КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО АДРЕСУ: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, Г. ПУШКИН, УЛ. КРАСНОЙ ЗВЕЗДЫ, Д. 21, ЛИТ. А, КВ. №№ 1-5, 7-11А

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Дата проведения оценки 07.06.2017 г.;

1.2. Дата составления отчета 22.06.2017 г.;

1.3. Оцениваемые права: право собственности. Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Карта местоположения объекта.

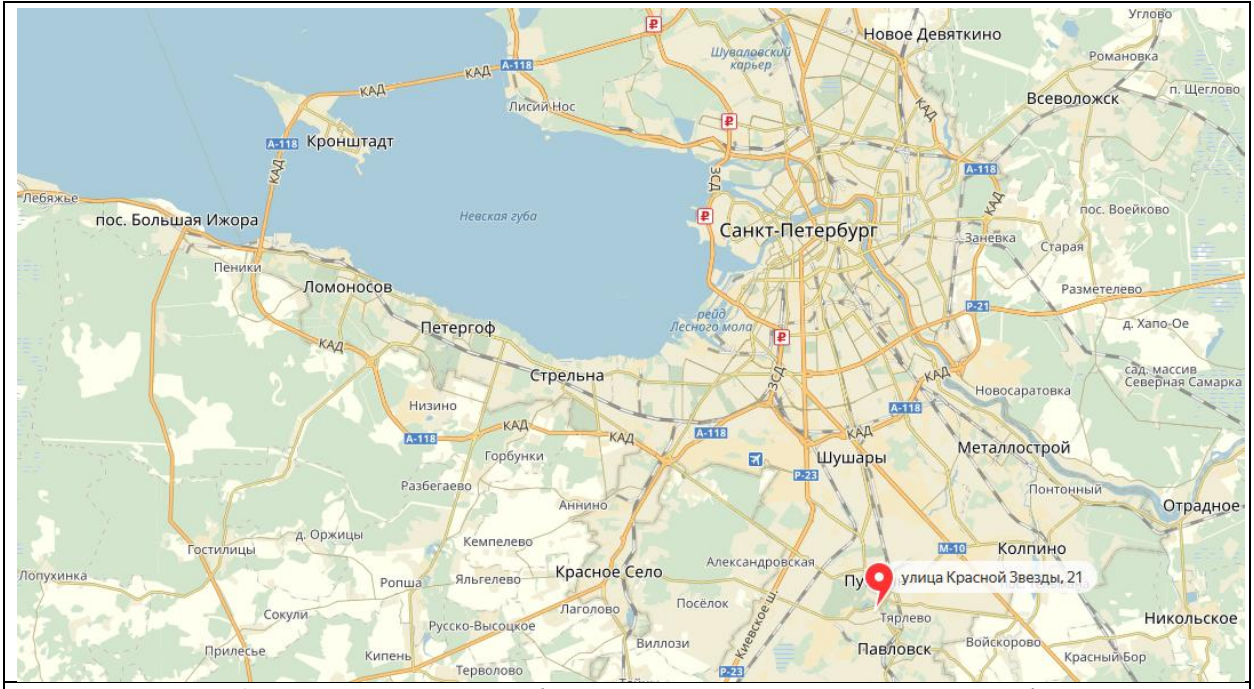


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в пределах г. Санкт-Петербург

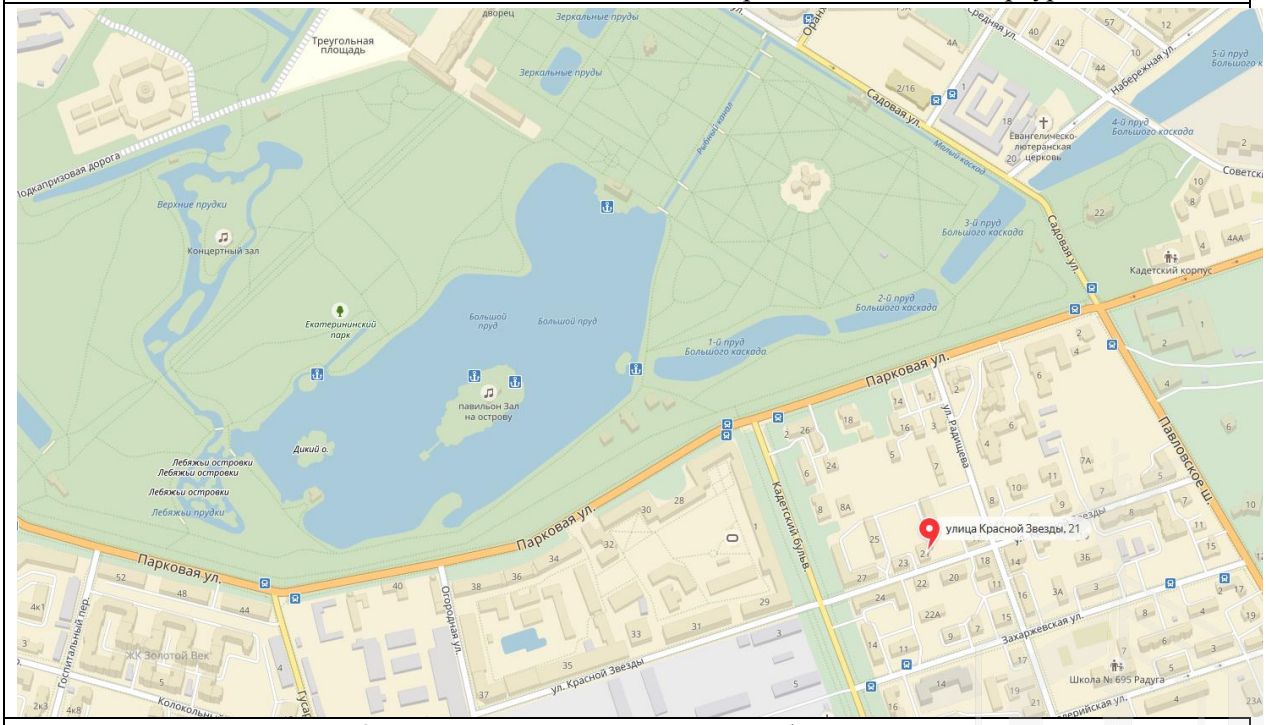


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2. Описание здания, в котором расположены оцениваемые квартиры

Вид здания, в котором расположены жилые помещения с улицы Красной звезды	Вид здания, в котором расположены жилые помещения с дворовой территории

Тип здания	Жилое
Материал	Деревянное
Состояние	Согласно выводам и рекомендациям технического заключения ООО «Жилкомэксперт» по результатам обследования строительных конструкций здания характерные деформации стен свидетельствуют о поражении их нижней зоны гнилью. Междуэтажные перекрытия не имеют достаточной жесткости, в зонах «мокрых мест» перекрытия поражены гнилью. Фундаменты, стены и перекрытия здания находятся, в основном, в недопустимом состоянии, а на отдельных участках – в аварийном, состояние электропроводки пожароопасное
Год постройки	До 1917 г.
Капитальный ремонт	1960
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Чердак

2.3. Описание жилых помещений (квартир)

2.3.1. Общие характеристики помещений

Вид объекта	Жилые помещения
Состояние	Квартиры непригодны для проживания в текущем состоянии
Инженерные коммуникации	Водоснабжение, канализация, центральное отопление и электроснабжение. Вентиляция естественная. Инженерные сети имеют износ, трубы водопровода поражены коррозией, канализация имеет дефекты в виде разуплотнения стыков и свищей. Часть элементов запорно-регулировочной системы и сантехнических приборов заменена в процессе эксплуатации. Часть отсутствует, либо находится в неудовлетворительном состоянии. Системы отопления демонтированы.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

Общие характеристики помещений

Адрес	Кад. номер	Общая площадь, кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Кол-во комнат	Этаж	Высота потолков	Окна	Санузел	Вход
Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Красной звезды, д. 21, кв. 1	78:42:0018203:3253	24,6	15,9	1	1 /2	3	одно во двор	без ванны	1 общий с жилыми помещениями вход со двора
Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Красной звезды, д. 21, кв. 2	78:42:0018203:3254	77,3	50,1	3	1 /2	3	пять, в т.ч. три во двор и два на улицу	без ванны	1 общий с жилыми помещениями вход со двора
Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Красной звезды, д. 21, кв. 3	78:42:0018203:3255	37,5	22,0	2	1 /2	3	три во двор	ванна на кухне	1 общий с жилыми помещениями вход со двора
Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Красной звезды, д. 21, кв. 4	78:42:0018203:3256	57,0	26,4	2	1 /2	3	четыре, в т.ч. два во двор и два на улицу	раздельный	1 отдельный вход со двора
Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Красной звезды, д. 21, кв. 5	78:42:0018203:3257	71,5	43,0	2	1 /2	3	шесть во двор	ванна на кухне	1 общий с жилыми помещениями вход со двора
Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Красной звезды, д. 21, кв. 7	78:42:0018203:3258	53,6	37,9	2	1 /2	3	три на улицу	без ванны	1 общий с жилыми помещениями вход со двора
Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Красной звезды, д. 21, кв. 8	78:42:0018203:3262	37,5	22,8	2	2 / 2	3	три во двор	ванна на кухне	1 общий с жилыми помещениями вход со двора
Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Красной звезды, д. 21, кв. 9	78:42:0018203:3263	138,7	79,9	5	2 / 2	3	девять, в т.ч. четыре во двор и пять на улицу	без ванны	1 общий с жилыми помещениями вход со двора
Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Красной звезды, д. 21, кв. 10	78:42:0018203:3259	75,5	44,6	3	2 / 2	3	пять, в т.ч. три во двор и два на улицу	без ванны	1 общий с жилыми помещениями вход со двора
Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Красной звезды, д. 21, кв. 11	78:42:0018203:3260	37,3	20,2	1	2 / 2	3	три во двор	без ванны	1 общий с жилыми помещениями вход со двора
Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Красной звезды, д. 21, кв. 11А	78:42:0018203:3261	30,2	21,0	2	2 / 2	3	три во двор	без ванны	1 общий с жилыми помещениями вход со двора

2.3.2. Описание локального местоположения

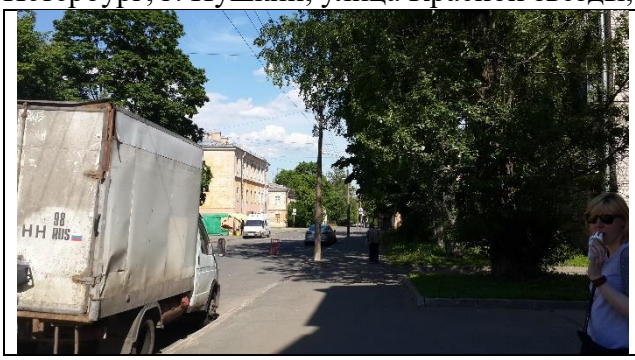
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в зоне жилой застройки г. Пушкина, отличительной особенностью которой является наличие множества исторических зданий. Непосредственная застройка в квартале расположения оцениваемого объекта представлена жилыми малоэтажными домами высотой в 3 – 4 этажа, на первые этажах которых расположены встроенные коммерческие помещения.
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения объекта оценки благоустроен и озеленен.
Наличие парковки	Парковка возможна на внутриквартальных проездах и вдоль улиц формирующих дорожную сеть в окружении объекта.
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки осуществляется по ул. Красной Звезды. Удаленность Объекта оценки от Московского и Киевского шоссе составляет около 8,0 км. Расстояние до ближайшей развязки КАД составляет 13-19 км в зависимости от маршрута следования, до ЗСД – около 25 км.
Удаленность от ближайших железнодорожных станции и станций метро	Ближайшие железнодорожные станции «Царское село» и «Павловск» расположены на расстоянии 2,4 км и 2,6 км (30-35 мин пешего хода) от Объекта оценки соответственно. Время в пути до ближайшей станции метро «Купчино» общественным транспортом (автобусы, маршрутные такси) составляет от одного часа, до центра города (Витебский вокзал и станция метро «Пушкинская») также около одного часа (электричка).
Ближайшие остановки общественного транспорта	В пределах 500 м (около 5-10 мин пешего хода) от Объекта оценки расположено несколько остановок общественного и коммерческого транспорта

2.3.3. Обременения объекта

Согласно Справке КГИОП № 4776-С от 16.09.2011 г. здание относится к числу выявленных объектов культурного наследия регионального значения «Дом Е.Р. Фридерици (А.А. Григорьевой)». Других ограничений прав (обременений) по объектам, согласно предоставленным Выпискам из ЕГРП не зарегистрировано.

2.3.4. Фотографии Объекта оценки

Фотографии объекта оценки (жилых помещений), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, улица Красной звезды, д. 21, лит. А, кв. 1-5, 7-11А



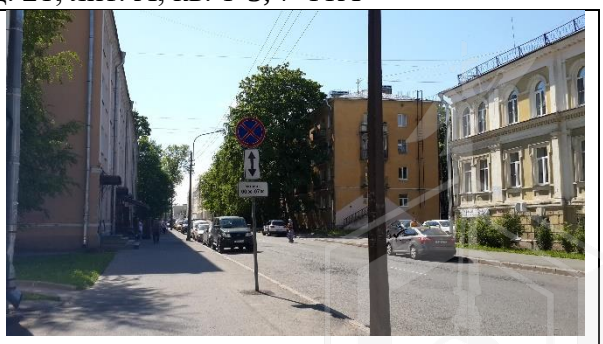


Фото 1. Вид улицы, на которой расположен объект оценки (ближайшее окружение объекта оценки) – ул. Красной звезды	Фото 2. Вид улицы, на которой расположен объект оценки (ближайшее окружение объекта оценки) – ул. Красной звезды
Фото 3. Вид фасада здания, в котором расположены жилые помещения с улицы Красной звезды	Фото 4. Вид фасада здания, в котором расположены жилые помещения с улицы Красной звезды
Фото 5. Состояние стен (отпадение штукатурного слоя) стен и цоколя	Фото 6. Состояние стен (сырость, отпадение штукатурного слоя) стен и цоколя (разрушение кирпичной кладки, следы увлажнения)
Фото 7. Состояние стен (отпадение штукатурного слоя, сырость)	Фото 8. Перекосы стен, выпучивания отдельных бревен, трещины, вызванные неравномерными осадками фундамента
Фото 9. Состояние стен (отпадение штукатурного слоя, сырость, разрешение водоотливных желобов)	Фото 10. Перекосы стен, выпучивания отдельных бревен, трещины, вызванные неравномерными осадками фундамента

Фото 11. Перекосы стен, выпучивания отдельных бревен, трещины, вызванные неравномерными осадками фундамента	Фото 12. Состояние стен (перекосы стен, отпадение штукатурного слоя, сырость)
Фото 13. Перекосы стен, выпучивания отдельных бревен, трещины, вызванные неравномерными осадками фундамента	Фото 14. Состояние стен (отпадение штукатурного слоя, трещины)

Квартира №1	

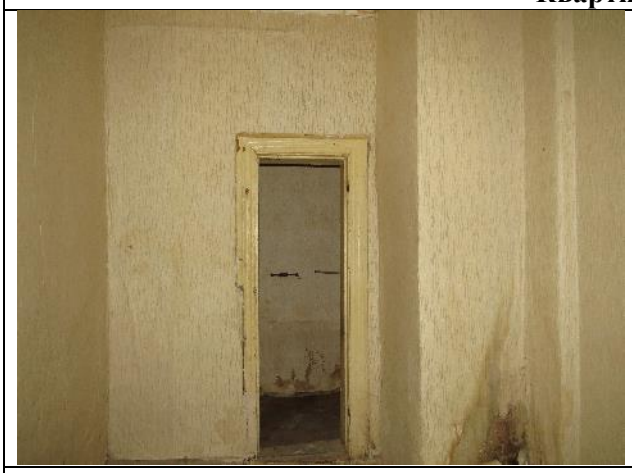



Фото 15. Вид части помещения №1	Фото 16. Вид части помещения №2
Фото 17. Вид части помещения №№3,4	
Квартира №2	
Фото 18. Вид части помещения №4	Фото 19. Вид части помещения №4

Фото 20. Вид части помещения №7	Фото 21. Вид части помещения №3

Квартира №3

Фото 22. Вид части помещения №6	Фото 23. Вид части помещения №4
Фото 24. Вид части помещения №3	Фото 25. Вид части помещения №2

Квартира №4

Фото 26. Вид части помещения №1

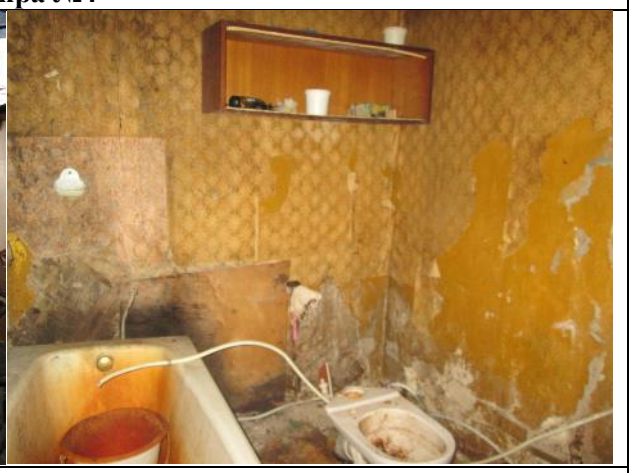


Фото 27. Вид части помещения №№2,3

Фото 28. Вид части помещения №5

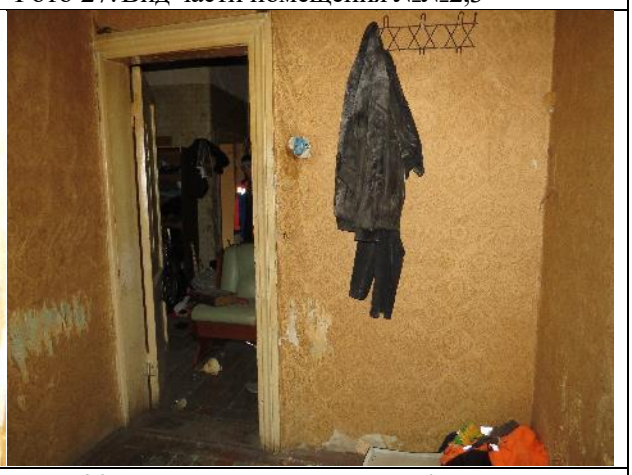


Фото 29. Вид части помещения №4

Квартира №5

Фото 30. Вид части помещения №4

Фото 31. Вид части помещения №4

Фото 32. Вид части помещения №5	Фото 33. Вид части помещения №2 (санузел)

Квартира №7

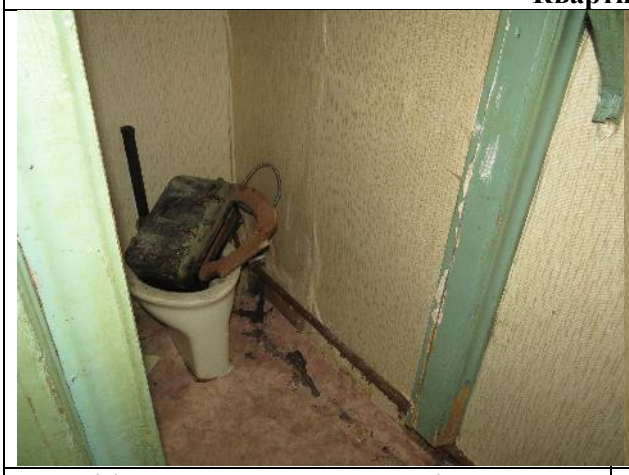


Фото 34. Вид части помещения №3	Фото 35. Вид части помещения №6
Фото 36. Вид части помещения №5	Фото 37. Вид части помещения №4

Квартира №8	
Фото 38. Вид части помещения №2	Фото 39. Вид части помещения №5
Фото 40. Вид части помещения №6	Фото 41. Вид части помещения №4
Квартира №9	
Фото 42. Вид части помещения №2	Фото 43. Вид части помещения №1

Фото 44. Вид части помещения №№3,4	Фото 45. Вид части помещения №5
Квартира №10	
Фото 46. Вид части помещения №6	Фото 47. Вид части помещения №7
Фото 48. Вид части помещения №4	Фото 49. Вид части помещения №3

Квартира №11	
Фото 50. Вид части помещения №1	Фото 51. Вид части помещения №5
Фото 52. Вид части помещения №5	Фото 53. Вид части помещения №4
Квартира №11А	
Фото 54. Вид части помещения №1	Фото 55. Вид части помещения №2

Фото 56. Вид части помещения №3	Фото 57. Вид части помещения №4

2.3.5. Акт осмотра помещений

А К Т
контрольного осмотра квартир от 07 «июня» 2017 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Красной Звезды, д. 21, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4, кв. 5, кв. 7, кв. 8, кв. 9, кв. 10, кв. 11, кв. 11А
2. Данные по квартирам:

№	№ квартиры по кадастровому паспорту	Площадь по кадастровому. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Кол-во комнат	Кол-во окон (куда выходят)	Высота потолка, м	Коммуникации				Санузлы	Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.			
1	1	24,6	1 /2	1	одно во двор	3,0	+	+	+	+	без ванны	непригодное для проживания	Не используется
2	2	77,3	1 /2	3	пять, в т.ч. три во двор и два на улицу	3,0	+	+	+	+	без ванны	непригодное для проживания	Не используется
3	3	37,5	1 /2	2	три во двор	3,0	+	+	+	+	ванна на кухне	непригодное для проживания	Не используется
4	4	57,0	1 /2	2	четыре, в т.ч. два во двор и два на улицу	3,0	+	+	+	+	раздельный	непригодное для проживания	Не используется
5	5	71,5	1 /2	2	шесть во двор	3,0	+	+	+	+	ванна на кухне	непригодное для проживания	Не используется
6	7	53,6	1 /2	2	три на улицу	3,0	+	+	+	+	без ванны	непригодное для проживания	Не используется
7	8	37,5	2 / 2	2	три во двор	3,0	+	+	+	+	ванна на кухне	непригодное для проживания	Не используется

№	№ квартиры по кадастровому паспорту	Площадь по кадастровому паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Кол-во комнат	Кол-во окон (куда выходят)	Высота потолка, м	Коммуникации				Санузлы	Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.			
8	9	138,7	2 / 2	5	девять, в т.ч. четыре во двор и пять на улицу	3,0	+	+	+	+	без ванны	непригодное для проживания	Не используется
9	10	75,5	2 / 2	3	пять, в т.ч. три во двор и два на улицу	3,0	+	+	+	+	без ванны	непригодное для проживания	Не используется
10	11	37,3	2 / 2	1	три во двор	3,0	+	+	+	+	без ванны	непригодное для проживания	Не используется
11	11А	30,2	2 / 2	2	три во двор	3,0	+	+	+	+	без ванны	непригодное для проживания	Не используется

*Поданным ГУП «ГУИОН» и ФГБУ «ФКП Росреестра»

Представитель (Оценщик)		Представитель АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Залесский Р.Н.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование под жилую функцию (квартиры) только после выполнения работ по устранения непригодного для проживания состояния жилых помещений.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки (НДС не облагается)	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	10 300 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	16 076