

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов оценки -
встроенного помещения по адресу: Фурштатская ул., д.14, лит. А, пом. 3-Н и
прав (требования) задолженности по договору аренды № 03-А023286 от 04.12.2014 г. к
ООО «Традиции безопасности»**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 26.04.2017 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 23.06.2017 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.



2. Описание объектов оценки:

Описание встроенного помещения по адресу: Фурштатская ул., д.14, лит. А, пом. 3-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:



Рисунок 1 Локальное местоположение

-  – вход в арку жилого дома
-  – отдельный вход (со двора)



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Жилое
Материал	Кирпичное
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	н/д
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5
Наличие подвала/цоколя	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электричество

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001198:2450
Общая площадь, кв. м	65,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный
Состояние	Нормальное
Окна	2/квадратное и прямоугольное/ во двор/ металлопластиковые/ в ч.п. № 6 окно закрыто решеткой
Вход	отдельный со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,82 м
Заглубление	0,20 м
Инженерные коммуникации	Электричество (на дату осмотра в помещении не работает электроосвещение), теплоснабжение, канализация, водоснабжение состояние: удовлетворительное. Сведения о выделенных мощностях отсутствуют
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате осмотра были обнаружены перепланировки: снесены перегородки и объединены ч.п. №№ 2, 3 и 4, а также снесены перегородки и объединены ч.п. №№ 1, 5, 6, 7, 8. Заложен оконный проем в ч.п. № 6, оборудован оконный проем в ч.п. пом. № 7

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые помещения, офисные помещения и помещения торговли (сферы услуг): используются по назначению
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: детский сад №41, стоматологическая поликлиника №9, поликлиника №39, отделение ПАО Сбербанк, супермаркет «24 часа», церковь Св. Анны.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная. Ближайшая станция метрополитена «Чернышевская» находится на расстоянии 500 метров от объекта оценки. В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 22, 46, 105, троллейбуса № 15, маршрутных такси №№ К-51, К-76, К-90, К-163, К-167, К-269. Таким образом, транспортная доступность общественным транспортом может быть охарактеризована как отличная. Уровень транспортных и пешеходных потоков высокий.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Удовлетворительные. Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Фурштатской улицы во двор жилого дома. Возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель».

2.3.3. Обременения объекта:

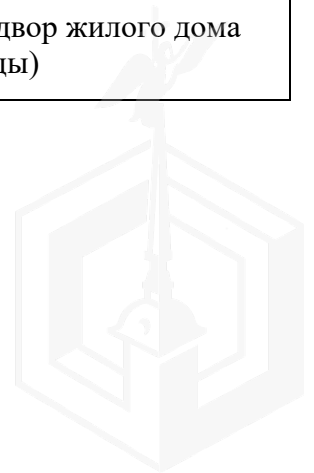
А) Согласно Выписке из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-29958275 от 07.12.2016 г. зарегистрирован договор аренды №03-А023286 б/н от 04.12.2014 г. на срок с 24.03.2015 до 03.12.2024 г., а также дополнительное соглашение №1 от 04.12.2014 г. к договору аренды №03-А023286 б/н от 04.12.2014 г.

Б) Согласно справке КГИОП № 04-22-1076/5-С от 22.03.2017 г., здание, в котором расположен объект оценки, не относится к числу выявленных объектов культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая охранная зона (участок ООЗ(31)).



2.3.4. Фотографии объекта:

	
<p>Фото 1</p> <p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки</p>	<p>Фото 2</p> <p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки</p>
	
<p>Фото 3</p> <p>Ближайшее окружение объекта оценки</p>	<p>Фото 4</p> <p>Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны улицы</p>
	
<p>Фото 5</p> <p>Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны двора</p>	<p>Фото 6</p> <p>Вид общего входа во двор жилого дома (с улицы)</p>



	
<p align="center">Фото 7 Вид общего входа во двор жилого дома</p>	<p align="center">Фото 8 Вид общего входа во двор жилого дома</p>
	
<p align="center">Фото 9 Вид двора</p>	<p align="center">Фото 10 Вид окон объекта оценки (со двора)</p>
	
<p align="center">Фото 11 Вид входа в объект оценки (со двора)</p>	<p align="center">Фото 12 Вид части помещения № 1</p>



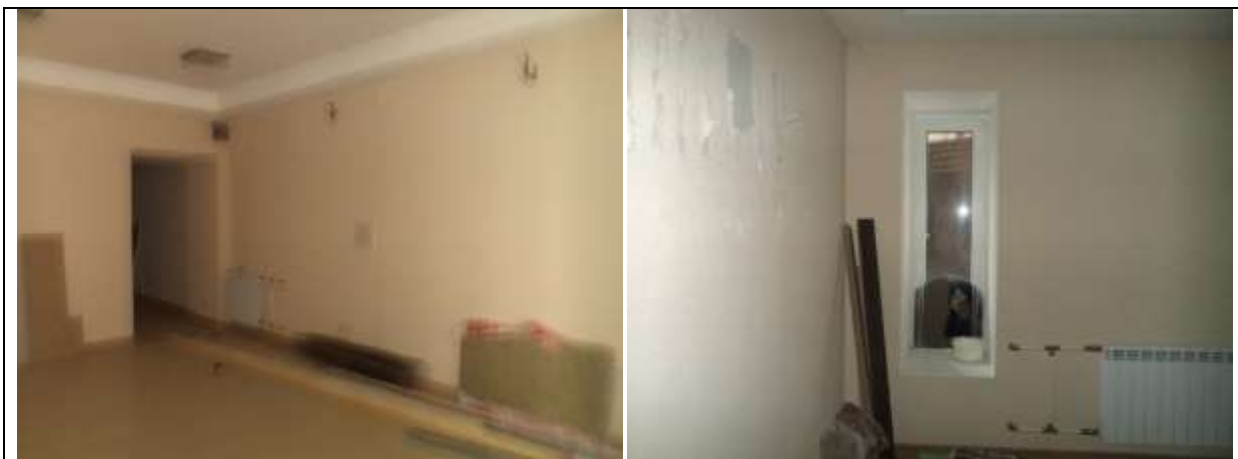


Фото 13

Вид части помещения № 1

Фото 14

Вид части помещения № 1

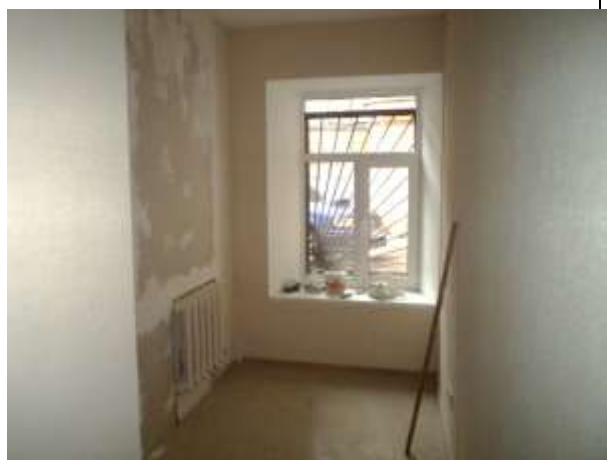


Фото 15

Вид части помещения № 9



Фото 16

Вид части помещения № 10



Фото 17

Вид части помещения № 4



Фото 18

Вид части помещения № 4



2.3.5. Акт осмотра помещения:

А К Т
контрольного осмотра помещения от «21» апреля 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, Фуригатская ул., д.14, лит. А, пом. 3-Н
2. Данные по помещению:

№	№ помещени я по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занима емые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использо вание
							Эл.	Вод	Отг.	Кан.		
1	3-Н	65,8	цокольный	отдельный со двора*	есть	2,82	Есть**	Есть	Есть	Есть	нормальное	не используется

Примечания:

В результате осмотра были обнаружены перепланировки: снесены перегородки и объединены ч.п. №№ 2, 3 и 4 а также снесены перегородки и объединены ч.п. №№ 1, 5, 6, 7, 8. Заложен оконный проем в ч.п. № 6, оборудован оконный проем в ч.п. пом. № 7.

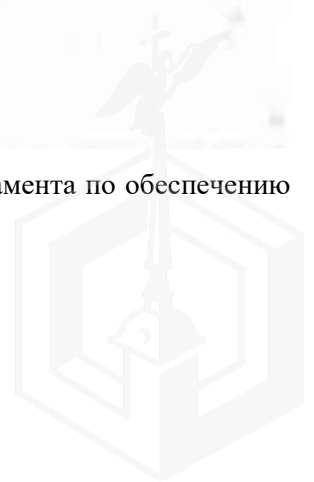
Помещение расположено на цокольном этаже, заглубление составляет 0,20 м.

*Вход в помещение – отдельный со двора. Двор закрытый, ворота во двор оборудованы домофоном.

**На дату осмотра в помещении не работает электроосвещение.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Старший специалист отдела оценки недвижимости
Ф. И. О.	Куликова А.Н.
Подпись	

* Акт осмотра подписывается только Оценщиком, в виду отсутствия регламента по обеспечению доступа в объект со стороны собственника в настоящий момент.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта под офисную функцию:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Чернышевская» находится на расстоянии 500 метров от объекта оценки);
2. Отличная доступность автомобильным и общественным транспортом;
3. Расположение на цокольном этаже;
4. Наличие отдельного входа со двора;
5. Планировка, подходящая для размещения офисного помещения (кабинетная);
6. Наличие полного инженерно-технического обеспечения.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения.

Описание прав (требования) задолженности по договору аренды № 03-А023286 от 04.12.2014 г. к ООО «Традиции безопасности».

Объектом оценки являются права требования к ООО «Традиции безопасности» по обязательствам, вытекающим из договора аренды № 03-А023286 от 04.12.2014 г.

Согласно справке о расчетах по договору аренды № 03-А023286 от 04.12.2014 г. сумма задолженности по состоянию на 26.04.2017 составляет 478 376,3 руб.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объектов оценки (единого лота)	3 960 000
Рыночная стоимость объекта оценки - оценки встроенного помещения по адресу: Фурштатская ул., д.14, лит. А, пом. 3-Н, (руб.)	3 600 000
<i>Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.</i>	<i>54 711</i>
Рыночная стоимость объекта оценки прав (требования) задолженности по договору аренды № 03-А023286 от 04.12.2014 г. к ООО «Традиции безопасности»	360 000

