

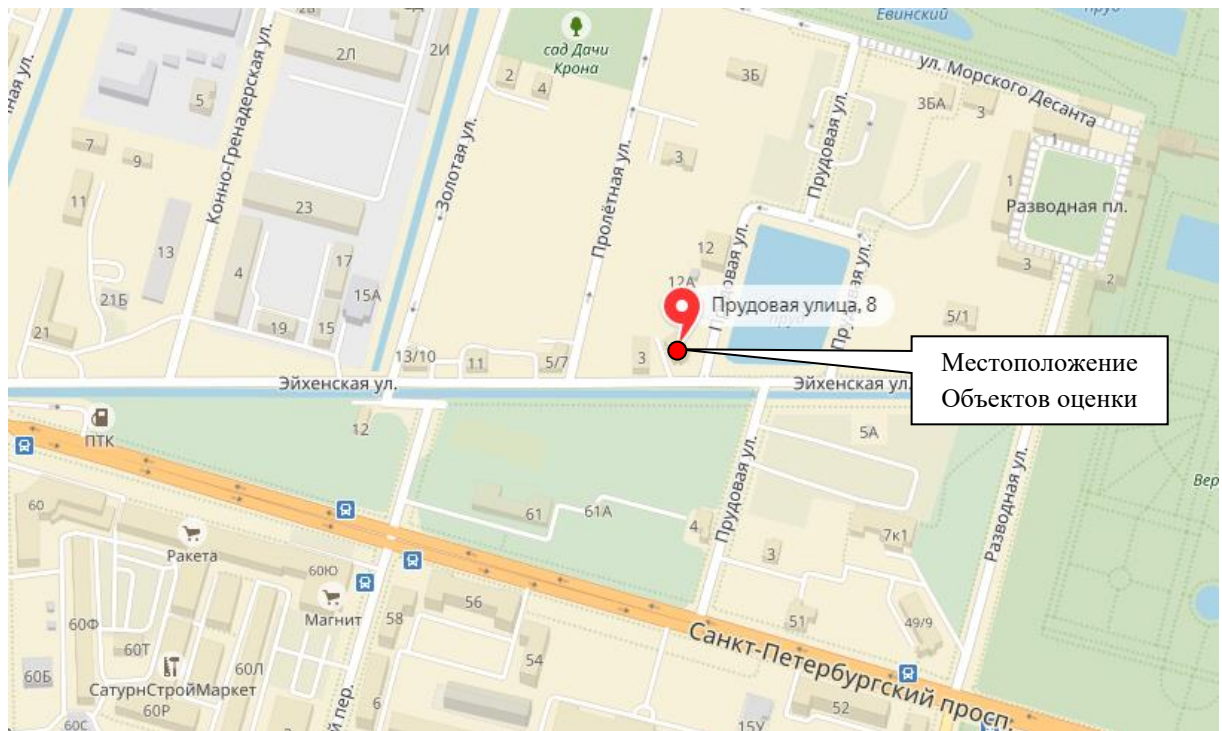
**Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений,  
расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8,  
литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4**

**1. Данные об отчете**

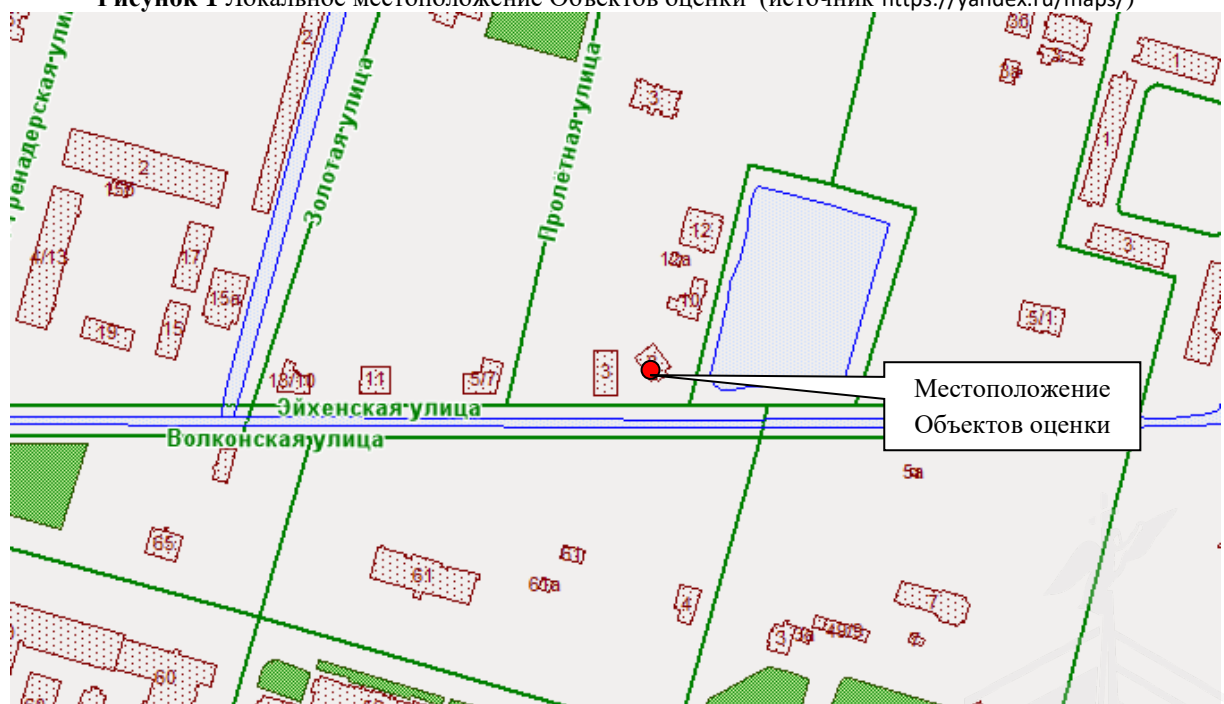
- 1.1. Дата проведения оценки: 14.08.2018
- 1.2. Дата составления отчета: 30.08.2018
- 1.3. Оцениваемые права: Право собственности

**2. Описание Объектов оценки:**

**2.1. Карта местоположения Объектов**



**Рисунок 1** Локальное местоположение Объектов оценки (источник <https://yandex.ru/maps/>)



**Рисунок 2** Местоположение Объектов оценки на карте Петродворцового района (источник <http://www.rgis.spb.ru/map/promomappage.aspx/>)

2.2. Описание здания, в котором расположены Объекты оценки

	
Тип здания	жилой дом
Материал	Бревенчатый, СФ
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	1956
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Чердак (на основании визуального осмотра)
Инженерная обеспеченность	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение. На дату оценки все коммуникации отключены

2.3. Описание жилых помещений:

2.3.1. Общие характеристики жилых помещений

2.3.1.1. Общие характеристики жилого помещения, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1

Вид объекта	Жилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:40:1922003:26
Общая площадь, кв.м.	114,4
Жилая площадь, кв.м.	91,1
Площадь кухни, кв.м.	10,9
Кол-во комнат	5
Занимаемый объектом этаж или этажи/всего этажей в доме	1/2
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное. Повреждение обоев, зыбкость полов, неудовлетворительное техническое состояние строительных конструкций и оснований.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Оцениваемая квартира имеет 11 стандартных прямоугольных окон с видом на улицу. Все окна закрыты временными ставнями, в ч.п. 6 установлены решетки

Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4

Вход (отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.) Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда)	Оцениваемая квартира имеет 1 (один) общий с жилыми помещениями вход со двора Домофон или консьерж отсутствуют. Общее состояние подъезда характеризуется как удовлетворительное. Двор, в котором расположен Объект оценки, является открытым, неогороженным
Высота пол – потолок (по документам), м	3,1
Инженерные коммуникации	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение. На дату оценки все коммуникации отключены
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Дополнительные сведения	По данным визуального осмотра было выявлено переоборудование: демонтированы раковины в ч.п.4. Согласно Справке о характеристике жилого помещения (форма 7) в доме произведен капитальный ремонт, согласно Техническому паспорту данных о капитальном ремонте - нет.

2.3.1.2. Общие характеристики жилого помещения, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 2

Вид объекта	Жилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:40:1922003:27
Общая площадь, кв.м.	86,8
Жилая площадь, кв.м.	64,9
Площадь кухни, кв.м.	11,3
Кол-во комнат	5
Занимаемый объектом этаж или этажи/этажей в доме	1/2
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное. Повреждение обоев, зыбкость полов, неудовлетворительное техническое состояние строительных конструкций и оснований.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Оцениваемая квартира имеет 7 стандартных прямоугольных окон с видом на улицу и во двор. Все окна закрыты временными ставнями
Вход (отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.) Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда)	Оцениваемая квартира имеет 1 (один) общий с жилыми помещениями вход со двора Домофон или консьерж отсутствуют. Общее состояние подъезда характеризуется как удовлетворительное. Двор, в котором расположен Объект оценки, является открытым, неогороженным

Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4

Высота пол – потолок (по документам), м	3,1
Инженерные коммуникации	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение. На дату оценки все коммуникации отключены
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Дополнительные сведения	Ограничения/обременения: в ч.п. 8 установлен водомерный узел.  По данным визуального осмотра было выявлено переоборудование: демонтированы раковины в ч.п.8, оборудована печь в ч.п.5 (на плане квартиры обозначение расположения печи отсутствует). Согласно Справке о характеристике жилого помещения (форма 7) в доме произведен капитальный ремонт, согласно Техническому паспорту данных о капитальном ремонте - нет.

2.3.1.3. Общие характеристики жилого помещения, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 3

Вид объекта	Жилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:40:1922003:28
Общая площадь, кв.м.	112,3
Жилая площадь, кв.м.	84,3
Площадь кухни, кв.м.	10,8
Кол-во комнат	6
Занимаемый объектом этаж или этажи/этажей в доме	2/2
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное. Повреждение обоев, зыбкость полов, неудовлетворительное техническое состояние строительных конструкций и оснований.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Оцениваемая квартира имеет 11 стандартных прямоугольных окон с видом на улицу. Все окна закрыты временными ставнями
Вход (отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.) Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда)	Оцениваемая квартира имеет 1 (один) общий с жилыми помещениями вход со двора Домофон или консьерж отсутствуют. Общее состояние подъезда характеризуется как удовлетворительное. Двор, в котором расположен Объект оценки, является открытым, неогороженным
Высота пол – потолок (по документам), м	2,97
Инженерные коммуникации	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение.

Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4

	На дату оценки все коммуникации отключены
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Дополнительные сведения	По данным визуального осмотра было выявлено переоборудование: демонтированы раковины и плита в ч.п.4. Выявлена перепланировка: оборудован дверной проем между ч.п.7 и ч.п.9. Наружные границы объекта не изменились. Согласно Выписке из ЕГРН на плане квартиры между ч.п. 10 и ч.п. 11 обозначена печь, что соответствует визуальному осмотру. На плане Технического паспорта обозначение расположения печи отсутствует. Согласно Справке о характеристике жилого помещения (форма 7) в доме произведен капитальный ремонт, согласно Техническому паспорту данных о капитальном ремонте - нет.

2.3.1.4. Общие характеристики жилого помещения, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 4

Вид объекта	Жилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:40:1922003:29
Общая площадь, кв.м.	86,9
Жилая площадь, кв.м.	64,9
Площадь кухни, кв.м.	11,3
Кол-во комнат	5
Занимаемый объектом этаж или этажи/этажей в доме	2/2
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное. Повреждение обоев, зыбкость полов, неудовлетворительное техническое состояние строительных конструкций и оснований.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Оцениваемая квартира имеет 7 стандартных прямоугольных окно с видом на улицу и во двор. Все окна закрыты временными ставнями
Вход (отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.) Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда)	Оцениваемая квартира имеет 1 (один) общий с жилыми помещениями вход со двора Домофон или консьерж отсутствуют. Общее состояние подъезда характеризуется как удовлетворительное. Двор, в котором расположен Объект оценки, является открытым, неогороженным
Высота пол – потолок (по документам), м	2,97
Инженерные коммуникации	Электричество, водоснабжение,

Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4

	канализация, отопление, газоснабжение. На дату оценки все коммуникации отключены
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Дополнительные сведения	Переоборудование: демонтированы раковина, деревянная плита в ч.п.8. Согласно Справке о характеристике жилого помещения (форма 7) в доме произведен капитальный ремонт, согласно Техническому паспорту данных о капитальном ремонте - нет. Высота потолков согласно Выписке из ЕГРН и Техническому паспорту на квартиру - 2,97 м, согласно Справке о характеристике жилого помещения (Форма 7) - 3,10 м, высота потолков в квартире принятая Оценщиком 2,97 м.

2.3.2. Описание локального окружения

Краткое описание квартала, в котором расположены Объекты оценки	Согласно правил землепользования и застройки (ПЗЗ) Санкт-Петербурга Объекты оценки расположены в зоне многофункциональной общественно-деловой застройки на территории исторически сложившихся районов города и исторических пригородов с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием основной функции данной зоны, в квартале, ограниченном Эйхенской улицей, Прудовой улицей, улицей Пролетной, улицей Морского десанта. Жилой дом, в котором расположены Объекты оценки, находятся на фасадной линии домов. Территория двора открытая, неогороженная, неохраняемая, вход во двор осуществляется улицы Эйхенской и улицы Прудовая. Состояние двора и придомовой территории – нормальное
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	на относительно небольшом удалении от Объектов оценки расположены Английский парк, музей-заповедник «Петергоф», сад Дачи Крона, Сухой пруд, Луговой парк, Колонистский парк, парк Заячий Ремиз
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	в окружении дома, в котором расположены Объекты оценки, не имеется отдельной организованной зоны для

Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4

	парковки автомобилей, в связи с этим парковка производится на свободной территории прилегающих улиц, а также во дворе дома
Транспортная доступность, в т.ч.:	
удобство подъезда к объекту	подъезд к жилому дому, в котором расположены Объекты оценки, осуществляется по асфальтированной дороге улицы Эйхенской и улицы Прудовой. Транспортная доступность характеризуется как «хорошая»
удаленность от ближайшей станции метро, м	ближайшая станция метро «Проспект Ветеранов» расположена на расстоянии ~ 22 км
ближайшие остановки общественного транспорта	ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии ~ 500 м на Санкт-Петербургском проспекте

### 2.3.3. Обременения Объектов

На основании решения Исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 № 608 здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Прудовая ул., д. 8, лит. А, является объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом», входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Дома Д.Н.Казина». В отношении в. 1, 2, 3, 4, расположенных в названном объекте культурного наследия, охранное обязательство ранее не заключалось и в порядке, установленном действующим законодательством не утверждалось (письмо Комитета по Государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 01-25-4202/18 от 13.04.2018 г.).

В соответствии с распоряжением Комитета по Государственному контролю, использованию и охране памятников и истории и культуры № 07-19-1664/18 от 17.04.2018 г. утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дома Д.Н. Казина»

Согласно предоставленным Выпискам из ЕГРН № 78/001/007/2018-621 от 03.04.2018 г.; № 78/001/007/2018-553 от 03.04.2018 г.; № 78/001/007/2018-534 от 03.04.2018 г.; № 78/001/007/2018-661 от 03.04.2018 г. обременения прав на оцениваемые жилые помещения на зарегистрированы.





Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4

2.3.4. Фотографии Объектов оценки

2.3.4.1. Фотографии Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1



Фото 1: Фасад здания (вид с улицы/со двора). Общий с жилыми помещениями вход. Окна оцениваемой квартиры.

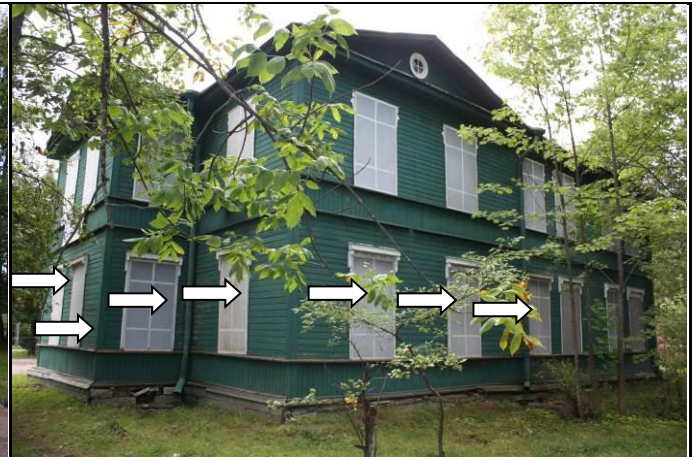


Фото 2: Фасад здания (вид с улицы). Окна оцениваемой квартиры



Фото 3: Фасад здания (вид с улицы).



Фото 4: Фасад здания (вид со двора)



Фото 5: Информационная табличка



Фото 6: Ближайшее окружение объекта оценки: вид на ул. Прудовая





Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4



Фото 7: Ближайшее окружение объекта оценки: вид на Сухой пруд



Фото 8: Ближайшее окружение объекта оценки: вид на Эйхенскую улицу



Фото 9: Ближайшее окружение объекта оценки: вид на Прудовую улицу, организованную охраняемую парковку



Фото 10: Прилегающая территория (двор), соседнее жилое здание



Фото 11: Общий с жилыми помещениями вход со двора



Фото 12: Общий с жилыми помещениями вход со двора. Окна оцениваемой квартиры (ч.п.9)





Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4



Фото 13: Общее состояние фундамента здания



Фото 14: Общий вид подвезда



Фото 15: Общий вид подвезда



Фото 16: Входные двери в оцениваемую квартиру



Фото 17: Общий вид ч.п.8



Фото 18: Общий вид ч.п.8





Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4



Фото 19: Общий вид ч.п.9



Фото 20: Общий вид ч.п.2;3

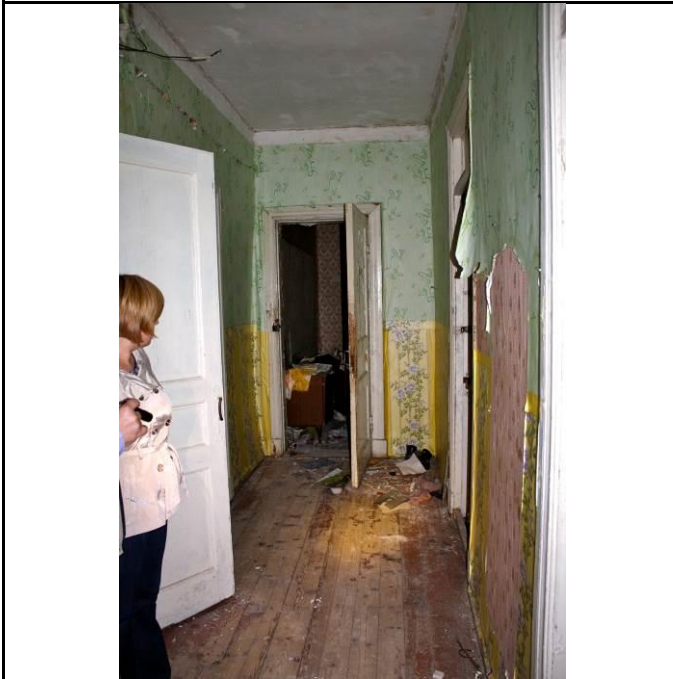


Фото 21: Общий вид ч.п.1, вид на двери в ч.п.5,7



Фото 22: Общий вид ч.п.7

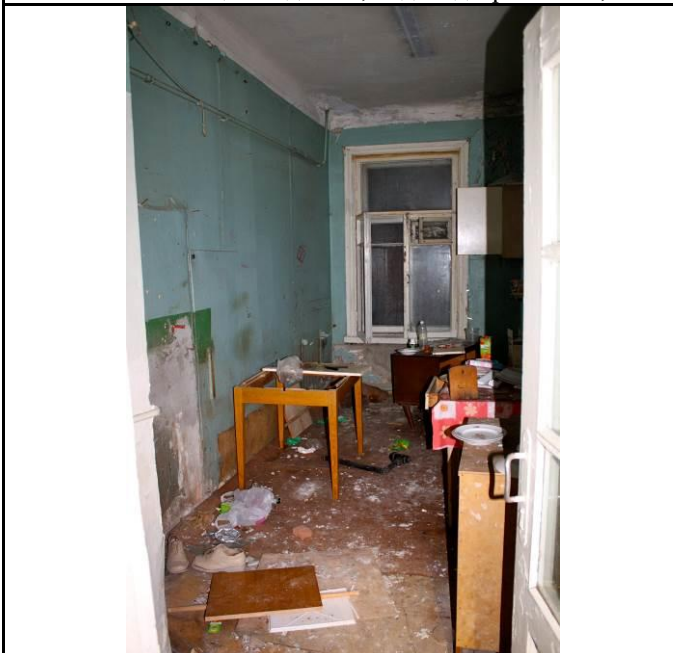


Фото 23: Общий вид ч.п.4



Фото 24: Общий вид ч.п.5





Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4



Фото 25: Общий вид ч.п.6



Фото 26: Общий вид на ч.п.2;3



Фото 27: Общее состояние потолков в оцениваемой квартире



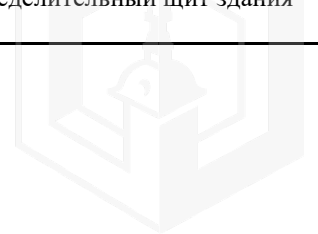
Фото 28: Общий вид ч.п.1, двери в ч.п.8,9



Фото 29: Общий вид чердака здания



Фото 30: Главный распределительный щит здания





Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4

2.3.4.2. Фотографии Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 2



Фото 31: Фасад здания (вид с улицы/со двора). Общий с жилыми помещениями вход. Окна оцениваемой квартиры.



Фото 32: Фасад здания (вид с улицы).



Фото 33: Фасад здания (вид с улицы). Окна оцениваемой квартиры



Фото 34: Фасад здания (вид со двора). Окна оцениваемой квартиры



Фото 35: Информационная табличка



Фото 36: Ближайшее окружение объекта оценки: вид на ул. Прудовая





Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4



Фото 37: Ближайшее окружение объекта оценки: вид на Сухой пруд



Фото 38: Ближайшее окружение объекта оценки: вид на Эйхенскую улицу



Фото 39: Ближайшее окружение объекта оценки: вид на Прудовую улицу, организованную охраняемую парковку



Фото 40: Прилегающая территория (двор), соседнее жилое здание



Фото 41: Общий с жилыми помещениями вход со двора



Фото 42: Общий с жилыми помещениями вход со двора. Окна оцениваемой квартиры (ч.п.2,3)





Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4



Фото 43: Общее состояние фундамента здания



Фото 44: Общий вид подьезда



Фото 45: Входные двери в оцениваемую квартиру



Фото 46: Общий вид ч.п.1, вид на ч.п.4



Фото 47: Общий вид ч.п.2

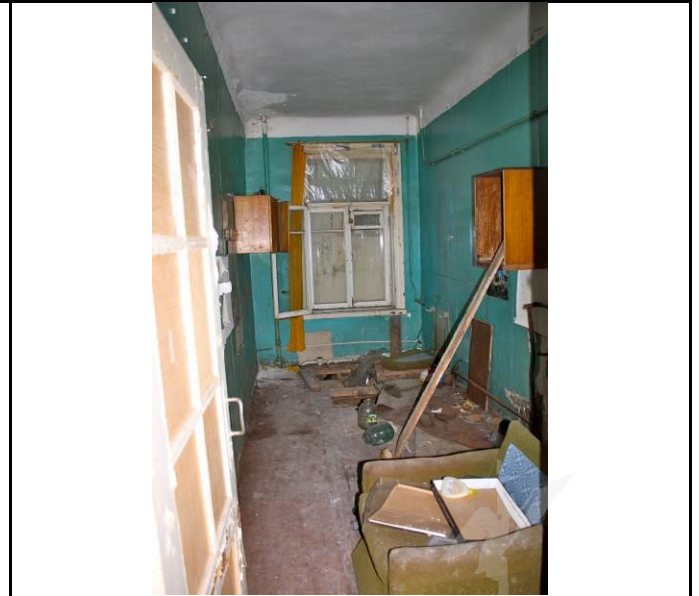
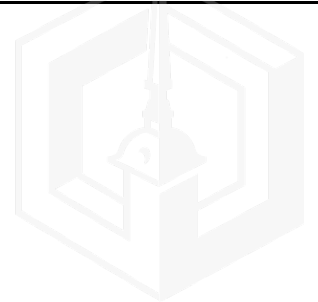


Фото 48: Общий вид ч.п.8





Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4



Фото 49: Общий вид ч.п.8



Фото 50: Водомерный узел в ч.п.8



Фото 51: Общий вид ч.п.9,10



Фото 52: Общее состояние потолочного покрытия в ч.п. оцениваемой квартиры



Фото 53: Общий вид ч.п.4, вид на ч.п.3

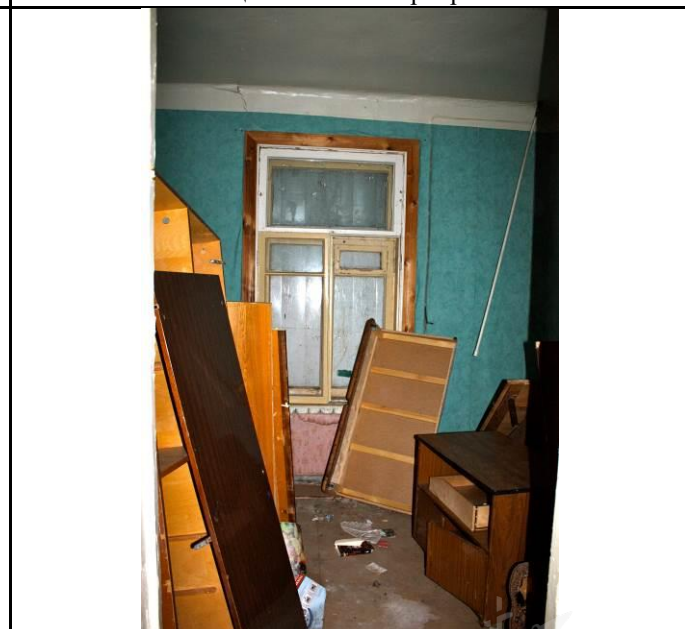


Фото 54: Общий вид ч.п.3





Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4



Фото 55: Общий вид ч.п.6



Фото 56: Общий вид ч.п.5



Фото 57: Общий вид ч.п.7



Фото 58: Состояние потолочного покрытия в ч.п.7



Фото 59: Общий вид чердака здания



Фото 60: Главный распределительный щит здания





Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4

2.3.4.3. Фотографии Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 3



Фото 61: Фасад здания (вид с улицы/со двора).  
Расположение общего с жилыми помещениями входа.  
Окна оцениваемой квартиры

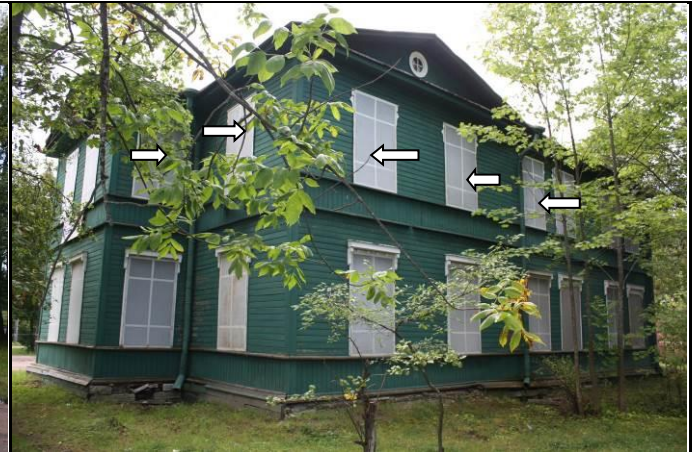


Фото 62: Фасад здания (вид с улицы). Окна оцениваемой  
квартиры

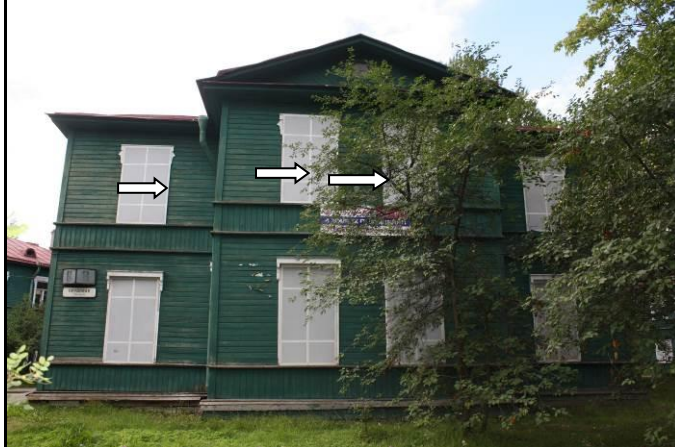


Фото 63: Фасад здания (вид с улицы). Окна оцениваемой  
квартиры



Фото 64: Фасад здания (вид со двора)



Фото 65: Информационная табличка



Фото 66: Ближайшее окружение объекта оценки:  
вид на ул. Прудовая





Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4



Фото 67: Ближайшее окружение объекта оценки: вид на Сухой пруд



Фото 68: Ближайшее окружение объекта оценки: вид на Эйхенскую улицу



Фото 69: Ближайшее окружение объекта оценки: вид на Прудовую улицу, организованную охраняемую парковку



Фото 70: Прилегающая территория (двор), соседнее жилое здание



Фото 71: Общий с жилыми помещениями вход со двора



Фото 72: Общее состояние фундамента здания





Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4



Фото 73: Общий вид подъезда



Фото 74: Входные двери в оцениваемую квартиру



Фото 75: Общий вид ч.п.4



Фото 76: Общий вид ч.п.1, вид на ч.п.5



Фото 77: Состояние отделки напольного покрытия в оцениваемой квартире



Фото 78: Общий вид ч.п.5;6





Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4



Фото 79: Общий вид ч.п.3



Фото 80: Общий вид ч.п.7



Фото 81: Общий вид ч.п.9



Фото 82: Общий вид ч.п.8



Фото 83: Общий вид ч.п.11, вид на ч.п.10. Печь, не отображенная на плане.



Фото 84: Общий вид ч.п.11



Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4



Фото 85: Общий вид ч.п.11, вид на ч.п.10



Фото 86: Общий вид 7, вид на ч.п.9. Оборудован дверной проем.



Фото 87: Общий вид ч.п.10



Фото 88: Общий вид ч.п.10, вид на ч.п.11



Фото 89: Состояние потолочного покрытия в ч.п.8



Фото 90: Общий вид ч.п.1



Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4



Фото 91: Общее состояние лестничного пролета



Фото 92: Общее состояние лестничного пролета



Фото 93: Общий вид чердака здания



Фото 94: Главный распределительный щит здания

2.3.4.4. Фотографии Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 4



Фото 95: Фасад здания (вид с улицы/со двора).  
Расположение общего с жилыми помещениями входа и окон оцениваемой квартиры

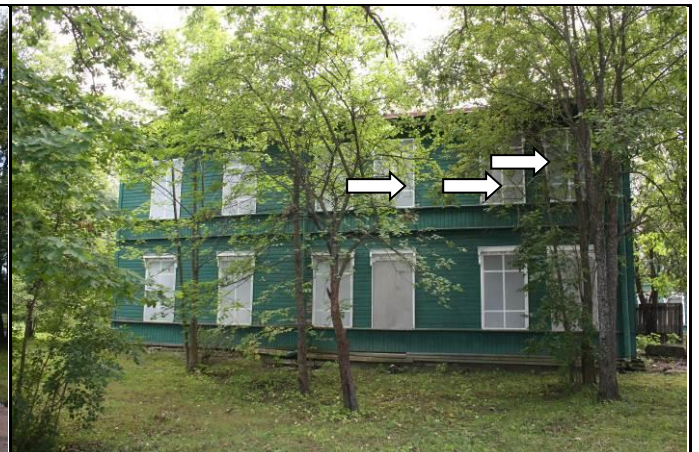
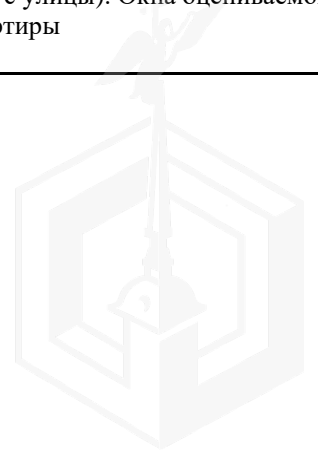


Фото 96: Фасад здания (вид с улицы). Окна оцениваемой квартиры





Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4



Фото 97: Фасад здания (вид с улицы)



Фото 98: Фасад здания (вид со двора). Окна оцениваемой квартиры



Фото 99: Информационная табличка



Фото 100: Ближайшее окружение объекта оценки: вид на ул. Прудовая



Фото 101: Ближайшее окружение объекта оценки: вид на Сухой пруд



Фото 102: Ближайшее окружение объекта оценки: вид на Эйхенскую улицу





Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4



Фото 103: Прилегающая территория (двор)



Фото 104: Прилегающая территория (двор), соседнее жилое здание



Фото 105: Общий с жилыми помещениями вход со двора



Фото 106: Общее состояние фундамента здания



Фото 107: Номер квартиры

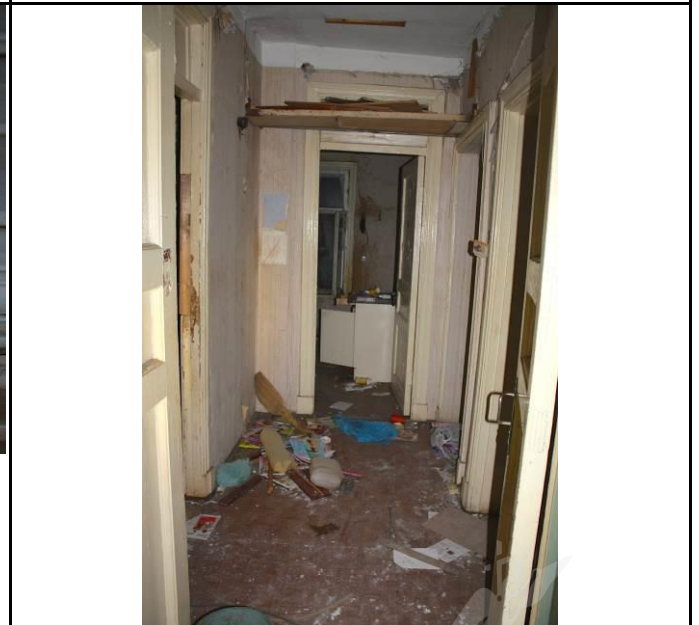


Фото 108: Входные двери в оцениваемую квартиру, вид на ч.п.1;4





Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4



Фото 109: Общий вид ч.п.10, вид на ч.п.8



Фото 110: Общий вид ч.п.8



Фото 111: Ч.п.8. Демонтирована дровяная плита, обозначенная на плане



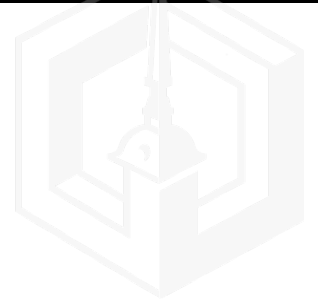
Фото 112: Общий вид ч.п.9



Фото 113: Общий вид ч.п.6, вид на ч.п.5;7



Фото 114: Общий вид ч.п.2





Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4



Фото 115: Общий вид ч.п.3



Фото 116: Общий вид ч.п.4, вид на ч.п.3



Фото 117: Общий вид ч.п.7



Фото 118: Общий вид ч.п.5



Фото 119: Общий вид ч.п.7



Фото 120: Состояние потолка в ч.п.7



Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4



Фото 121: Общий вид ч.п.5



Фото 122: Общий вид ч.п.4, вид на ч.п.1



Фото 123: Общий вид чердака здания



Фото 124: Главный распределительный щит здания





**Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, кв. 2, кв. 3, кв. 4**

**2.3.5. Акт осмотра помещений**

**АКТ**

**контрольного осмотра квартир от «14» августа 2018 г.**

1. Адрес объектов (включая литер): г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, 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 выходит)	Высота потолка, м	Коммуникации*				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	114,4	91,1	1/2	5	11/стандартных/прямоугольных/на улицу /закрыты временными ставнями, в ч.п. 6 установлены решетки	3,1	+	+	+	+	неудовлетворительное	не используется
2	86,8	64,9	1/2	5	7/стандартных/прямоугольных/на улицу и во двор /закрыты временными ставнями	3,1	+	+	+	+	неудовлетворительное	не используется
3	112,3	84,3	2/2	6	11/стандартных/прямоугольных/на улицу /закрыты временными ставнями	2,97	+	+	+	+	неудовлетворительное	не используется
4	86,9	64,9	2/2	5	7/стандартных/прямоугольных/на улицу и во двор /закрыты временными ставнями	2,97	+	+	+	+	неудовлетворительное	не используется

Примечания:


\*На дату оценки в квартирах отключены все коммуникации, включая газоснабжение.

1. По данным визуального осмотра в квартире, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 1, было выявлено переоборудование: демонтированы раковины в ч.п.4. Согласно Справке о характеристике жилого помещения (форма 7) в доме произведен капитальный ремонт, согласно Техническому паспорту данных о капитальном ремонте - нет.

2. По данным визуального осмотра в квартире, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 2, было выявлено переоборудование: демонтированы раковины в ч.п.8, оборудована печь в ч.п.5 (на плане квартиры обозначение расположения печи отсутствует). Согласно Справке о характеристике жилого помещения (форма 7) в доме произведен капитальный ремонт, согласно Техническому паспорту данных о капитальном ремонте - нет. В квартире выявлены следующие ограничения/обременения: в ч.п. 8 установлен водомерный узел.

3. По данным визуального осмотра в квартире, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 3, было выявлено переоборудование: демонтированы раковины и плита в ч.п.4. Выявлена перепланировка: оборудован дверной проем между ч.п.7 и ч.п.9. Наружные границы объекта не изменились. Согласно Выписке из ЕГРН на плане квартиры между ч.п. 10 и ч.п. 11 обозначена печь, что соответствует визуальному осмотру. На плане Технического паспорта обозначение расположения печи отсутствует. Согласно Справке о характеристике жилого помещения (форма 7) в доме произведен капитальный ремонт, согласно Техническому паспорту данных о капитальном ремонте - нет.

4. По данным визуального осмотра в квартире, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Прудовая, д. 8, литера А, кв. 4 выявлено переоборудование: демонтированы раковина, деревянная плита в ч.п.8. Согласно Справке о характеристике жилого помещения (форма 7) в доме произведен капитальный ремонт, согласно Техническому паспорту данных о капитальном ремонте - нет. Высота потолков согласно Выписке из ЕГРН и Техническому паспорту на квартиру - 2,97 м, согласно Справке о характеристике жилого помещения (Форма 7) - 3,10 м, высота потолков в квартире принятая Оценщиком 2,97 м.

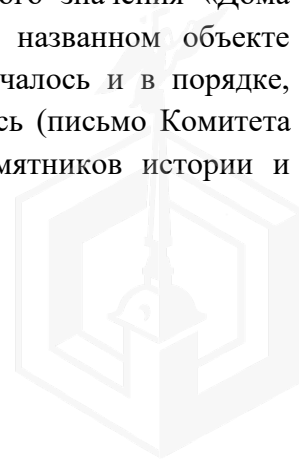
Представитель (оценщик)	
Должность	Помощник оценщика
Ф.И.О.	Шалимова Валерия Викторовна
Подпись	



#### 2.4. Выводы по анализу наилучшего использования Объектов оценки.

Объекты оценки представляют собой жилые помещения – квартиры. В ходе визуального осмотра 14 августа 2018 года обследование перекрытий не производилось. По данным заключения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу № 287/1289 от 01.09.2008 г., составленного межведомственной комиссией Петродворцового района дом №8 по ул. Прудовая установлено: фундамент имеет глубокие трещины, неравномерная осадка, деформация. Капитальные стены: деревянный сруб обшит доской; нижняя зона увлажнена, поражена гнилью; отсутствует гидроизоляция фундамента; стены деформированы, поражены гнилью; несоответствие теплотехническим требованиям; промерзание стен. Разрушение конструкций цоколя и крыльца; отмостка отсутствует. Перекрытия: междуэтажное и чердачное по деревянным балкам с деревянным заполнением; многочисленные трещины; деревянные элементы перекрытий поражены гнилью; следы протечек, прогибы. Перегородки: трещины, щели, поражены гнилью, деформированы. Кровельное покрытие в ветхом состоянии; стропильная система увлажнена; гниль. Столярные изделия: дверные полотна имеют механические повреждения, перекошены, неплотный притвор; оконные рамы имеют механические повреждения, поражены гнилью, неплотный притвор; полы имеют значительные прогибы, щели, проседание, в зонах кухонь поражены гнилью, механические повреждения. Лестницы: деревянные, значительный износ, стертость; лестничные площадки имеют уклоны, прогибы, поражены гнилью, марши имеют зыбкость. Инженерные сети имеют значительный износ, поражены коррозией, имеются дефекты в виде разуплотнения стыков и свищей; приборы отопления повреждены трещинами, электропроводка в пожароопасном состоянии. Приведение здания в эксплуатационно-пригодное состояние экономически нецелесообразно т.к. затраты на выполнение в доме комплексного капитального ремонта могут значительно превысить стоимость нового здания. Здание по своему техническому состоянию не соответствует требованиям, предъявляемым к жилому дому; дом имеет разрушения и повреждения, приводящие к снижению несущей способности конструкции и опасности обрушения. По данным заключения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу № 287/1289 от 01.09.2008 г., составленного межведомственной комиссией Петродворцового района дом №8 по ул. Прудовая многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу.

На основании решения Исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 № 608 здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Прудовая ул., д. 8, лит. А, является объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом», входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Дома Д.Н.Казина». В отношении в. 1, 2, 3, 4, расположенных в названном объекте культурного наследия, охрannое обязательство ранее не заключалось и в порядке, установленном действующим законодательством не утверждалось (письмо Комитета по Государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 01-25-4202/18 от 13.04.2018 г.).





В соответствии с распоряжением Комитета по Государственному контролю, использованию и охране памятников и истории и культуры № 07-19-1664/18 от 17.04.2018 г. утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дома Д.Н. Казина»

С учетом состояния несущих конструкций дома квартиры №№1,2,3,4 не соответствуют требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, непригодны для проживания и подлежат капитальному ремонту.

**Вывод:** Таким образом, по мнению Оценщика, наиболее эффективным использованием Объектов оценки является использование по назначению – в качестве объектов жилого фонда (квартир), только после выполнения работ по устранению непригодного для проживания состояния.

#### 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объектов оценки</b>	
Рыночная стоимость Объектов оценки без учета НДС, округленно, руб.	7 200 000
в том числе:	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки (квартира 1)</b>	
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, округленно, руб.	1 990 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки на 1 кв.м общей площади Объекта оценки, руб.	17 395
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки (квартира 2)</b>	
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, округленно, руб.	1 600 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки на 1 кв.м общей площади Объекта оценки, руб.	18 433
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки (квартира 3)</b>	
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, округленно, руб.	1 990 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки на 1 кв.м общей площади Объекта оценки, руб.	17 720
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки (квартира 4)</b>	
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, округленно, руб.	1 620 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки на 1 кв.м общей площади Объекта оценки, руб.	18 642

