

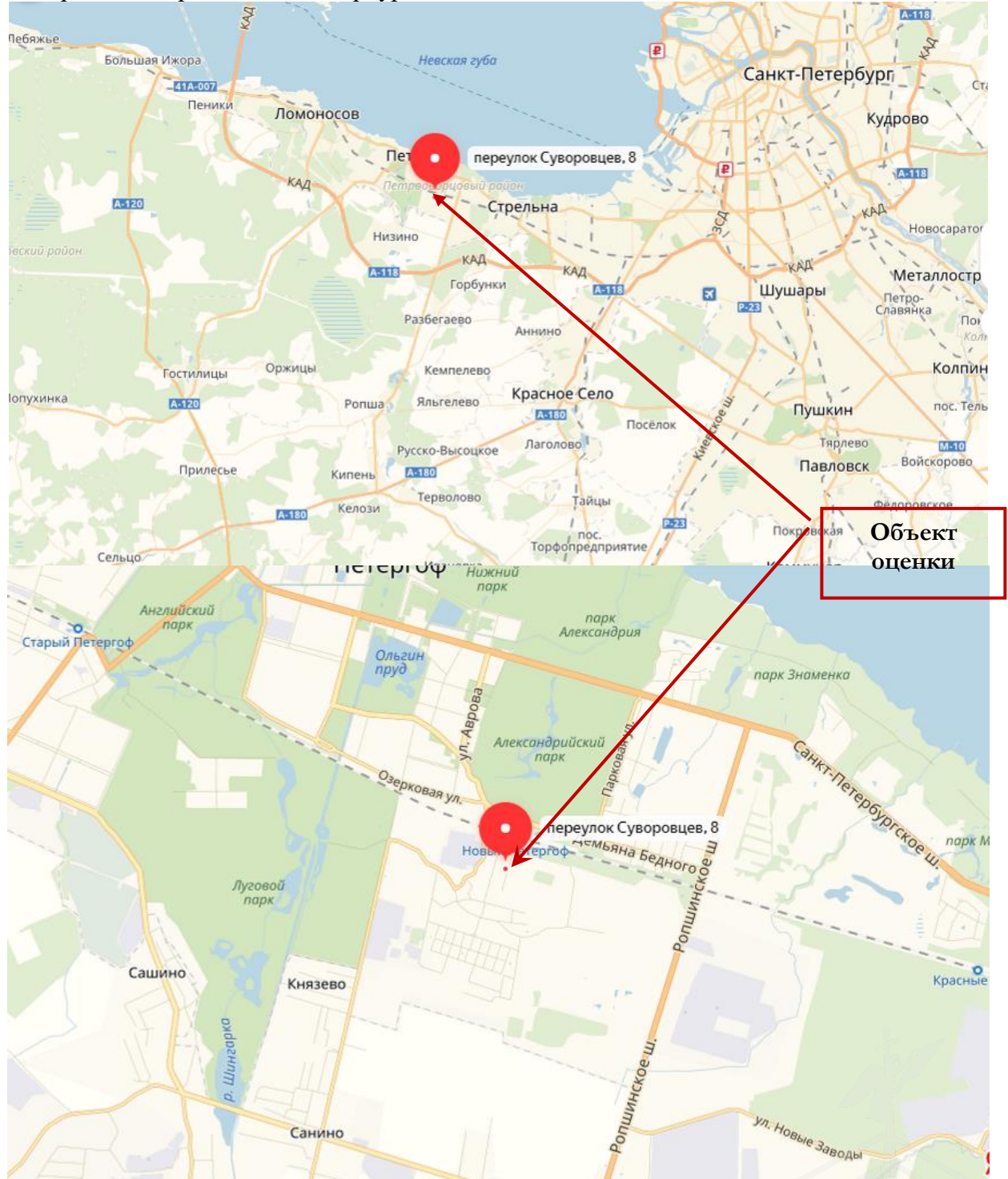
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости жилых помещений,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовцев пер, дом  
№8, литера А, квартира №№1-8**

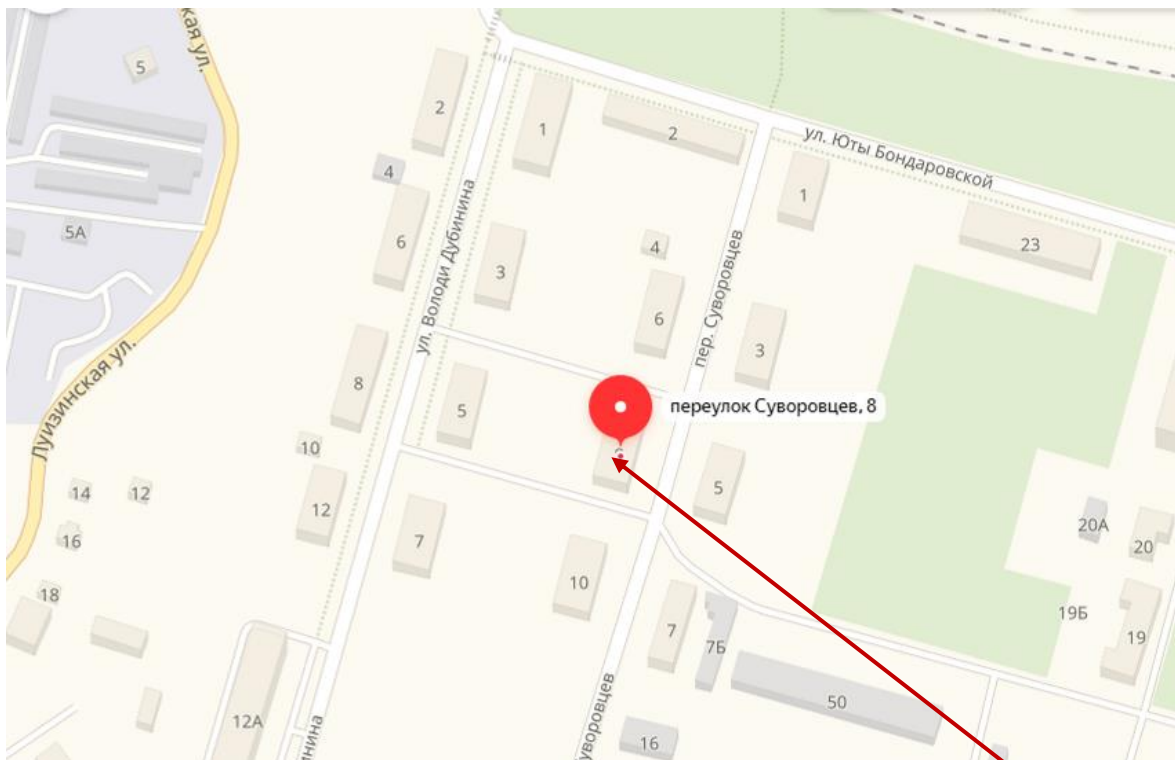
**1. Данные об отчете:**

- 1.2. Дата проведения оценки: 12.10.2018  
1.3. Дата составления отчета: 26.10.2018  
1.4. Оцениваемые права: право собственности

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Фрагмент карты Санкт-Петербурга**





Локальное местоположение объекта

**РЕГИОНАЛЬНАЯ ГЕОИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА**

РЕЗУЛЬТАТЫ ПОИСКА ЗДАНИЯ ПО АДРЕСУ

Санкт-Петербург, город Петергоф, переулоч Суворовцев, дом 8, литера А

Учётный номер	78:40:19281:0:38
Адрес строения	Санкт-Петербург, город Петергоф, переулоч Суворовцев, дом 8, литера А
Дата изменения	15.10.2012
Наименование	Неизвестно
Тип	Жилое
Тип адреса	
Площадь общая (кв. м.)	
Код улицы ФИАС	ab0fc0c1-0472-4138-b4ab-0441bd5a4c3a
Код дома ФИАС	c72e2f27-3026-4a42-bb22-f8e938350608

[Дополнительные сведения об объекте недвижимости \(ГУП "ГЕОИОН"\)](#)

Найдено объектов: 1

**Объект оценки**

Схема расположения здания согласно данным Региональной информационной системе «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (РГИС) <http://www.rgis.spb.ru/>.



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки.



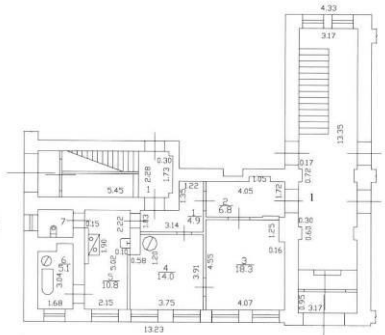
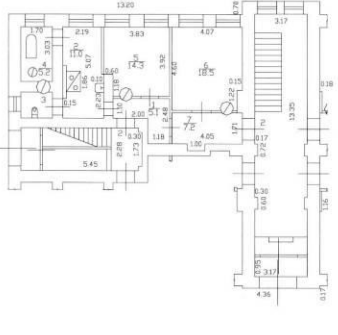
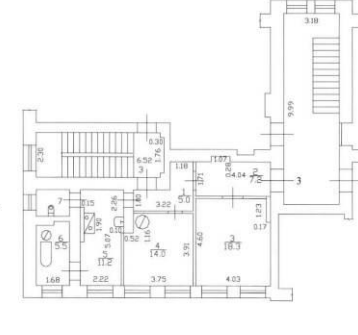
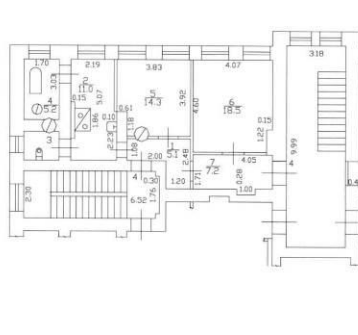
Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Аварийное
Год постройки	До 1917
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, газ, канализация, водоснабжение



### 2.3. Описание встроенного помещения:

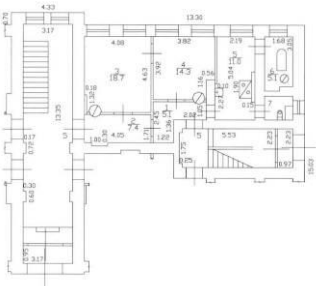
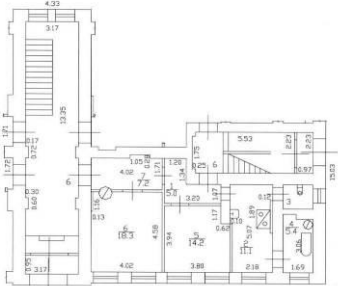
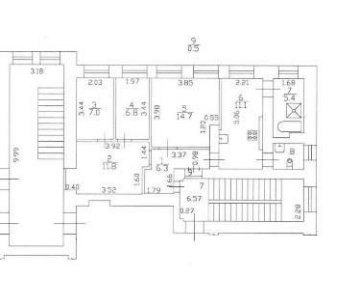
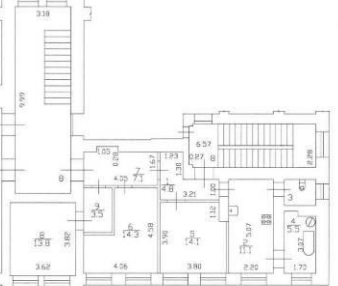
#### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Квартира №1	Квартира №2	Квартира №3	Квартира №4
Кадастровый номер объекта	78:40:0019281:3339	78:40:0019281:3340	78:40:0019281:3343	78:40:0019281:3344
Кадастровая стоимость, руб.	3 910 428,21	3 987 610,28	4 202 941,23	4 202 941,23
Общая площадь, кв. м	62,3	63,7	63,7	63,7
Жилая площадь, кв. м	32,3	32,8	32,3	32,8
Площадь кухни, кв.м.	10,8	11,0	11,2	11,0
Количество комнат	2	2	2	2
Занимаемый объектом этаж или этажи	1/2	1/2	2/2	2/2
Состояние (по осмотру)	аварийное/ неудовлетворительное	аварийное/ неудовлетворительное	аварийное/ неудовлетворительное	аварийное/ неудовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	7/прямоугольных/на улицу/ закрыты железным листом	7/прямоугольных/6 на улицу, 1 во двор/ закрыты железным листом	7/прямоугольных/на улицу/ закрыты железным листом	7/прямоугольных/1 на улицу, 6 во двор/ закрыты железным листом
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*	2 общих с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное	2 общих с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное	2 общих с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное	2 общих с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное
Санузел	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Высота пол - потолок (по документам), м	3,76	3,76	3,67	3,67
Заглубление	-	-	-	-
Инженерные	Электроснабжение,	Электроснабжение,	Электроснабжение,	Электроснабжение,

Вид объекта	Квартира №1	Квартира №2	Квартира №3	Квартира №4
коммуникации	отопление, газ, канализация, водоснабжение	отопление, газ, канализация, водоснабжение	отопление, газ, канализация, водоснабжение	отопление, газ, канализация, водоснабжение
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена	В натуре не выделена	В натуре не выделена	В натуре не выделена
Планы оцениваемых квартир				



<b>Вид объекта</b>	<b>Квартира №5</b>	<b>Квартира №6</b>	<b>Квартира №7</b>	<b>Квартира №8</b>
<b>Кадастровый номер объекта</b>	78:40:0019281:3341	78:40:0019281:3342	78:40:0019281:3345	78:40:0019281:3346
<b>Кадастровая стоимость, руб.</b>	4 004 149,54	3 982 097,30	4 158 779,91	4 752 968,60
<b>Общая площадь, кв. м</b>	64,0	63,6	66,0	76,6
<b>Жилая площадь, кв. м</b>	33,0	32,5	28,5	42,2
<b>Площадь кухни, кв.м.</b>	11,0	11,1	11,1	11,1
<b>Количество комнат</b>	2	2	3	3
<b>Занимаемый объектом этаж или этажи</b>	1/2	1/2	2/2	2/2
<b>Состояние (по осмотру)</b>	аварийное/ неудовлетворительное	аварийное/ неудовлетворительное	аварийное/ неудовлетворительное	аварийное/ неудовлетворительное
<b>Окна (количество, размер, направленность и др.)</b>	7/прямоугольных/ во двор/ закрыты железным листом	7/прямоугольных/1 на улицу, 6 во двор / закрыты железным листом	7/прямоугольных во двор/ закрыты железным листом	7/прямоугольных/1 во двор, 6 на улицу / закрыты железным листом
<b>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</b>	2 общих с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное	2 общих с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное	2 общих с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное	2 общих с жилыми помещениями с улицы, состояние подъезда неудовлетворительное
<b>Санузел</b>	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
<b>Высота пол - потолок (по документам), м</b>	3,76	3, 76	3,67	3, 67
<b>Заглубление</b>	-	-	-	-
<b>Инженерные коммуникации</b>	Электроснабжение, отопление, газ, канализация,	Электроснабжение, отопление, газ, канализация,	Электроснабжение, отопление, газ, канализация,	Электроснабжение, отопление, газ, канализация,

Вид объекта	Квартира №5	Квартира №6	Квартира №7	Квартира №8
	водоснабжение	водоснабжение	водоснабжение	водоснабжение
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена	В натуре не выделена	В натуре не выделена	В натуре не выделена
Планы оцениваемых квартир				

Коммуникации в оцениваемых квартирах фактически утрачены, имеется возможность подключения.



### 2.3.2. Описание локального окружения.

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Ниже и выше объекта оценки находятся жилые квартиры
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Проход и проезд к объекту оценки осуществляется с пер. Суворовцев. Состояние прилегающей территории удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на пер. Суворовцев.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность удовлетворительная. Ближайшие маршруты городского и коммерческого транспорта проходят по Луизинской ул., ближайшая остановка «Железнодорожный переезд» расположена на расстоянии около 420 м. Ближайшая ж/д станция метрополитена «Новый Петергоф» расположена на расстоянии 580 м. Автомобильный подъезд свободный с пер. Суворовцев. Расстояние до Ропшинского шоссе 3 км, до КАД 8 км.

### 2.3.3. Обременения объекта.

А) Основные условия договора аренды (при наличии)

- Договоры аренды отсутствуют;

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты.

- Обременения КГИОП: объект культурного наследия регионального значения «Казармы 148-го пехотного Каспийского полка (с территорией)» – Распоряжение КГИОП №07-19-30/18 от 23.01.2018 г.
- Обременения ГОЧС, другие обременения и сервитуты: отсутствуют – Справка МЧС №7599-5-1-1 от 02.06.2016 г.





### 2.3.4. Фотографии объекта

Двери в квартиры частично отсутствуют или на них нет номеров. Поэтому фото представлены для понимания общего технического состояния квартир.



Фото №1  
Фасад дома



Фото №2  
Задний фасад дома



Фото №3  
Адресная табличка

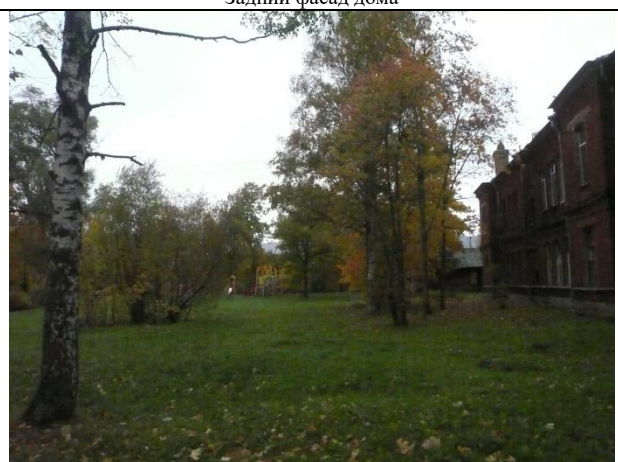


Фото №4  
Окружение



Фото №5  
Окружение



Фото №6  
Окружение





Фото №7  
Окружение



Фото №8  
Окружение



Фото №9  
Табличка с номерами квартир

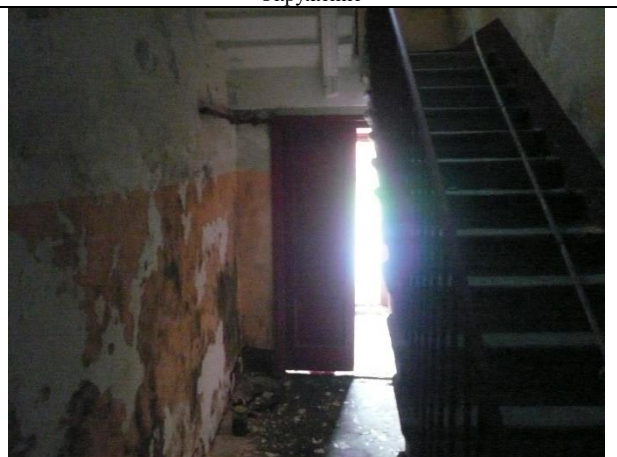


Фото №10  
Вход в парадную

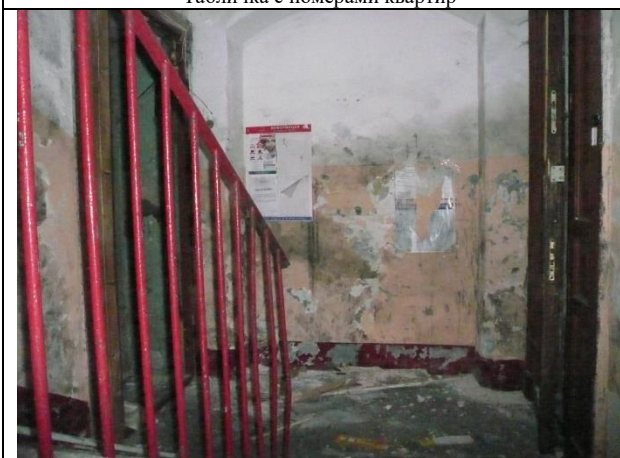


Фото №11  
Лестничная клетка



Фото №12  
Вход в кв. 1



Фото №13  
Состояние помещений в кв. 1



Фото №14  
Состояние помещений в кв. 1





Фото №15

Состояние помещений в кв. 1



Фото №16

Состояние помещений в кв. 1



Фото №17

Состояние помещений в кв. 1



Фото №18

Состояние помещений в кв. 1

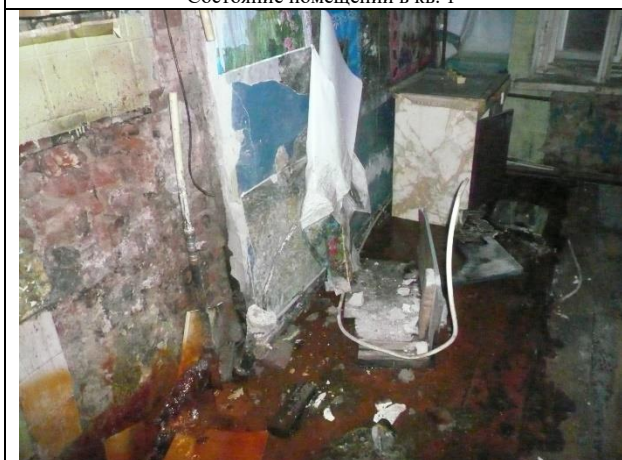


Фото №19

Состояние помещений в кв. 1



Фото №20

Состояние помещений в кв. 1



Фото №21

Лестничная клетка и вход в кв.



Фото №22

Состояние помещений в кв.



Фото №23

Состояние помещений в кв.

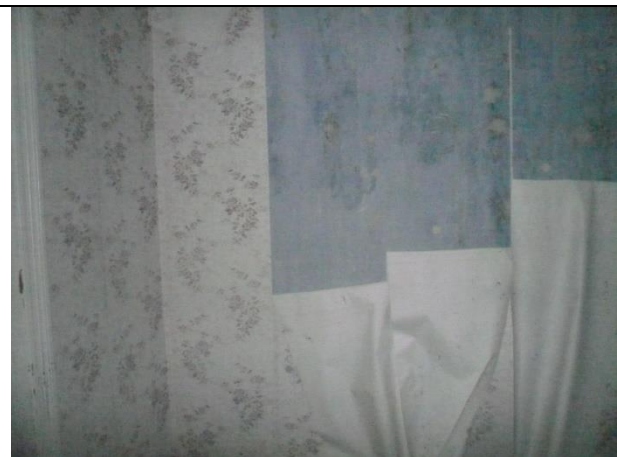


Фото №24

Состояние помещений в кв.



Фото №25

Состояние помещений в кв.

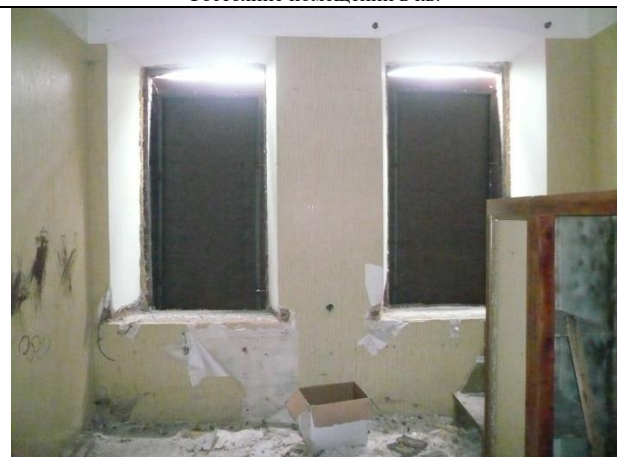


Фото №26

Состояние помещений в кв.

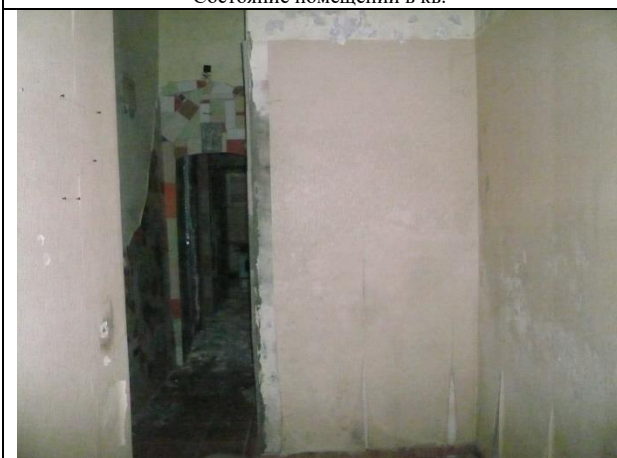


Фото №27

Состояние помещений в кв.



Фото №28

Состояние помещений в кв.

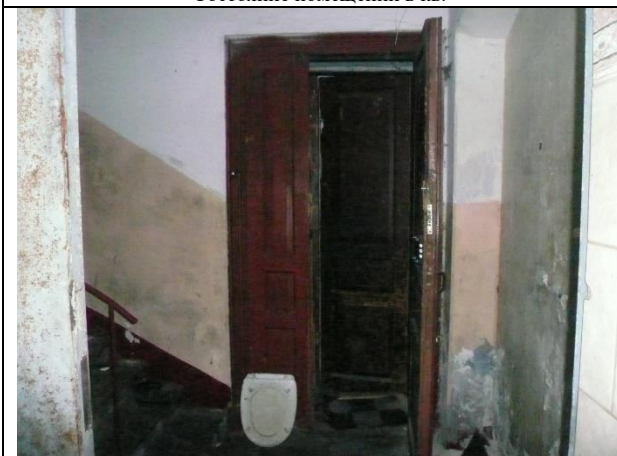


Фото №29

Состояние помещений в кв.



Фото №30

Состояние помещений в кв.





Фото №31

Состояние помещений в кв.



Фото №32

Состояние помещений в кв.



Фото №33

Состояние помещений в кв.



Фото №34

Состояние помещений в кв.

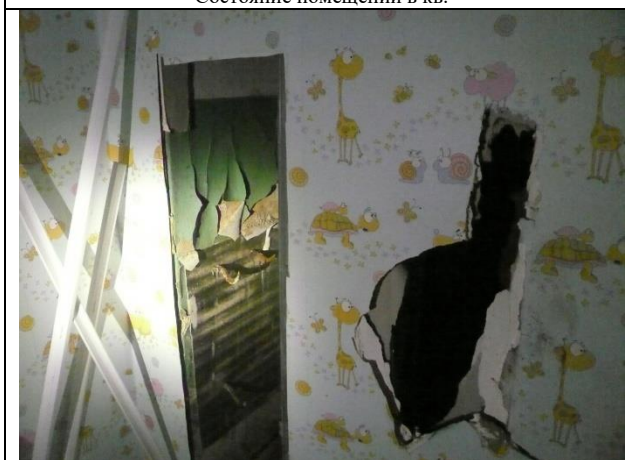


Фото №35

Состояние помещений в кв.



Фото №36

Состояние помещений в кв.



Фото №37

Табличка с номерами квартир



Фото №38

Состояние помещений в кв.



Фото №39

Состояние помещений в кв.



Фото №40

Состояние помещений в кв.



Фото №41

Состояние помещений в кв.



Фото №42

Состояние помещений в кв.



Фото №43

Состояние помещений в кв.



Фото №44

Состояние помещений в кв.

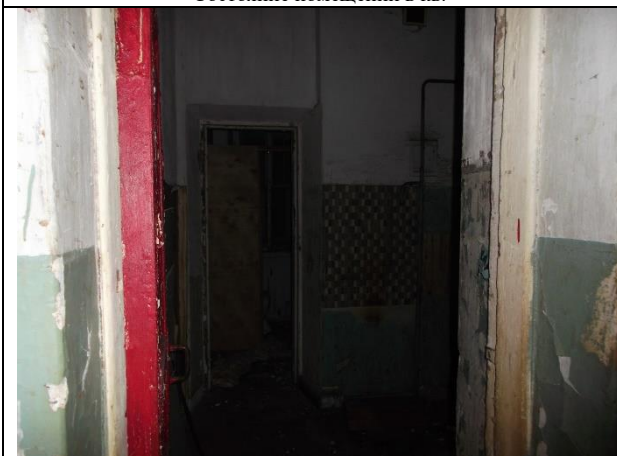


Фото №45

Состояние помещений в кв.



Фото №46

Состояние помещений в кв.



Фото №47

Состояние помещений в кв.



Фото №48

Состояние помещений в кв.



Фото №49

Состояние помещений в кв.



Фото №50

Состояние помещений в кв.



Фото №51

Состояние помещений в кв.



Фото №52

Состояние помещений в кв.



Фото №53

Состояние помещений в кв.



Фото №54

Состояние помещений в кв.



Фото №55

Состояние помещений в кв.



Фото №56

Состояние помещений в кв.



Фото №57

Состояние помещений в кв.



Фото №58

Состояние помещений в кв.

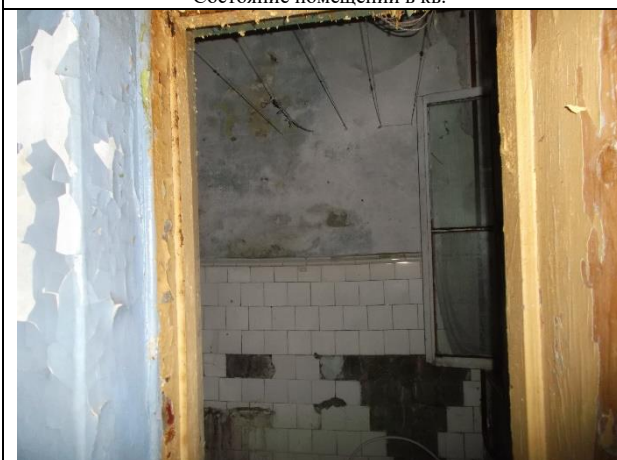


Фото №59

Состояние помещений в кв.

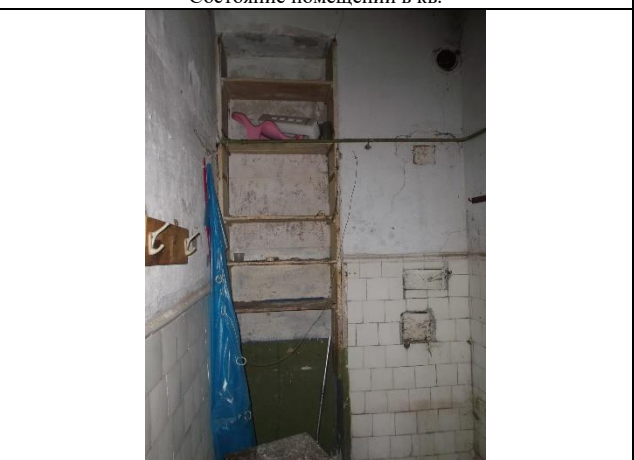


Фото №60

Состояние помещений в кв.



Фото №61

Состояние лестничных клеток

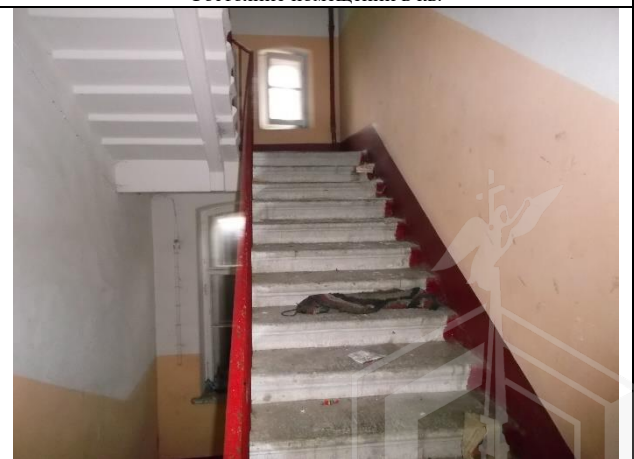


Фото №62

Состояние лестничных клеток



## 2.3.5. Акт осмотра помещения.

### А К Т контрольного осмотра квартир от «12» октября 2018 г.

1. Адрес объектов: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, переулок Суворовцев, д. 8, лит. А
2. Данные по помещениям:

№ квартиры по кал. паспорту	Площадь по кал. паспорту, 1м <sup>2</sup>	Занимаемые этажи	Количество комнат	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации					Состояние (по осмотру)	Примечание
							Эл.	Вод.	От.	Кан.	Газ		
1	62,3	1	2	2 общих улица	7 улица	3,76	+	+	+	+	+	неудовлетворит	Не используется
2	63,7	1	2	2 общих улица	6 улица, 1 двор	3,76	+	+	+	+	+	неудовлетворит	Не используется
3	63,7	2	2	2 общих улица	7 улица	3,67	+	+	+	+	+	неудовлетворит	Не используется
4	63,7	2	2	2 общих улица	1 улица, 6 двор	3,67	+	+	+	+	+	неудовлетворит	Не используется
5	64,0	1	2	2 общих улица	7 двор	3,76	+	+	+	+	+	неудовлетворит	Не используется
6	63,6	1	2	2 общих улица	1 улица, 6 двор	3,76	+	+	+	+	+	неудовлетворит	Не используется
7	66,0	2	3	2 общих улица	7 двор	3,67	+	+	+	+	+	неудовлетворит	Не используется
8	76,6	2	3	2 общих улица	6 улица, 1 двор	3,67	+	+	+	+	+	неудовлетворит	Не используется

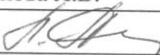
#### Примечания:

Квартиры расположены в расселённом доме.

Входные двери в дом заварены.

Коммуникации утрачены, имеется возможность подключения.

В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 20.01.2009 г. №12 дом признан аварийным и подлежит реконструкции.

Представитель (Оценщика)			
Должность	Генеральный директор	Должность	
Ф. И. О.	Антипова Л.В.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	



#### 2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

Наилучшее использование объекта – Квартиры – является использование по прямому назначению, т.е. в качестве жилых помещений после выполнения работ по устранению непригодного для проживания состояния Квартир в срок не позднее 3-х лет со дня объявления победителя конкурса согласно Распоряжению КИО № 1852-рз от 12.09.2018 г.

#### 2.5. Результаты проведения оценки.

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	9 600 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	18 335

