

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ №№ 2-10, 12-19 И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ №№ 2-Н, 3-Н, 4-Н (ЕДИНЫМ ЛОТОМ), РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛИЦА ПЕЧАТНИКА ГРИГОРЬЕВА, ДОМ 14, ЛИТЕРА А

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

- 1.1. Дата проведения оценки 03.07.2020;
- 1.2. Дата составления отчета 09.07.2020;
- 1.3. Оцениваемые права: ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ.

Собственником Объекта оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

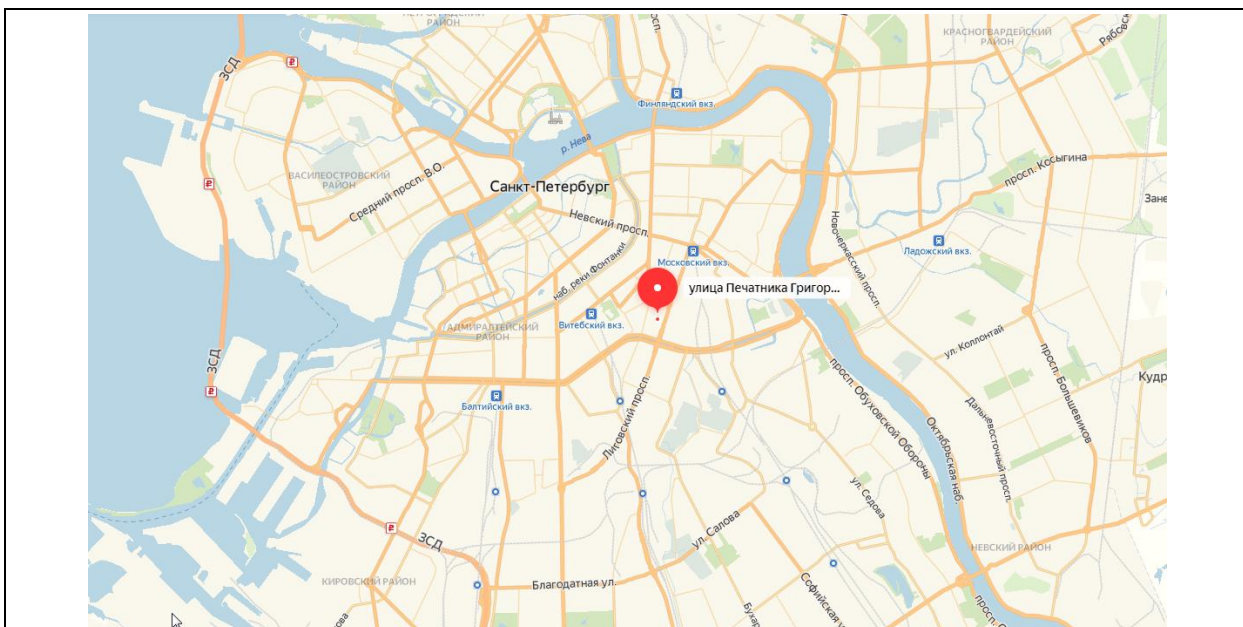


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

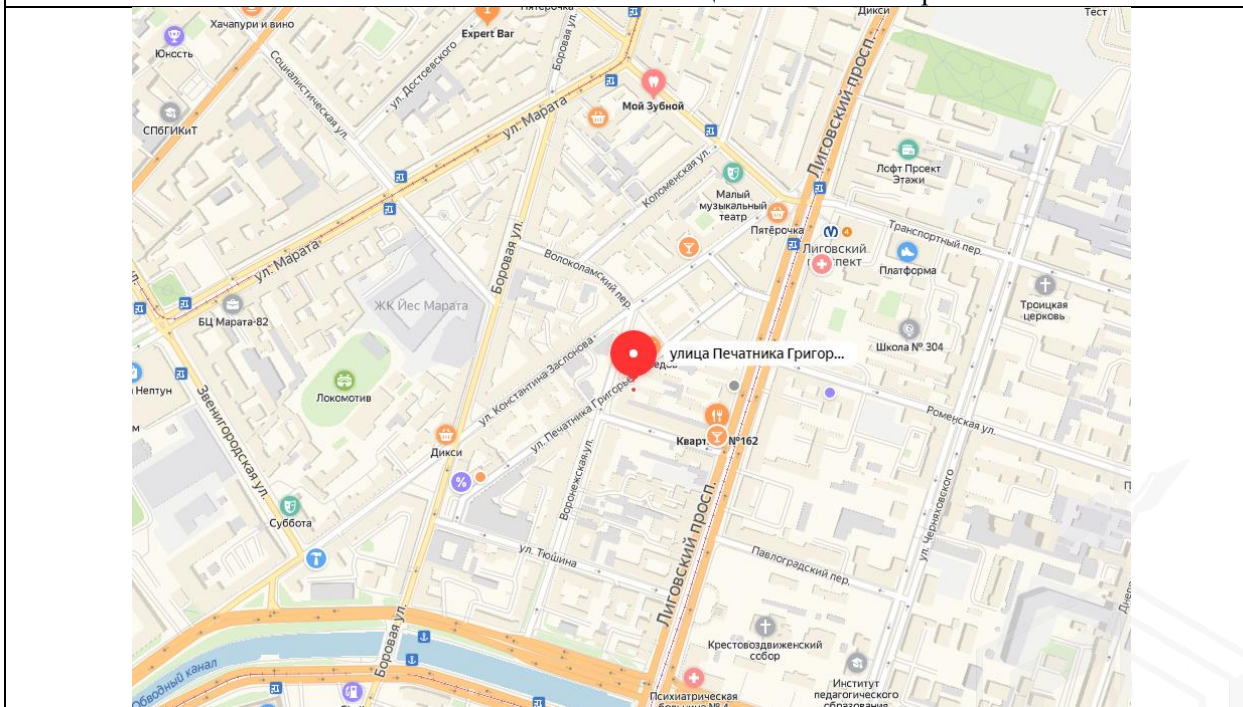


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

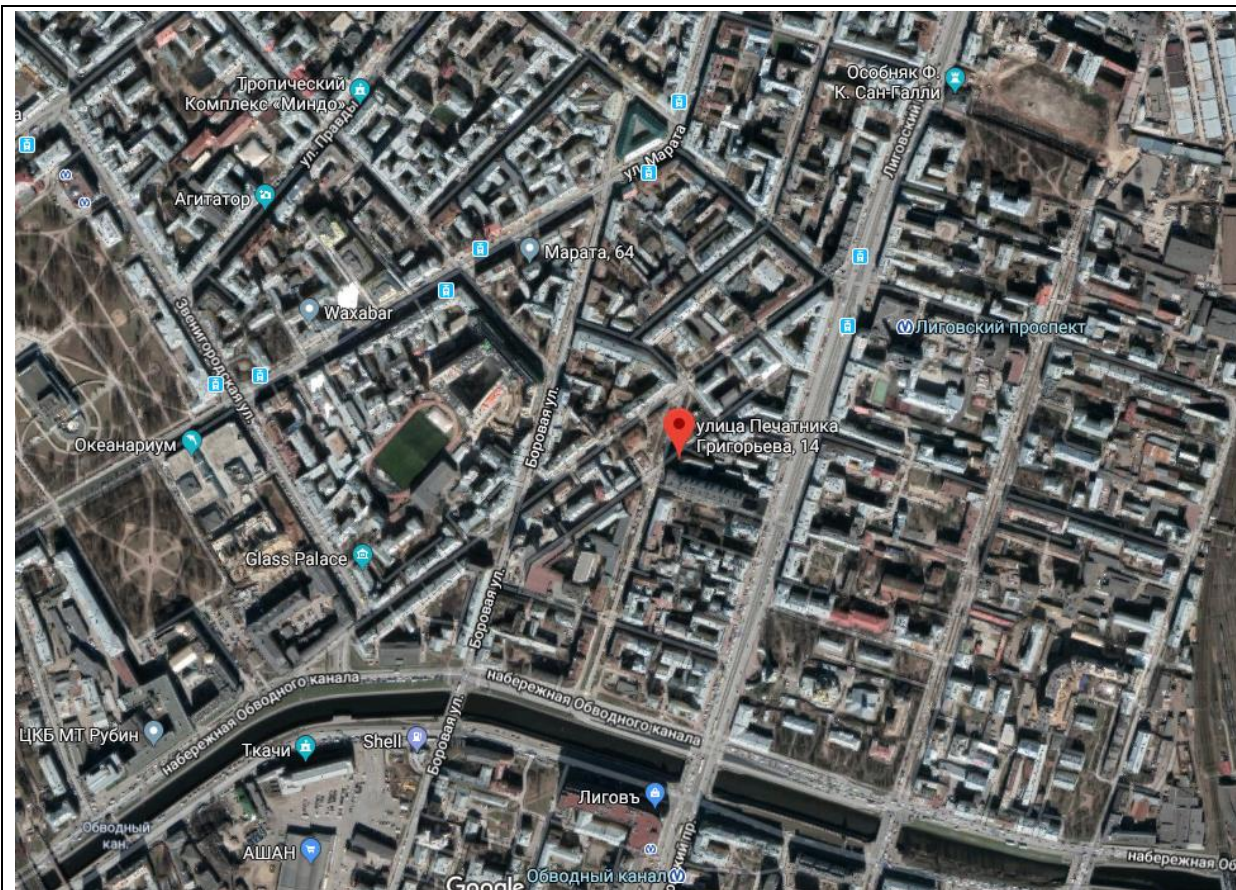


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ, В КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



Тип здания

Жилое

Материал стен	Кирпич
Состояние по документу	Согласно Заключению межведомственной комиссии от 06.04.2009 г. №1 многоквартирный дом по адресу: ул. Печатника Григорьева, д. 14, лит. А признан аварийным и подлежащим реконструкции.
Состояние по осмотру	Аварийное
Этажность	3
Год постройки	1873
Год капитального ремонта	1950
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Есть
Ограничения (обременения)	Здание, в котором расположен Объект оценки, не относится к числу объектов культурного наследия
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, электричество

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.3.1. ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

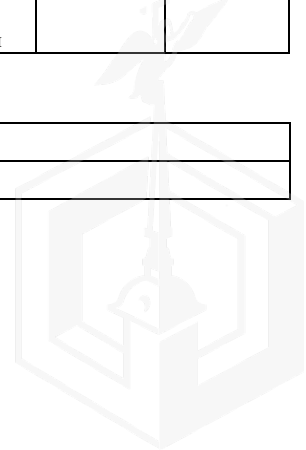
Вид объекта	Встроенные нежилые помещения
Общая площадь, кв. м	191,3
Назначение	Нежилое
Состояние	Аварийное
Инженерные коммуникации	Есть все коммуникации /Электроснабжение /Водоснабжение / Отопление / Канализация
Текущее использование	Не эксплуатируется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.3.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО АДРЕСУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. ПЕЧАТНИКА ГРИГОРЬЕВА, ДОМ 14, ЛИТЕРА А

Адрес*	Характеристики объекта							Текущее использование
	площадь	этаж	окна*	вход*	Высота потолков, м*	Наличие инженерных коммуникаций	Состояние помещения	
Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера а, пом. 2-Н	11,4	подвал/3	1 стандартное окно во двор	1 вход, в том числе: 1 отдельный со двора	0	Есть все коммуникации / Электроснабжение / Водоснабжение / Отопление / Канализация	аварийное	не используется
Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера а, пом. 3-Н	60,8	подвал/3	1 стандартное окно во двор	1 вход, в том числе: 1 отдельный со двора	2,2	Есть все коммуникации / Электроснабжение / Водоснабжение / Отопление / Канализация	аварийное	не используется
Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера а, пом. 4-Н	52,4	подвал/3	1 стандартное окно во двор	1 вход, в том числе: 1 отдельный со двора	1,7	Есть все коммуникации / Электроснабжение / Водоснабжение / Отопление / Канализация	аварийное	не используется

2.3.3. ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Вид объекта	Квартиры
Назначение	Жилое



Состояние	Квартиры непригодны для проживания и подлежат ремонтно-восстановительным работам с целью дальнейшего использования под жилые цели
Инженерные коммуникации	Отопление – автономное; горячее водоснабжение – от газовых колонок; водоснабжение – от городской сети; канализация – сброс в городскую сеть; электроснабжение. На дату проведения оценки квартиры отключены от всех коммуникаций
Текущее использование	Не используются
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



2.3.4. ОПИСАНИЕ КВАРТИР ПО АДРЕСУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. ПЕЧАТНИКА ГРИГОРЬЕВА, ДОМ 14, ЛИТЕРА А

Адрес	Характеристики объекта										Текущее использование
	Общая площадь квартиры, кв. м	Жилая площадь квартиры, кв. м	Кол-во комнат	Этаж кв./этажей в доме	Окна	Вход	Наличие лифта	С/у	Высота потолков, м	Состояние	
Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера а, кв. 2	71,7	42,7	3	1/3	одно окно во двор, пять окон на улицу	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	2,55	аварийное	не используется
Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера а, кв. 3	49,7	36,0	3	1/3	четыре окна на улицу	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	без ванной	2,50		
Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера а, кв. 4	63,7	28,9	2	1/3	три окна во двор, одно окно на улицу	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	без ванной	2,50		
Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера а, кв. 5	113,7	83,1	5	2/3	четыре окна на улицу, пять окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	2,85		
Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера а, кв. 6	70,6	33,3	2	2/3	четыре окна во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	2,88		
Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера а, кв. 7	89,3	55,3	5	2/3	одно окно во двор, шесть окон на улицу	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	2,95		
Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера а, кв. 8	70,3	32,0	2	3/3	четыре окна во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	совмещен.	2,83		
Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера а, кв. 9	128,6	91,0	5	3/3	десять окон на улицу, одно окно во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	2,80		
Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера а, кв. 10	73,9	29,9	2	3/3	пять окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	2,80		
Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера а, кв. 12	104,6	83,8	6	3/3	девять окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	без ванной	2,77		
Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера а, кв. 13	64,2	41,2	3	2/3	пять окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	без ванной	3,04		
Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера а, кв. 14	103,4	69,8	5	2/3	девять окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	без ванной	2,85		

Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера а, кв. 15	65,0	40,9	3	3/3	шесть окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	без ванной	2,77	аварийное	не используется
Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера а, кв. 16	54,9	36,1	2	2/3	четыре окна во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	без ванной	2,85		
Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера а, кв. 17	55,4	32,6	2	3/3	четыре окна во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	совмещен.	2,90		
Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера а, кв. 18	59,8	42,8	2	1/3	три окна во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	без ванной	2,68		
Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера а, кв. 19	122,5	19,8	1	1/3	двенадцать окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	без ванной	3,0		



2.3.5. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объекты оценки расположены по адресу: Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера А, в южной части Центрального района Санкт-Петербурга. Квартал расположения Объектов оценки застроен многоквартирными жилыми домами (вдоль Лиговского пр.) и объектами общественно-делового назначения. Квартал расположения объектов ограничен: с северной стороны – Остропольским переулком.; с западной – улицами Печатника Григорьева и Воронежской; с южной – Рязанским переулком; с восточной – Лиговским проспектом.
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Организованная парковка легкового автомобильного транспорта не организована и возможно только вдоль улиц и проездов, формирующих улично-дорожную сеть в районе местоположения Объекта оценки
Удобство подъезда к объекту	Доступность Объектов оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная. Ближайшая станция метро – «Лиговский проспект» расположена на расстоянии около 350 м от Объекта оценки. В зоне пешеходной доступности (300 м) проходят маршруты общественного транспорта.
Ближайшие остановки общественного транспорта	В пределах 300 – 400 м (менее 10 мин пешего хода) от Объекта оценки расположено несколько остановок общественного и коммерческого транспорта.

2.3.6. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

1. На дату осмотра Объект оценки не используется, действующих договоров аренды нет.
2. Согласно Заклoчению межведомственной комиссии от 06.04.2009 г. №1 многоквартирный дом по адресу: ул. Печатника Григорьева, д. 14, лит. А признан аварийным и подлежащим реконструкции.
3. Здание, в котором расположен Объект оценки, не относится к числу объектов культурного наследия.

2.3.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии объекта оценки, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера А



Фото 1. Вид здания, в котором расположен объект оценки



Фото 2. Вид здания, в котором расположен объект оценки





Фото 3. Вид здания, в котором расположен объект оценки

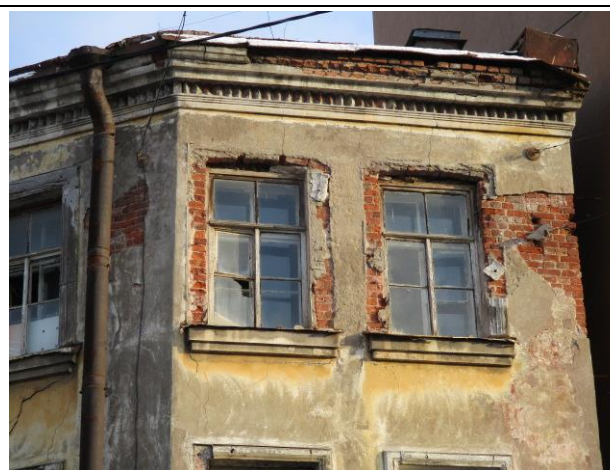


Фото 4. Вид здания, в котором расположен объект оценки



Фото 5. Вид здания, в котором расположен объект оценки



Фото 6. Вид здания, в котором расположен объект оценки



Фото 7. Вид здания, в котором расположен объект оценки



Фото 8. Вид здания, в котором расположен объект оценки





Фото 9. Вид здания, в котором расположен объект оценки



Фото 10. Вид здания, в котором расположен объект оценки



Фото 11. Вид здания, в котором расположен объект оценки



Фото 12. Вид здания, в котором расположен объект оценки



Фото 13. Табличка с номером дома, в котором расположен объект оценки

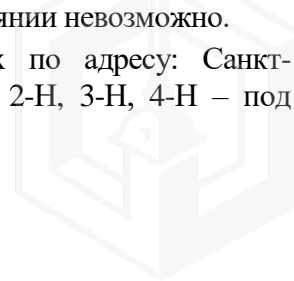


Фото 14. Ближайшее окружение объекта оценки

2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Наилучшее использование жилых помещений (квартир), расположенных по адресу: Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера А, квартиры №№ 2–10, 12–19 – под жилую функцию после проведения ремонта и приспособления здания под современное использование, так как их использование под жилье в текущем состоянии невозможно. Состояние конструкций здания, в котором расположены оцениваемые помещения ограниченно работоспособное, местами недопустимое и аварийное, и их использование в текущем состоянии невозможно.

Наилучшее использование нежилых помещений, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера А, помещения 2-Н, 3-Н, 4-Н – под



коммерческую функцию после проведения ремонта и приспособления здания под современное использование. Состояние конструкций здания, в котором расположены оцениваемые помещения, аварийное, и их использование в текущем состоянии невозможно.

2.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

№ п / п	Адрес	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
1	Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера а	124,6	1 600 000	1 920 000
2	Рыночная стоимость жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, дом 14. литера а	1 361,3	41 500 000	41 500 000
ИТОГО, руб.		1 485,9	43 100 000	43 420 000

