

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения
по адресу: Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д.44а, лит.А, пом. 1-Н**

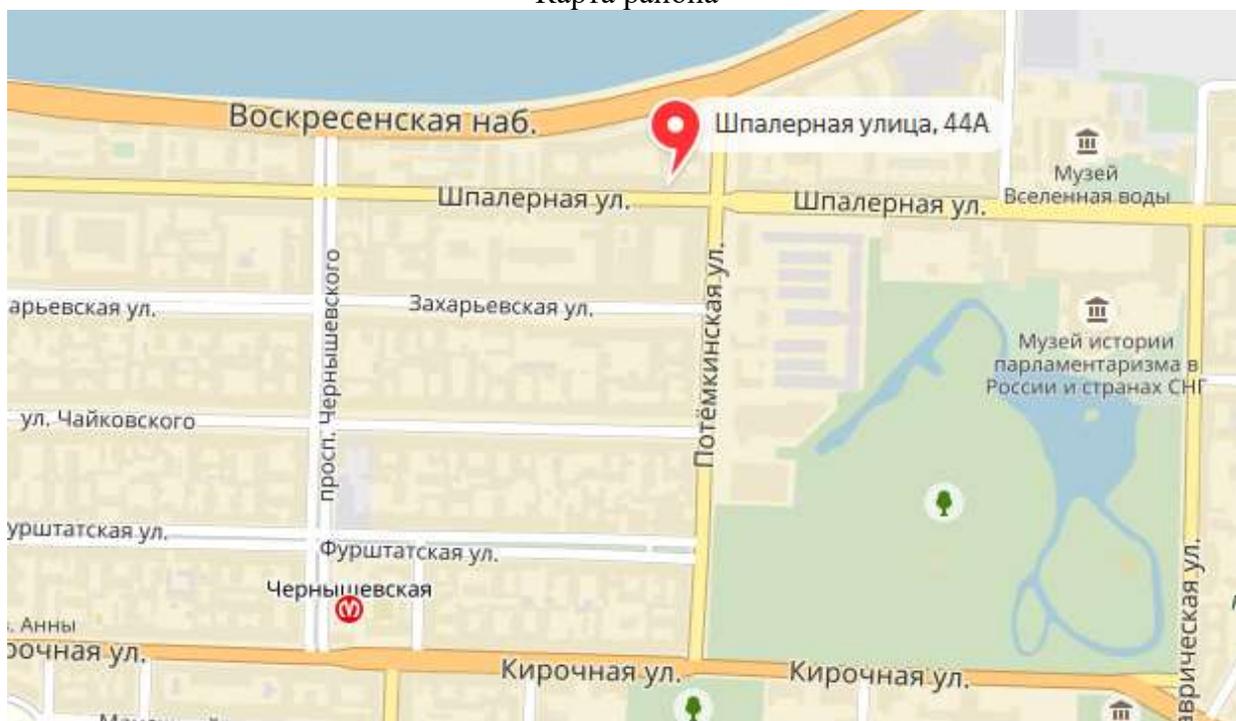
1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 17.07.2017;
- 1.2. Дата составления отчета – 28.07.2017;
- 1.3. Оцениваемые права - право собственности.

2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карта местоположения объекта

Карта района



Карта местоположения объекта



Объект оценки, входы



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания



Тип здания	жилое
Материал	кирпичный
Состояние по осмотру	удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	6, цоколь
Наличие подвала	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	центральные сети электро-, водоснабжения, отопления и канализации

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001027:2412
Общая площадь, кв. м	80,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	цоколь
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (пол- цементная стяжка, мраморная крошка; стены - обшиты гипроком без покраски, потолок - оштукатурены и окрашены краской; планировка зальная); конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под магазин); произведена самовольная перепланировка: в ч.п.2 демонтирован тамбур (ч.п.1 - отсутствует); внешние границы объекта не изменились; по помещению в ч.п.2 и 3 проходят трубы нижнего розлива теплоснабжения дома с запорной арматурой
Окна (количество, размер, направленность и др)	2 нормальных прямоугольных окна ориентированных на улицу Шпалерная
Вход	1 - отдельный с улицы; 1 - отдельный со двора
Высота пол - потолок (по документам)	2.8 -2,82м
Заглубление	1,32 м
Инженерные коммуникации	центральные инженерные сети электро-, водоснабжения, отопления и канализации
Текущее использование	не используется (бывший оптовый магазин обуви)

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 в цокольном этаже фасадной части здания используются под торговлю и офис или свободны, на 1-6 этажах используются как жилье, состояние оценивается как удовлетворительное и хорошее; помещения соседних зданий используются под жилье (1 этаж и выше), под административные (офисы на 1 этаже во дворах), под торговые цели и услуги (подвальные, цокольные и 1 этажи с окнами на улицу)
Краткое описание квартала, в котором расположен объект	квартал расположен в историческом центре города, вблизи к набережной и историческим памятникам города; дворы, в основном, закрыты для прохода посторонних
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	в 350 м от объекта расположен Таврический парк
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка - неорганизованная на улице и во дворе
Транспортная доступность, в т.ч.: удобство подъезда к объекту	автомобильным транспортом – есть ограничение движения грузового транспорта; основной магистралью, расположенной около объекта является: ул.Шпалерная
удаленность от ближайшей станции метро	до станции метро «Чернышевская» - 0,64 км
ближайшие остановки общественного транспорта	остановка общественного транспорта – в пяти минутах ходьбы
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	есть возможность подъехать к дому

2.3.3. Обременения объекта

Обременения КГИОП	объект является выявленным объектом культурного наследия "Дом А.А.Каплуна"; объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга
Ограничения ГОЧС	-
Другие обременения и сервитуты	-



2.4.4. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Вид Шпалерной улицы	Вид Шпалерной улицы
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки по Шпалерной улице	Ближайшее окружение объекта оценки по Шпалерной улице
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение объекта оценки по Шпалерной улице	Ближайшее окружение объекта оценки по Шпалерной улице





Фото 7

Вид фасада здания с Шпалерной улицы



Фото 8

Вид таблички с номером дома

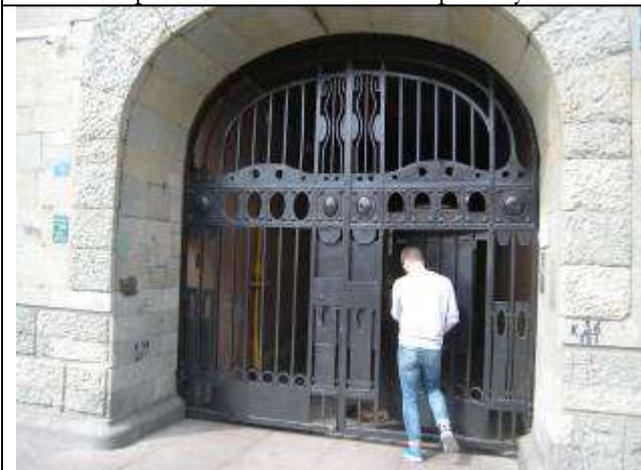


Фото 9

Вид арки (проход во двор с Шпалерной улицы)



Фото 10

Вид здания 1-го двора



Фото 11

Вид здания 1-го двора



Фото 12

Вид здания 1-го двора





Фото 13

Вид арки (проход во 2-й двор)



Фото 14

Вид отдельного входа со двора



Фото 15

Вид отдельного входа с улицы



Фото 16

Вид окон объекта оценки (2 окна с улицы)



Фото 17

Вид части помещения №1



Фото 18

Вид части помещения №2





Фото 19

Вид части помещения №2



Фото 20

Вид части помещения №2

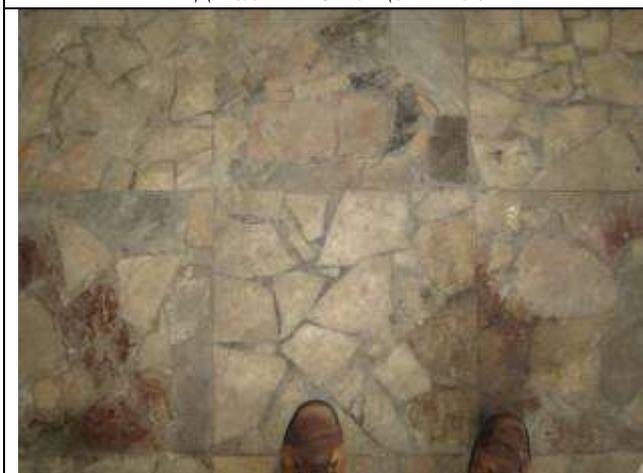


Фото 21

Вид пола части помещения №2



Фото 22

Вид потолка части помещения №2



Фото 23

Вид части помещения №3



Фото 24

Вид части помещения №3





Фото 25

Вид пола части помещения №3



Фото 26

Вид потолка части помещения №3



Фото 27

Вид части помещения №4



Фото 28

Вид части помещения №4



Фото 29

Вид пола части помещения №4



Фото 30

Вид потолка части помещения №4





Фото 31

Вид части помещения №3 (2-й выход во двор)



Фото 32

Вид части помещения №3



Фото 33

Вид части помещения №7



Фото 34

Вид части помещения №6



Фото 35

Вид части помещения №2 (по помещению в ч.п.2 и 3 проходят трубы нижнего розлива теплоснабжения дома с запорной арматурой)



2.4.5. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 17 июля 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д.44а, лит.А, пом. 1-Н

2. Данные по помещению:

№	№ помещения по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	Отг.	Кан.		
1	1-н	80,2	цоколь	отд/ул/отд/дв	2	2,8-2,82/загл. 1,32	+	+	+	+	неудовл.	не использ.

Примечания:

- самовольная перепланировка: в ч.п.2 демонтирован тамбур (ч.п.1 по плану - отсутствует);
- по помещению в ч.п.2 и 3 проходят трубы нижнего розлива теплоснабжения дома с запорной арматурой

Представитель (Оценщик)		Представитель	
Должность	Исп. директор	Должность	Управляющий
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	Кудряшев С.Н.
Подпись	<i>Коваленко Е.Р.</i>	Подпись	<i>Кудряшев С.Н.</i>



