Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения, расположенного по адресу: ***Санкт-Петербург, Кузнечный пер, дом № 19-21, литера Б, квартира 85, квартира 87, квартира 89***

Данные об отчете

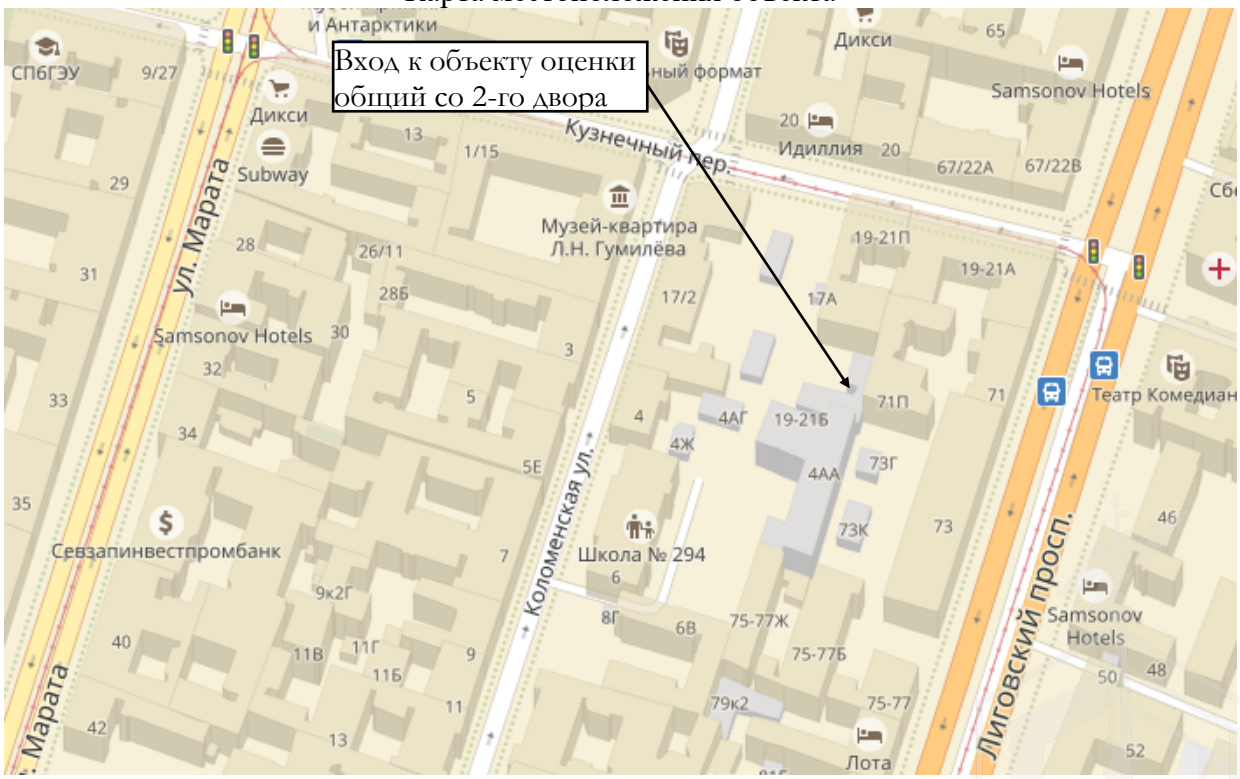
1.1. Дата проведения оценки – 29.11.2017;
1.2. Дата составления отчета – 07.12.2017;
1.3. Оцениваемые права - право собственности.

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 со 2-го двора

Тип здания	жилое
Материал	кирпичный
Состояние по осмотру	удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	1911гп; 1973год капитального ремонта
Этажность	4-5 + подвал
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Инженерная обеспеченность	центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное жилое помещение **КВАРТИРА 85**	встроенное жилое помещение **КВАРТИРА 87**	встроенное жилое помещение **КВАРТИРА 89**
Кадастровый номер объекта	78:31:0001047:2733	78:31:0001047:2735	78:31:0001047:2737
Общая площадь, кв. м	62,8	62,3	62,7
Жилая площадь, кв.м	41,6	41,1	41,9
Площадь кухни, кв.м	9,9	9,3	9,5
Количество комнат	3	3	3
Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме	3/5	4/5	5/5
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (помещение - общее состояние междуэтажных перекрытий дома находятся в аварийном состоянии с угрозой обрушения; полы в квартиры - дощатые, линолеум (в кухне и коридоре) - значительно изношены, поражены гнилью; перегородки в кухне и санузлах - поражены гнилью и жучком; дверные проемы имеют перекосы; штукатурный слой стен местами обрушен; не соответствует требованиям, предъявляемым к жилому помещению и непригодно для проживания (см. Акты обследования помещений); конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под жилые помещения; произведена самовольная перепланировка: установлена ванна в кухне		

Окна (количество, размер, направленность и др)	4 - стандартные прямоугольные ориентированные во 2-ой двор	4 - стандартные прямоугольные ориентированные во 2-ой двор	4 - стандартные прямоугольные ориентированные во 2-ой 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 со 2-го двора	1 - общий с жилыми помещениями со 2-го двора	1 - общий с жилыми помещениями со 2-го двора
Высота пол - потолок (по документам)	2,9	2,9	2,8
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, расположенные на 1-5 этажах здания используются в качестве жилых квартир, помещения 1 этажа фасада литера А- под Столовую, магазин сотовой связи; 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 2-5 этажные жилые здания постройки до 1917 г. с встроенными коммерческими помещениями; Лиговский пр. является одной из главных транспортных магистралей города, поэтому по ней проходят интенсивные транспортные потоки и улица является источником шума и загрязнений
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	в 0,5км расположен Владимирский собора, Кузнечный рынок; 0,25км расположена ТК"Галерея"; 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: ул.Гороховая.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	расстояние до станций метро «Владимирская» и "Площадь Восстания" - 0,48км.
ближайшие остановки общественного транспорта	остановка общественного транспорта – около объекта в 60м.

2.3.3. Обременения объекта

Ограничения КГИОП	объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1(31)
Ограничения ГОЧС	-
Другие обременения и сервитуты	-

2.3.4. Фотографии объекта

Фото 1	Фото 2
Вид Кузнечного переулка	Вид Кузнечного переулка
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки по Кузнечному переулку	Ближайшее окружение объекта оценки по Кузнечному переулку

Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение объекта оценки по Кузнечному переулку	Ближайшее окружение объекта оценки по Кузнечному переулку

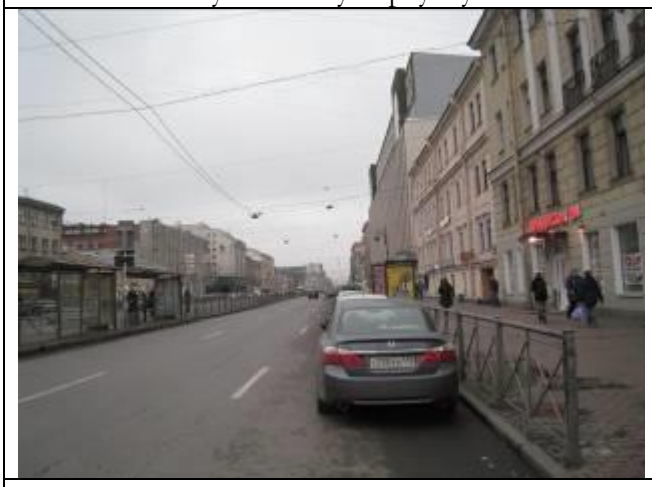
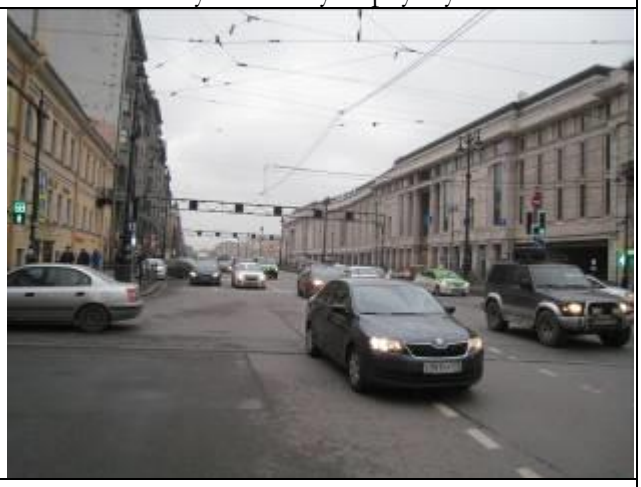

	

Фото 7	Фото 8
Вид Лиговского проспекта	Вид Лиговского проспекта
Фото 9	Фото 10
Ближайшее окружение объекта оценки по Лиговскому проспекту	Ближайшее окружение объекта оценки по Лиговскому проспекту

Фото 11	Фото 12
Ближайшее окружение объекта оценки по Лиговскому проспекту	Ближайшее окружение объекта оценки по Лиговскому проспекту
Фото 13	Фото 14
Вид фасада здания с Кузнечного переулка	Вид таблички с номером дома
Фото 15	Фото 16
Вид арки (проход в 1-й двор с Кузнечного переулка)	Вид здания 1-го двора

Фото 17	Фото 18
Вид здания 1-го двора	Вид здания 1-го двора
Фото 19	Фото 20
Вид арки (проход во 2-й двор)	Вид здания 2-го двора

Фото 21	Фото 22
Вид здания 2-го двора	Вид здания 2-го двора

Фото по КВАРТИРЕ №85

Фото 23	Фото 24
Вид входа с общей парадной со 2-го двора	Вид окон объекта оценки (4 окна во двор)
Фото 25	Фото 26
Вид входной двери в кв. №85	Вид части помещения №1

Фото 27	Фото 28
Вид части помещения №1	Вид пола части помещения №1
Фото 29	Фото 30
Вид потолка части помещения №1	Вид части помещения №2
Фото 31	Фото 32
Вид части помещения №3	Вид части помещения №3

Фото 33	Фото 34
Вид пола части помещения №3	Вид потолка части помещения №3
Фото 35	Фото 36
Вид части помещения №3(в кухне выгорожена ванная)	Вид части помещения №4
Фото 37	Фото 38
Вид части помещения №4	Вид пола части помещения №4

Фото 39	Фото 40
Вид потолка части помещения №4	Вид части помещения №5
Фото 41	Фото 42
Вид части помещения №5	Вид пола части помещения №5
Фото 43	Фото 44
Вид потолка части помещения №5	Вид части помещения №6

Фото 45

Вид части помещения №6

Фото 46

Вид пола части помещения №6

Фото 47

Вид потолка части помещения №6

Фото по КВАРТИРЕ №87

Фото 48

Вид входа с общей парадной со 2-го двора

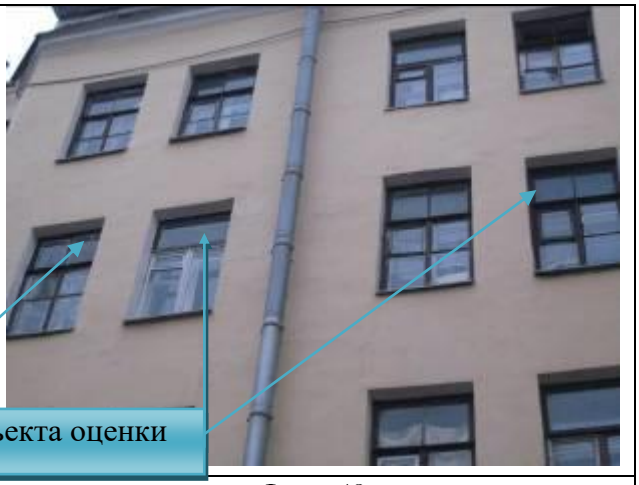


Фото 49

Вид окон объекта оценки (4 окна во двор)

Фото 50	Фото 51
Вид входной двери в кв. №87	Вид части помещения №1
Фото 52	Фото 53
Вид части помещения №1	Вид пола части помещения №1
Фото 54	Фото 55
Вид потолка части помещения №1	Вид части помещения №2

Фото 56	Фото 57
Вид части помещения №3	Вид части помещения №3
Фото 58	Фото 59
Вид пола части помещения №3	Вид потолка части помещения №3
Фото 60	Фото 61
Вид части помещения №3(в кухне выгорожена ванная)	Вид части помещения №4

Фото 62	Фото 63
Вид части помещения №4	Вид пола части помещения №4
Фото 64	Фото 65
Вид потолка части помещения №4	Вид части помещения №5
Фото 66	Фото 67
Вид части помещения №5	Вид пола части помещения №5

Фото 68	Фото 69
Вид потолка части помещения №5	Вид части помещения №6
Фото 70	Фото 71
Вид части помещения №6	Вид пола части помещения №6
Фото 72	
Вид потолка части помещения №6	

Фото по КВАРТИРЕ №89

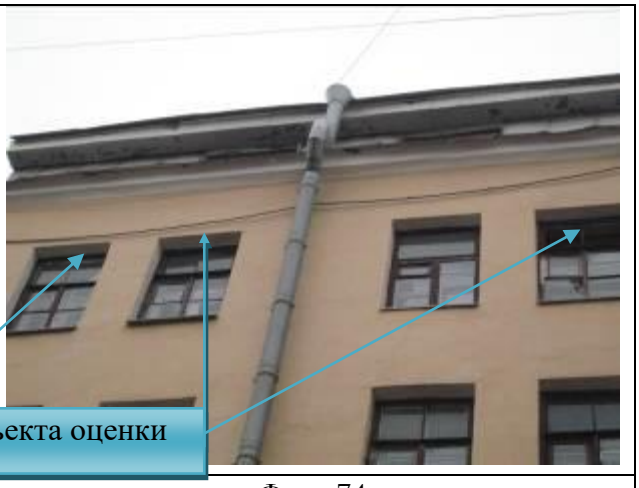
	
Фото 73	Фото 74
Вид входа с общей парадной со 2-го двора	Вид окон объекта оценки (4 окна во двор)
Фото 75	Фото 76
Вид входной двери в кв. №89	Вид части помещения №1
Фото 77	Фото 78
Вид части помещения №1	Вид пола части помещения №1

Фото 79	Фото 80
Вид потолка части помещения №1	Вид части помещения №2
Фото 81	Фото 82
Вид части помещения №3	Вид части помещения №3
Фото 83	Фото 84
Вид пола части помещения №3	Вид потолка части помещения №3

Фото 85	Фото 86
Вид части помещения №3(в кухне выгорожена ванная)	Вид части помещения №4
Фото 87	Фото 88
Вид части помещения №4	Вид пола части помещения №4
Фото 89	Фото 90
Вид потолка части помещения №4	Вид части помещения №5

Фото 91	Фото 92
Вид части помещения №5	Вид пола части помещения №5
Фото 93	Фото 94
Вид потолка части помещения №5	Вид части помещения №6
Фото 95	Фото 96
Вид части помещения №6	Вид пола части помещения №6

2.4.5. Акта осмотра помещений

АКТ

контрольного осмотра квартиры от 29.11.2017

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, Кузнечный пер, дом № 19-21, литера Б, квартира 85

2. Данные по квартире:

№	№ квартиры по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Кол-во комнат	Кол-во окон (куда выходят)	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	85	62.8	3/5	3	4-двор	2,9	+	+	+	+	неудовл.	не используется

Примечания: перепланировка - установлена ванная на кухне

Представитель Оценщика		Представитель	
Должность	Исполнительный директор	Должность	Кад. № 2768 343
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	Данилин А.С.
Подпись		Подпись	

АКТ

контрольного осмотра квартиры от 29.11.2017

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, Кузнечный пер, дом № 19-21, литера Б, квартира 87

2. Данные по квартире:

№	№ квартиры по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Кол-во комнат	Кол-во окон (куда выходят)	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	87	62,3	4/5	3	4-двор	2,9	+	+	+	+	неудовл.	не используется

Примечания: перепланировка - установлена ванная на кухне

Представитель Оценщика		Представитель	
Должность	Исполнительный директор	Должность	Кад. № 2768 343
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	Данилин А.С.
Подпись		Подпись	

АКТ

контрольного осмотра квартиры от 29.11.2017

1. Адрес объекта (включая пер):

Санкт-Петербург, Кузнечный пер, дом № 19-21, литера Б, квартира 89

2. Данные по квартире:

№	№ квартиры по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Кол-во комнат	Кол-во окон (куда выходит)	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	89	62,7	5/5	3	4-двор	2,8	+	+	+	+	неудовл.	не используется

Примечания: перепланировка - установлена ванная на кухне

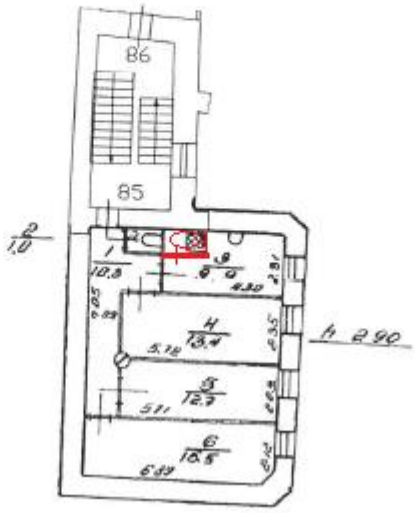
Представитель Оценщика		Представитель	
Должность	Исполнительный директор	Должность	нач. РУ 68 УГЗ
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	Данилин А.И.
Подпись		Подпись	

Произведены перепланировки

Квартира 85

IV. План квартиры

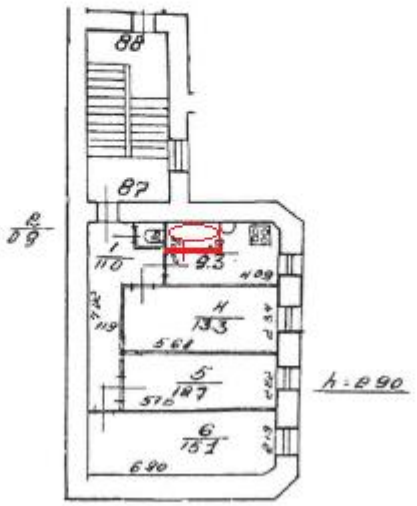
3 этаж **h= 2.90**



Квартира 87

IV. План квартиры h= 2.90

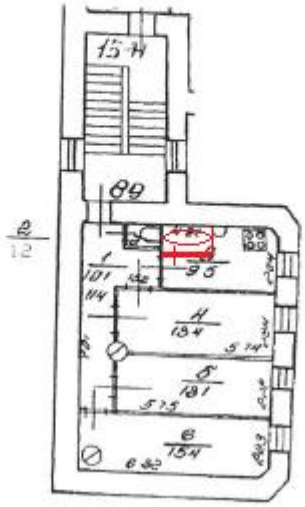
4 этаж



Квартира 89

IV. План квартиры h= 2.80

5 этаж



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

-
- здание, в котором расположены квартиры находится во 2-м дворе;
- расстояние от объекта до станций метро «Владимирская» и "Площадь Восстания" - 0,48км;
- малые транспортные и пешеходные потоки около здания, в котором расположены объекты;
- окружение составляют 2-5 этажные жилые здания постройки до 1917 г. с встроенными коммерческими помещениями;
- помещения, соседствующие с объектами оценки, расположенные на 1-5 этажах здания используются в качестве жилых квартир, помещения 1 этажа фасада литера А- под Столовую, магазин сотовой связи; состояние оценивается как удовлетворительное и хорошее; соседние здания используются под жилье и торговлю (первые этажи);

- расположение в 0,5км расположен Владимирский собора, Кузнечный рынок; 0,25км расположена ТК"Галерея";
- Лиговский пр. является одной из главных транспортных магистралей города, поэтому по ней проходят интенсивные транспортные потоки и улица является источником шума и загрязнений;
- вход в помещения – 1 - общий с жилыми помещениями со 2-го двора;
- объекты расположены на 3,4,5 этаже 5-этажного жилого здания;
- высота помещений –2,8-2,9 м;
- состояние помещений – оценивается как неудовлетворительное;
- объекты имеет: по 4 - стандартных прямоугольных ориентированных во 2-ой двор;
- текущее использование объектов – не используются,

по мнению Оценщика, наилучшим эффективным использованием рассматриваемых объектова недвижимости является использование объектов под жилые помещения после капитального ремонта.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	7 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	39 936