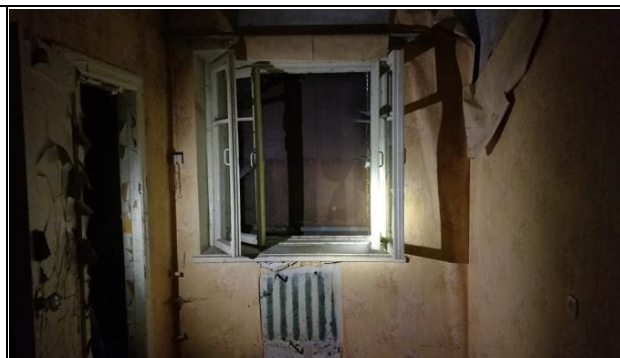


Фото 38. Комната ч.п.4.

Квартира 3.



Фото 39. Крыльцо.

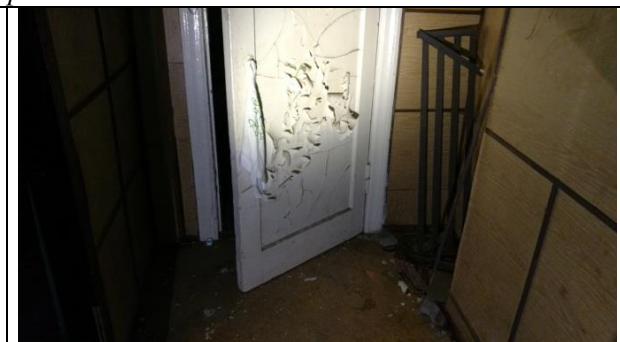


Фото 40. Дверь в квартиру.



Фото 41. Кухня.



Фото 42. Кухня.



Фото 43. Комната ч.п.3.



Фото 44. Комната ч.п.3.



Фото 45. Комната ч.п.3.

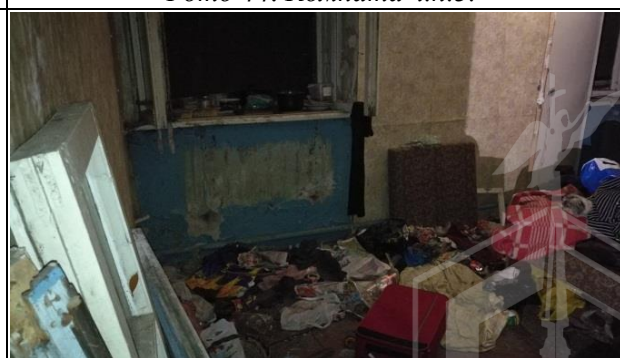


Фото 46. Комната ч.п.3.



Фото 47. Комната ч.п.3.



Фото 48. Комната ч.п.4.



Фото 49. Комната ч.п.4.



Фото 50. Комната ч.п.4.

2.4.5. Акт осмотра помещения.

АКТ контрольного осмотра квартиры от «11» января 2019 г.

- Адрес объектов (включая литер): Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Морская, д. 14, литера А.
- Данные по квартирам:

№ кв.	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	30,2	22,4	1/1	2	3 прямоугольных на улицу	2,8	+	-	+	-	неудовлетворительное (аварийное)	не используется
2	31,8	23,2	1/1	2	3 прямоугольных на улицу	2,8	+	-	+	-	неудовлетворительное (аварийное)	не используется
3	33,3	25,6	1/1	2	3 прямоугольных во двор	2,8	+	-	+	-	неудовлетворительное (аварийное)	не используется
4	34,4	26,4	1/1	2	3 прямоугольных во двор	2,8	+	-	+	-	неудовлетворительное (аварийное)	не используется

Примечания:

- В оцениваемых квартирах окна заколочены.
- Каждая квартира имеет отдельный вход. Вход в квартиры №1, №2, №4 заколочен.
- Доступ в квартиру №4 предоставлен не был.
- Состояние квартиры №4 принимается сопоставимым с остальными квартирами в доме.
- Коммуникации находятся в ветхом состоянии.

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



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объектов.

Наилучшее использование объектов – под жилую функцию после проведения ремонтно-восстановительных работ, так как Объекты оценки представляют собой жилые квартиры в жилом доме, признанном аварийным и подлежащем реконструкции. Кроме того, жилой дом расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга. Состояние оцениваемых квартир неудовлетворительное, непригодное для проживания, и их использование под жилье в текущем состоянии невозможно.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	3 100 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	23 901

