

*Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Гривцова пер, дом № 5, квартира 43*

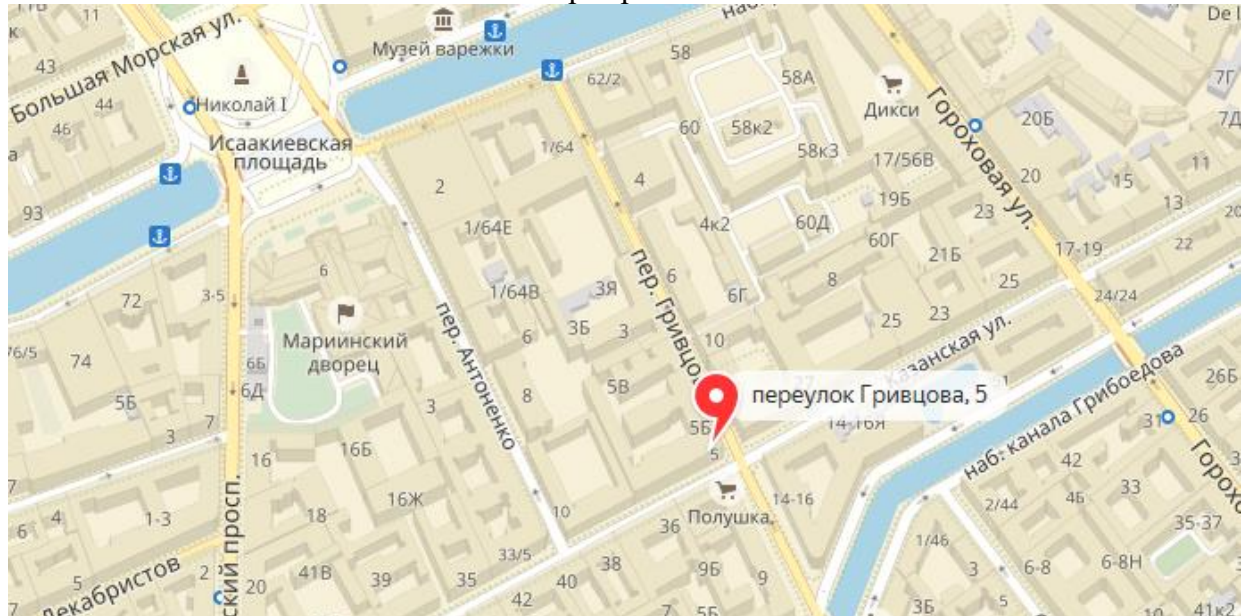
Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 02.07.2018;
- 1.2. Дата составления отчета – 12.07.2018;
- 1.3. Оцениваемые права - право собственности.

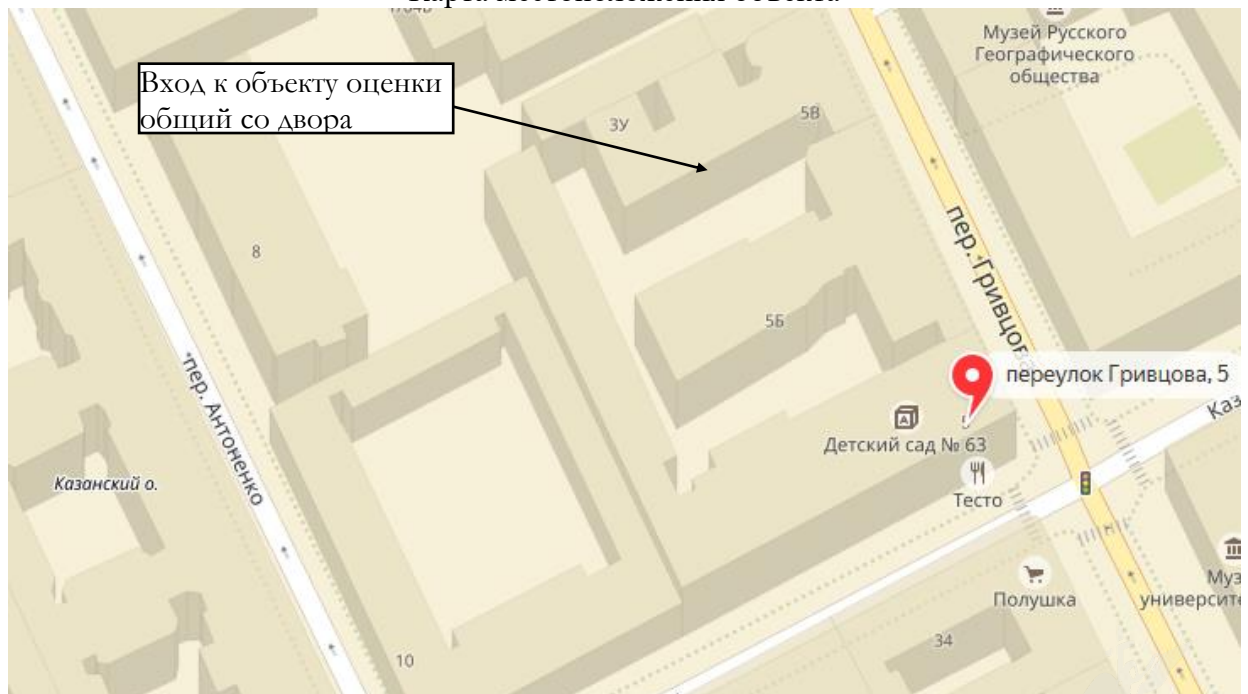
2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карта местоположения объекта

Карта района



Карта местоположения объекта



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания (флигеля) со двора



Тип здания	жилое
Материал	кирпичный
Состояние по осмотру	удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	1873гг; год капитального ремонта- нет
Этажность	5 (3-4-5)
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
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	78:32:0001292:427
Общая площадь, кв. м	195,8
Жилая площадь, кв.м	127
Площадь кухни, кв.м	20
Количество комнат	6
Занимаемый объектом этаж или этажи/всего эт.в доме	2/5
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (в помещениях МОП квартиры имеются прогиб подшивки потолка, обрушение штукатурного слоя, отмечено поражение гнилью балок и деревянных элементов перекрытия, в помещениях кухни, санузла установлены крепления для предотвращения обрушения, отмечается значительный уклон пола, перегородок, перекос дверных коробок; состояние аварийное с угрозой внезапного обрушения; 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, направленность и др)	14 - стандартных прямоугольных ориентированных во двор
Вход (Отдельный/общий со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа,	1 - общий с жилыми помещениями со двора

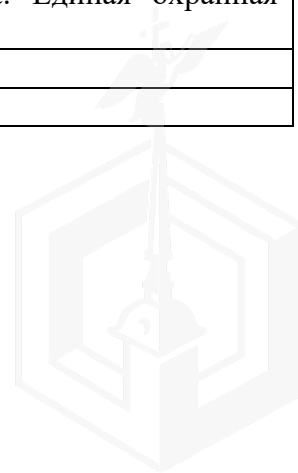
видеонаблюдения; общее состояние подъезда	
Высота пол - потолок (по документам)	3,75
Инженерные коммуникации	центральные сети электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления
Текущее использование	не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	в натуре не выделена

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	помещения, соседствующие с объектом оценки в фасадной части здания лит.В используются под офисы АО «Российский аукционный дом», помещения части здания во дворе - в качестве жилых квартир, состояние оценивается как удовлетворительное и хорошее; соседние здания используются под офисы (лит.Б - АО "Фонд имущества Санкт-Петербурга", СРО Ассоциация оценщиков «СПО» и др.) жилье (лит.А) и торговлю (в подвале лит.А)
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	квартал, расположен в исторической части города; окружение составляют жилые 2-6 этажные жилые здания постройки до 1917 г. с встроенными коммерческими помещениями; по ул.Гривцова проходят высокие транспортные и средние пешеходные потоки
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	в 0,5км расположен Исаакиевский сквер, 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: удобство подъезда к объекту	общественным транспортом: хорошая автомобильным транспортом – удовлетворительная доступность, есть ограничение движения грузового транспорта основной магистралью, расположенной около объекта является: Гороховая ул.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	расстояние до станций метро "Садовая" - 0,45км
ближайшие остановки общественного транспорта	остановка общественного транспорта – около объекта в 0,4км

2.3.3. Обременения объекта

Ограничения КГИОП	объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая охранный зона (участок ООЗ(32))
Ограничения ГОЧС	-
Другие обременения и сервитуты	-



2.3.4. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Вид Гривцова переулка	Вид Гривцова переулка
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки по переулку Гривцова	Ближайшее окружение объекта оценки по переулку Гривцова
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение объекта оценки по переулку Гривцова	Ближайшее окружение объекта оценки по переулку Гривцова





Фото 7

Вид фасада здания с Гривцова переулка



Фото 8

Вид таблички с номером дома



Фото 9

Вид арки (проход в двор с Гривцова переулка)



Фото 10

Вид здания двора



Фото 11

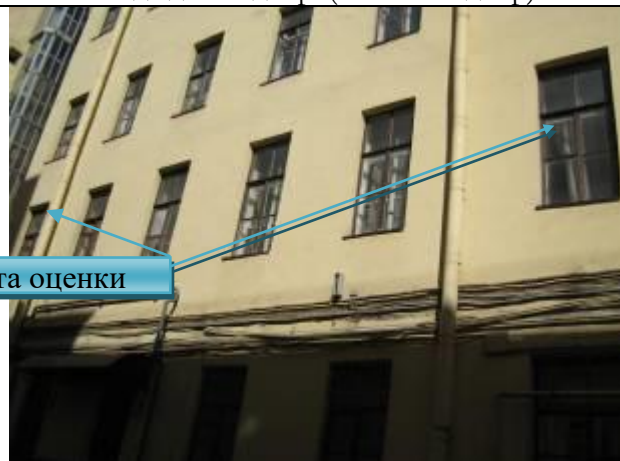
Вид здания двора



Фото 12

Вид здания двора



 Фото 13 Вид здания двора	 Фото 14 Вид здания двора(4 окна во двор)
 Фото 15 Вид входа с общей парадной со двора	 Фото 16 Вид окон объекта оценки (6 окон во двор)
 Фото 17 Вид здания двора (4 окна во двор)	 Фото 18 Вид окон объекта оценки (4 окна выходят в колодец двора; одно окно справа не видно, т.к. фото делали из окна лестницы, проход со стороны "двора-колодца" с электрощитовой закрыт)



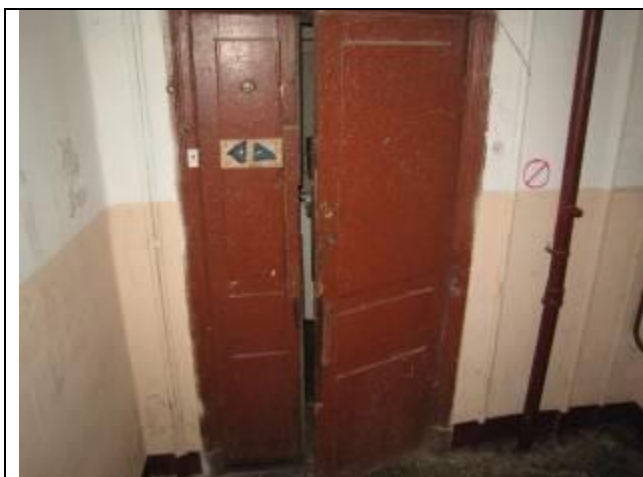


Фото 19

Вид входной двери в кв. №43



Фото 20

Вид части помещения №2

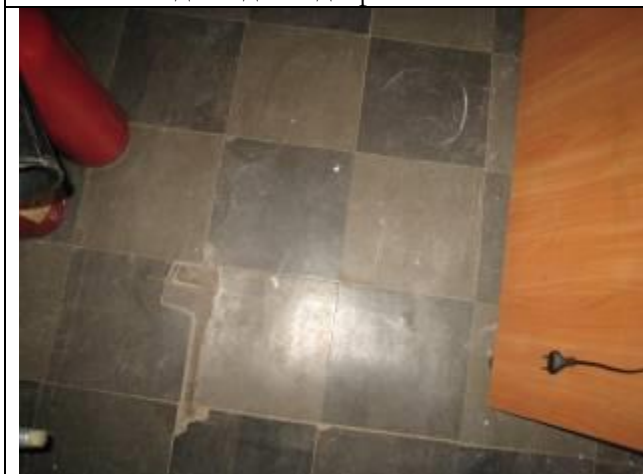


Фото 21

Вид пола части помещения №2



Фото 22

Вид потолка части помещения №2

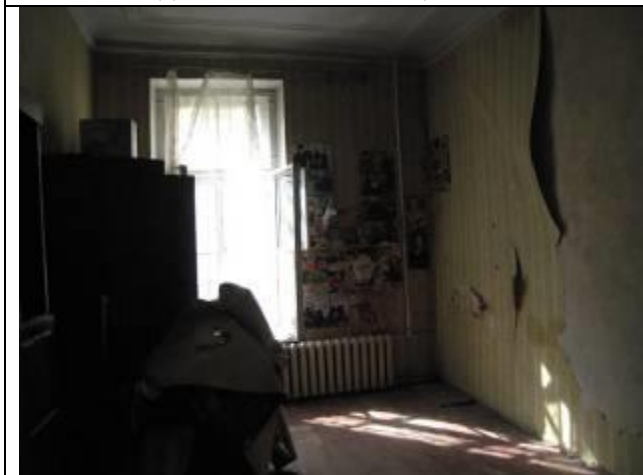


Фото 23

Вид части помещения №1



Фото 24

Вид части помещения №1



	
Фото 25	Фото 26
Вид пола части помещения №1	Вид потолка части помещения №1
	
Фото 27	Фото 28
Вид части помещения №13	Вид пола части помещения №13
	
Фото 29	Фото 30
Вид потолка части помещения №13	Вид части помещения №3





Фото 31

Вид части помещения №3



Фото 32

Вид пола части помещения №3



Фото 33

Вид потолка части помещения №3



Фото 34

Вид части помещения №12

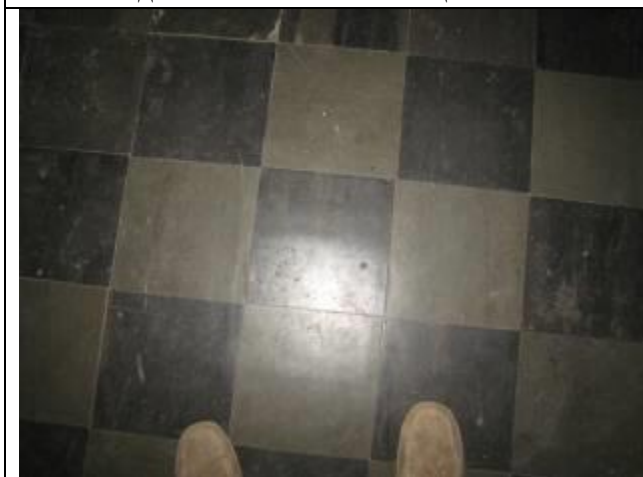


Фото 35

Вид пола части помещения №12



Фото 36

Вид потолка части помещения №12



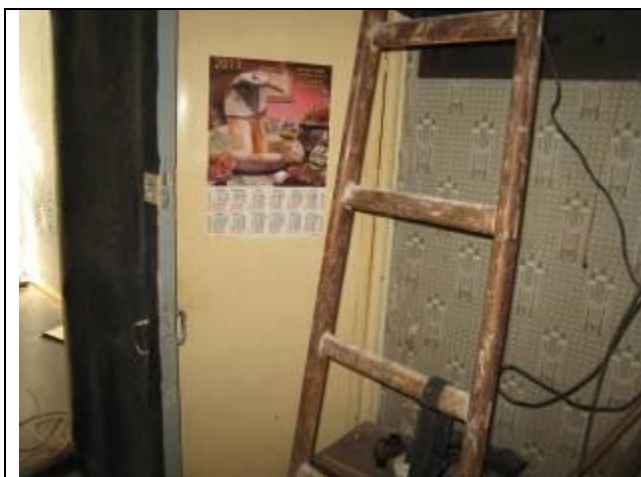


Фото 37

Вид части помещения №5

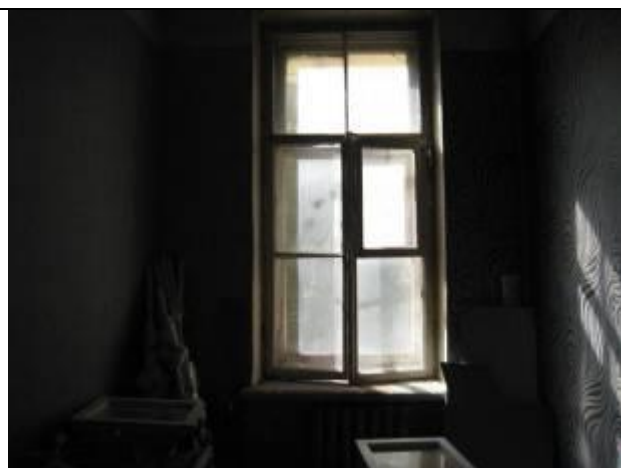


Фото 38

Вид части помещения №4



Фото 39

Вид части помещения №4



Фото 40

Вид пола части помещения №4



Фото 41

Вид потолка части помещения №4

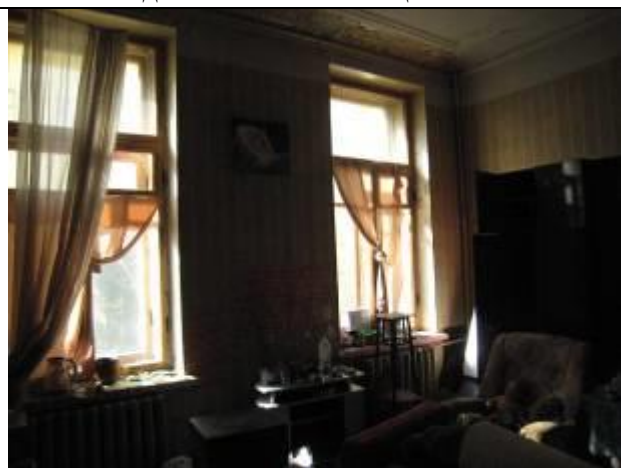


Фото 42

Вид части помещения №6



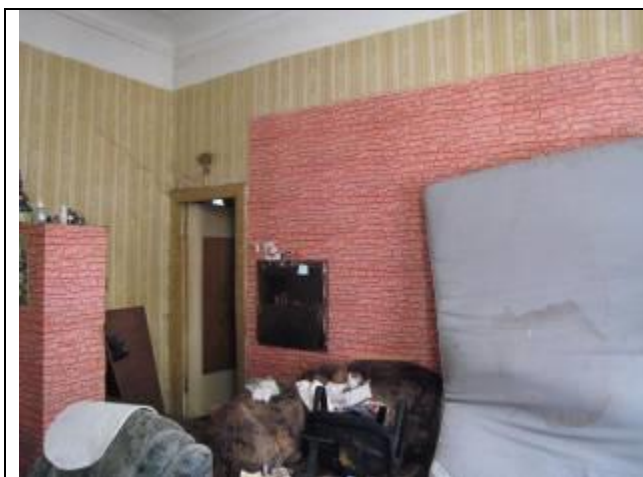


Фото 43

Вид части помещения №6



Фото 44

Вид пола части помещения №6



Фото 45

Вид потолка части помещения №6

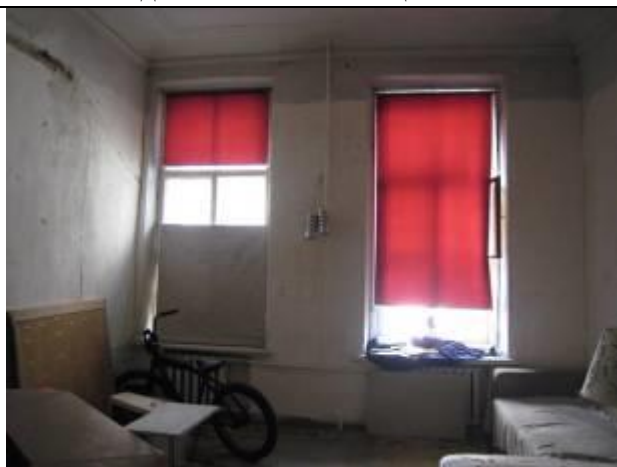


Фото 46

Вид части помещения №7

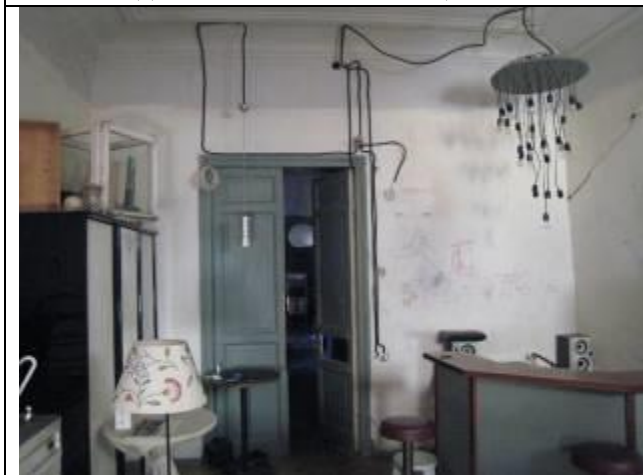


Фото 47

Вид части помещения №7



Фото 48

Вид пола части помещения №7



	
Фото 49	Фото 50
Вид потолка части помещения №7	Вид части помещения №8
	
Фото 51	Фото 52
Вид части помещения №8 (оборудована антресоль)	Вид пола части помещения №8
	
Фото 53	Фото 54
Вид потолка части помещения №8	Вид части помещения №9





Фото 55

Вид части помещения №9

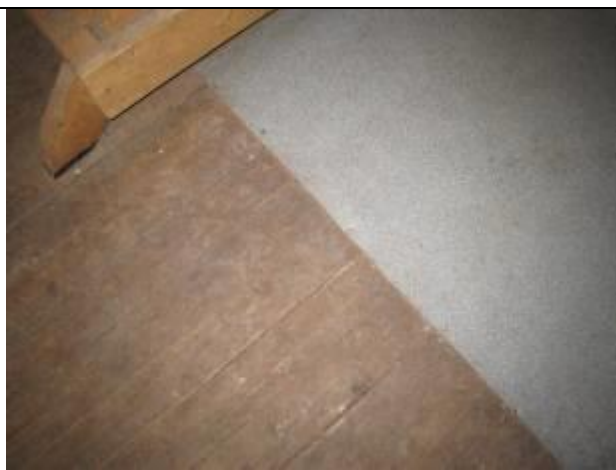


Фото 56

Вид пола части помещения №9



Фото 57

Вид потолка части помещения №9



Фото 58

Вид части помещения №10



Фото 59

Вид части помещения №11



Фото 60

Вид части помещения №11



	
Фото 61	Фото 62
Вид пола части помещения №11	Вид потолка части помещения №11

2.3.5. Акт осмотра помещения

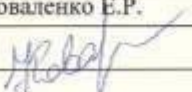
А К Т
контрольного осмотра квартиры от 02.07.2018

1. Адрес объекта (включая литер):
Санкт-Петербург, Гривцова пер, дом № 5, квартира 43

2. Данные по квартире:

№	№ квартиры по кал. паспорту	Площадь по кал. 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	195,8	127	2/5	6	14-двор	3,75	+	+	+	+	неудовл.	не используется

Примечания:

Представитель Оценщика	
Должность	Исполнительный директор
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- объект расположен в дворовой части здания лит.В;
 - расстояние от объекта до станций метро «Садовая» - 0,45км;
 - высокие транспортные и средние пешеходные потоки около фасадной части здания, в котором расположен объект;
 - окружение составляют 2-6 этажные жилые здания постройки до 1917 г. с встроенными коммерческими помещениями;
 - помещения, соседствующие с объектом оценки в фасадной части здания лит.В используются под офисы АО «Российский аукционный дом», помещения части здания во дворе - в качестве жилых квартир, состояние оценивается как удовлетворительное и хорошее; соседние здания используются под офисы (лит.Б - АО "Фонд имущества Санкт-Петербурга", СРО Ассоциация оценщиков «СПО» и др.) жилье (лит.А) и торговлю (в подвале лит.А);
 - в 0,5км расположен Исаакиевский сквер;
 - вход в помещение – 1 - общий с жилыми помещениями со двора;
 - объект расположен на 2 этаже 5-этажного жилого здания;
 - высота помещений –3,75 м;
 - состояние помещений – оценивается как неудовлетворительное;
 - объект имеет: 14 окон - стандартных прямоугольных ориентированных во двор;
 - объект имеет 1 вход - общий с жилыми помещениями со двора;
 - 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.)	10 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	53 626

