Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения, расположенного по адресу: ***г.Санкт-Петербург, Рузовская ул, дом № 17, литера А, квартира 12***

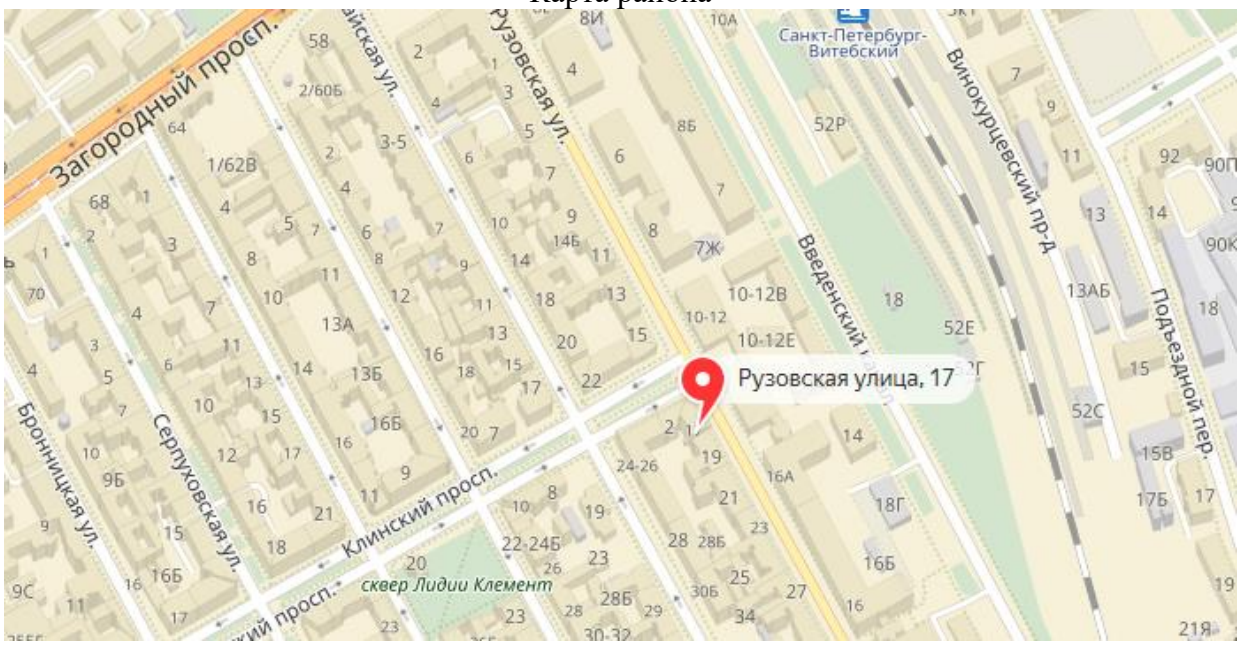
Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки – 15.12.2017;
1.2. Дата составления отчета – 11.01.2018;
1.3. Оцениваемые права - право собственности.

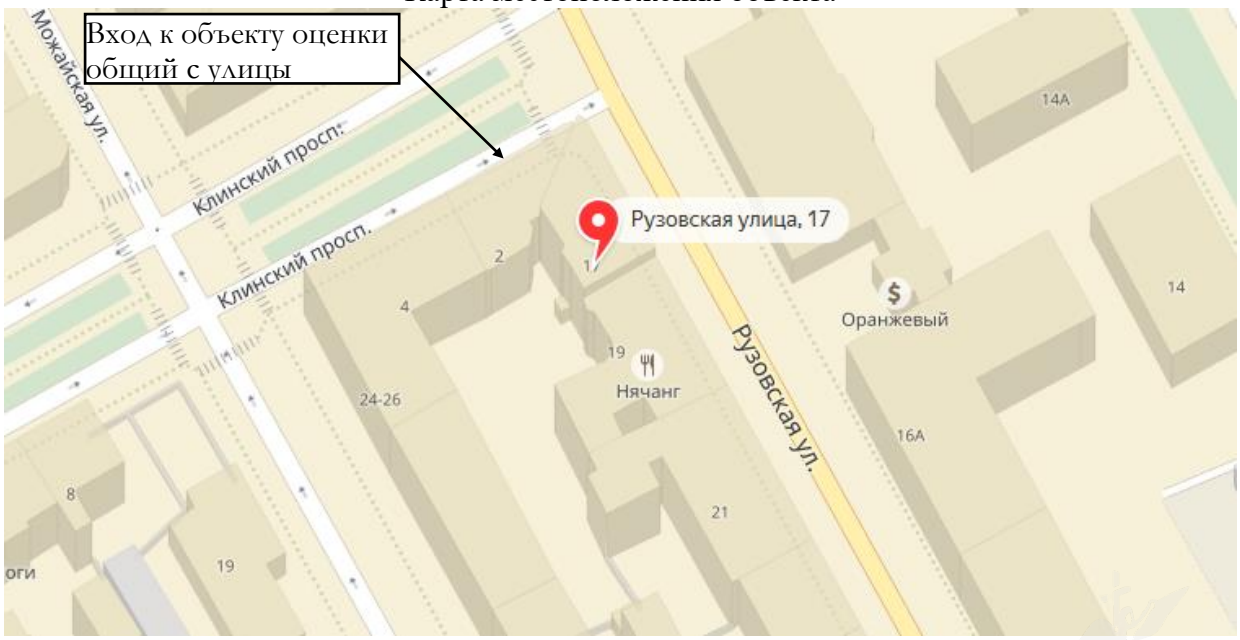
2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта

Карта района



Карта местоположения объекта



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания с Клинского пер.

Тип здания	жилое
Материал	кирпичный
Состояние по осмотру	удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	1910гп; год капитального ремонта- нет
Этажность	7 (6-7, в том числе мансарда)
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	есть
Инженерная обеспеченность	центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления

2.3. Описание жилого помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное жилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001687:1289
Общая площадь, кв. м	158,6
Жилая площадь, кв.м	22,5 кв.м (согласно выписки из ЕГРН от 04.08.2017 – графа «особые отметки»: «Квартира №12 расположена на мансардном этаже, состоит из одной комнаты площадью 22,5 кв.м., общей площадью 158,6 кв.м»)
Площадь кухни, кв.м	18,1
Количество комнат	квартира 1-комнатная -согласно выписки из ЕГРН от 04.08.2017 – графа «особые отметки»: «Квартира №12 расположена на мансардном этаже, состоит из одной комнаты площадью 22,5 кв.м., общей площадью 158,6 кв.м»); 6-ти комнатная - по техническому паспорту
Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме	мансарда/7
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (полы во всех помещениях квартиры №12 имеют значительные уклоны, зыбкость, наблюдается отрыв перегородок; большая часть помещений в квартире пустует длительное время, состояние данных помещений неудовлетворительное, наблюдается обрушение штукатурного слоя на потолках, провисание подшивки потолков; чердачное перекрытие над квартирой 12 находится в крайне неудовлетворительном состоянии; не соответствует требованиям, предъявляемым к жилому помещению и непригодно для проживания (см. Заключение Межведомственной комиссии района); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения
Окна (количество, размер,	7 - стандартных прямоугольных ориентированных на

направленность и др)	Клинский пер.; 4 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор
Вход (Отдельный/общий со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	1 - общий с жилыми помещениями с улицы (с Клинского пер.)
Высота пол - потолок (по документам)	3,08
Инженерные коммуникации	центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления
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	помещения, соседствующие с объектом оценки используются в качестве жилых квартир, состояние оценивается как удовлетворительное и хорошее; соседние здания используются под жилье и торговлю (первые этажи)
Краткое описание квартала, в котором распложен объект оценки	квартал, расположен в исторической части города; окружение составляю жилые 2-7 этажные жилые здания постройки до 1917 г. с встроенными коммерческими помещениями; по ул.Рузовской проходят малые транспортные и пешеходные потоки
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	в 0,75км расположен сад Театра Юных Зрителей, дворы-колодцы имеют скудное озеленение и места для прогулок с детьми
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка - неорганизованная на улице и во дворе
Транспортная доступность, в т.ч:	общественным транспортом: хорошая
удобство подъезда к объекту	автомобильным транспортом – удовлетворительная доступность, есть ограничение движения грузового транспорта основной магистралью, расположенной около объекта является: Загородный пр.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	расстояние до станций метро "Пушкинская" - 0,5км
ближайшие остановки общественного транспорта	остановка общественного транспорта – около объекта в 0,37км

2.3.3. Обременения объекта

Ограничения КГИОП	объект относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом А.П.Максимовой"
Ограничения ГОЧС	-
Другие обременения и сервитуты	-

2.3.4. Фотографии объекта

Фото 1	Фото 2
Вид улицы Рузовская	Вид улицы Рузовская
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки по улице Рузовская	Ближайшее окружение объекта оценки по улице Рузовская
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение объекта оценки по улице Рузовская	Ближайшее окружение объекта оценки по улице Рузовская
Фото 7	Фото 8
Вид фасада здания с улицы Рузовская	Вид таблички с номером дома

Фото 9	Фото 10
Вид Клинского проспекта	Вид Клинского проспекта
Фото 51	Фото 16
Ближайшее окружение объекта оценки по Клинскому проспекту	Ближайшее окружение объекта оценки по Клинскому проспекту
Фото 13	Фото 14
Ближайшее окружение объекта оценки по Клинскому проспекту	Вид фасада здания по Клинскому проспекту

Фото 15	Фото 16
Вид арки (проход во двор с улицы Рузовская)	Вид здания со двора

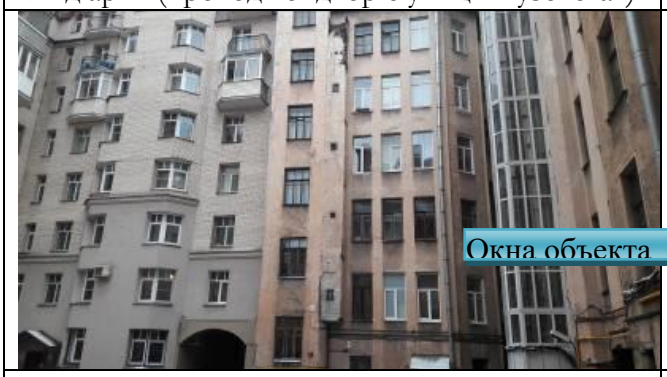



Фото 17	Фото 18
Вид здания со двора	Вид здания со двора (4 окна со двора)
Фото 19	Фото 20
Вид входа с общей парадной с Клинского проспекта	Вид окон объекта оценки (7 мансардных окон на Клинский проспект)

Фото 21	Фото 22
Вид входной двери в кв. №12	Вид части помещения №1
Фото 23	Фото 24
Вид пола части помещения №1	Вид потолка части помещения №1
Фото 25	Фото 26
Вид части помещения №3	Вид части помещения №3

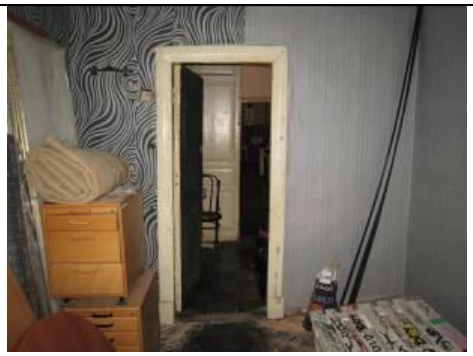
	
Фото 27	Фото 28
Вид пола части помещения №3	Вид потолка части помещения №3
Фото 29	Фото 30
Вид части помещения №4	Вид части помещения №4
Фото 31	Фото 32
Вид пола части помещения №4	Вид потолка части помещения №4

Фото 33	Фото 34
Вид части помещения №5	Вид части помещения №5
Фото 35	Фото 36
Вид пола части помещения №5	Вид потолка части помещения №5
Фото 37	Фото 38
Вид части помещения №6	Вид части помещения №6

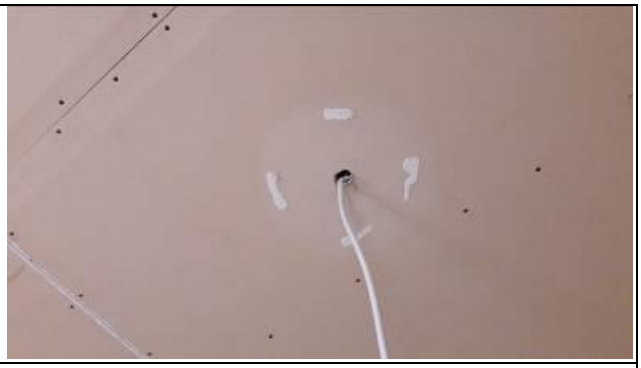
	
Фото 39	Фото 40
Вид пола части помещения №6	Вид потолка части помещения №6
Фото 41	Фото 42
Вид части помещения №7	Вид части помещения №7
Фото 43	Фото 44
Вид пола части помещения №7	Вид потолка части помещения №7

Фото 45	Фото 46
Вид части помещения №2	Вид пола части помещения №2
Фото 47	Фото 48
Вид потолка части помещения №2	Вид части помещения №12
Фото 49	Фото 50
Вид части помещения №10	Вид части помещения №13(2-й выход на лестницу)

Фото 51	Фото 52
Вид части помещения №14	Вид части помещения №14
Фото 53	Фото 54
Вид пола части помещения №14	Вид потолка части помещения №14
Фото 55	Фото 56
Вид части помещения №8	Вид части помещения №8

Фото 57	Фото 58
Вид пола части помещения №8	Вид потолка части помещения №8
Фото 59	Фото 60
Вид части помещения №9	Вид части помещения №11

2.3.5. Акт осмотра помещения

АКТ

контрольного осмотра квартиры от 15.12.2017

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, Рузовская ул, дом № 17, литера А, квартира 12

2. Данные по квартире:

№	№ квартиры по кад. паспорту	Площадь по ЕГРН кв.м.	Занимаемые этажи	Кол-во комнат	Кол-во окон (куда выходят)	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	158,6	22,5	мансарда/7	1	7- ул.; 4-двор	3,08	+	+	+	+	неудовл.	не используется

Примечания: квартира 1- комнатная (согласно выписки из ЕГРН от 04.08.2017 – графа «особые отметки»: «Квартира №12 расположена на мансардном этаже, состоит из одной комнаты площадью 22,5 кв.м., общей площадью 158,6 кв.м»); а по техническому паспорту – 6-ти комнатная.

Представитель Оценщика		Представитель ГКУ ОЕА Администрации Василеостровского р.	
Должность	Исполнительный директор	Должность	начальник ОДиРК
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	Савкова М. А.
Подпись		Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта
Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- расстояние от объекта до станций метро «Пушкинская» - 0,5км;
- малые транспортные и пешеходные потоки около здания, в котором расположен объект;
- окружение составляют 2-7 этажные жилые здания постройки до 1917 г. с встроенными коммерческими помещениями;
- помещения, соседствующие с объектами оценки используются в качестве жилых квартир, состояние оценивается как удовлетворительное и хорошее; соседние здания используются под жилье и торговлю (первые и цокольные этажи);
- в 0,75км расположен сад Театра Юных Зрителей;
- вход в помещение – 1 - общий с жилыми помещениями с улицы;
- объект расположен на мансардном этаже 7-этажного жилого здания;
- высота помещений –3,08 м;
- состояние помещений – оценивается как неудовлетворительное;
- объект имеет: 7 - стандартных прямоугольных ориентированных на Клинский пер.; 4 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор;
- объект имеет 1 вход - общий с жилыми помещениями с улицы (с Клинского пер.);
- квартира 1- комнатная (согласно выписки из ЕГРН от 04.08.2017 – графа «особые отметки»: «Квартира №12 расположена на мансардном этаже, состоит из одной комнаты площадью 22,5 кв.м., общей площадью 158,6 кв.м»); а по техническому паспорту – 6-ти комнатная;
- текущее использование объекта – не используется,

по мнению Оценщика, наилучшим эффективным использованием рассматриваемого объекта недвижимости является использование объектов под жилое помещение после капитального ремонта.

2.4. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	5 300 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	33 417