

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенных помещений
по адресу: Санкт-Петербург, ул.Глинки, д .13, литера А, пом. 6-Н**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 14.09.2018;
- 1.2. Дата составления отчета – 27.09.2018;
- 1.3. Оцениваемые права - право собственности.

2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карта местоположения объекта

Карта района



Карта местоположения объекта

Объект оценки, вход



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания с улицы



Тип здания	жилое
Материал	кирпичный
Состояние по осмотру	удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	3 (1-2-3, в т.ч. цокольный, подвал)
Наличие подвала	есть
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 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001249:1066
Общая площадь, кв. м	118,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	3
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (пол- паркет, линолеум – местами отсутствует чистовое покрытие пола; стены – местами наблюдается обрушение штукатурки, выкрашивание кирпичной кладки, потолок – подвесной – местами загрязнен, планировка смешенная; конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под офис)
Окна (количество, размер, направленность и др)	6 нормальных прямоугольных окон, ориентированных во двор
Вход	1 - общий со двора с жилыми помещениями; на входной двери в парадную кодовый замок; видеонаблюдение отсутствует
Высота пол - потолок (по документам)	2,4м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	центральное электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	жилой дом с офисными помещениями на 3 этаже;
Доля земельного участка, относящегося к объекту	доля земельного участка, относящегося к объекту - не выделена в натуре

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 здании, используются в качестве жилья, помещения соседних зданий, используются в фасадной части на 1 и в цокольных этажах под услуги и торговлю, состояние оценивается как удовлетворительное и хорошее, помещения, расположенные во дворах на 1 и в цокольных этажах – под офисы
Краткое описание квартала, в котором расположен объект	квартал расположен вблизи к историческому центру города; двory, в основном, закрыты для прохода; по ул.Глинки - высокие транспортные и средние пешеходные потоки; рядом расположены Николо-Богоявленский Морской собор, Мариинский театр и Санкт-Петербургская Государственная Консерватория им. Н.А. Римского -Корсакова
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	в 0,1км от объекта расположен Никольский сад
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка - неорганизованная на улице и во дворе
Транспортная доступность, в т.ч.: удобство подъезда к объекту	автомобильным транспортом – удовлетворительная; есть ограничение движения грузового транспорта; основной магистралью, расположенной около объекта является: пр.Римского - Корсакова
удаленность от ближайшей станции метро	до станции метро «Садовая» - 1,1км
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	пом.6-н д.13 по ул.Глинки – расположен в здании- объекте культурного наследия регионального значения «Дворец вел. кн. Кирилла Владимировича»; Требования по сохранению исторических зданий и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2008 №820-7
Ограничения ГОЧС	-
Другие обременения и сервитуты	-



2.4.4. Фотографии объекта



Фото 1

Вид улицы Глинки



Фото 2

Вид улицы Глинки

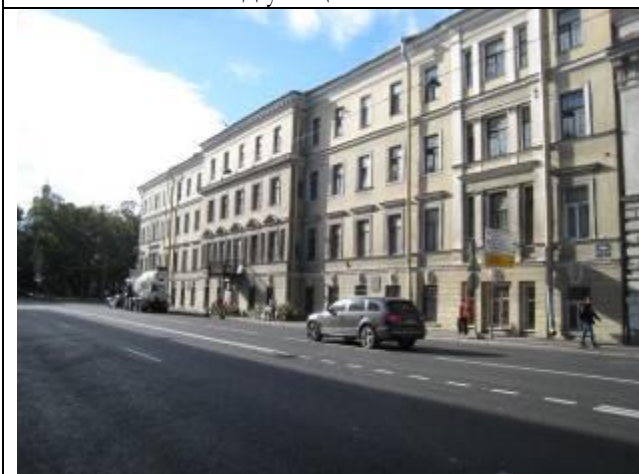


Фото 3

Ближайшее окружение объекта оценки по
улицы Глинки



Фото 4

Ближайшее окружение объекта оценки по
улицы Глинки



Фото 5

Вид фасада здания с улицы Глинки



Фото 6

Вид таблички с номером дома



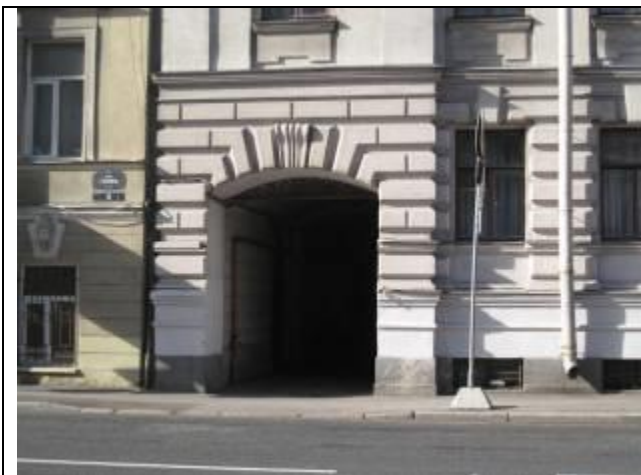


Фото 7

Вид арки (проход во двор с улицы Глинки)



Фото 8

Вид здания двора



Фото 9

Вид здания двора



Фото 10

Вид здания двора



Фото 11

Вид входа во двор из под арки (ворота с кодом)



Окна объекта

Фото 12

Вид здания со двора и окон объекта оценки





Фото 13

Вид общего входа в жилую парадную

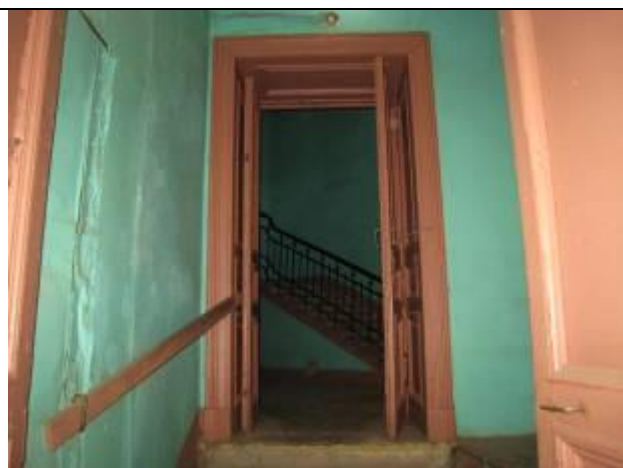


Фото 14

Вид жилой парадной



Фото 15

Вид входа в помещение 6-Н с жилой парадной на 3-м этаже (открытая дверь справа)

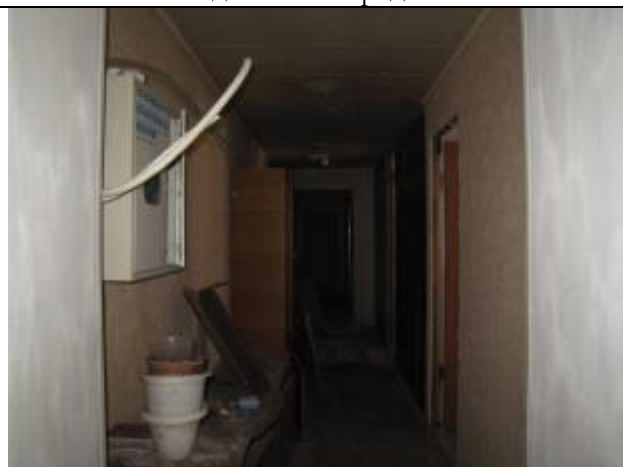


Фото 16

Вид части помещения №1



Фото 17

Вид части помещения №1



Фото 18

Вид пола части помещения №2



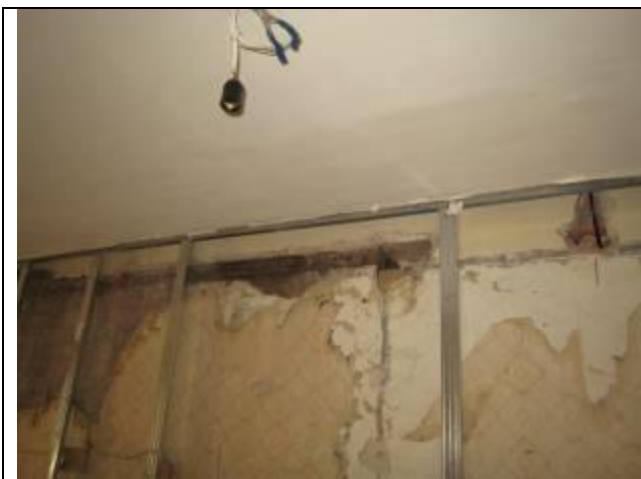


Фото 19

Вид потолка части помещения №2



Фото 20

Вид части помещения №3



Фото 21

Вид части помещения №3



Фото 22

Вид стен части помещения №3



Фото 23

Вид на дверь части помещения №3



Фото 24

Вид потолка части помещения №3





Фото 25

Вид части помещения №5 (в сторону ч.п.4)



Фото 26

Вид на дверь части помещения №5



Фото 27

Вид части помещения №4



Фото 28

Вид части помещения №4



Фото 29

Вид части помещения №4



Фото 30

Вид части помещения №4





Фото 31

Вид части помещения №9



Фото 32

Вид части помещения №6



Фото 33

Вид пола части помещения №6



Фото 34

Вид части помещения №6

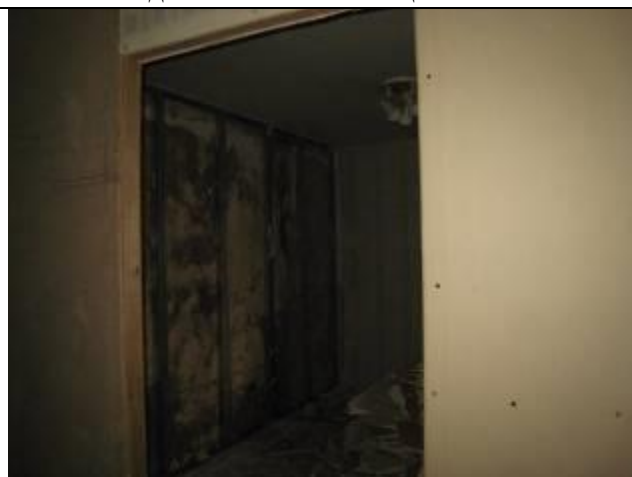


Фото 35

Вид части помещения №8



Фото 36

Вид части помещения №8





Фото 37

Вид части помещения №8



Фото 38

Вид части помещения №8



Фото 39

Вид части помещения №7



Фото 40

Вид части помещения №7



2.4.5. Акт осмотра помещений

А К Т
контрольного осмотра помещения от 14 сентября 2018 г.

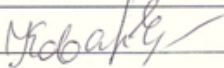
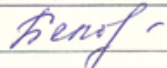
1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, улица Глинки, дом 13, литера А, пом. 6-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	От.	Кан.		
1	6-н	118,9	3	общ/дв	б/норм. во двор	2,4	+	+	+	+	неудовл	не используется

Примечания:

Представитель (Оценщик)		Представитель	
Должность	Исп. директор	Должность	техник - сметчик
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	Бельденкова М. В.
Подпись		Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- расположение в 1,1 км от станции метро;
- высокие транспортные и средние пешеходные потоки около здания, в котором расположен объект;
- окружение составляют 2-6-ти - этажные жилые и административные здания застройки до 1917г. со встроенными нежилыми помещениями;
- пом.6-н д.13 по ул.Глинки – расположен в здании- объекте культурного наследия регионального значения «Дворец вел. кн. Кирилла Владимировича»;
- помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные в здании, используются в качестве жилья, помещения соседних зданий, используются в фасадной части на 1 и в цокольных этажах под услуги и торговлю, состояние оценивается как удовлетворительное и хорошее,
- помещения, расположенные во дворах на 1 и в цокольных этажах – под офисы;
- конструктивные особенности объекта и планировка помещения более всего соответствует использованию под офисное назначение;
- вход в помещение 6-Н – 1 общий со двора с жилыми помещениями;
- объект расположен на 3 этаже 3-этажного здания;
- высота помещения – 2,4м;
- состояние помещения – оценивается как неудовлетворительное;
- текущее использование объекта – не используется,

по мнению Оценщика, наилучшим эффективным использованием рассматриваемого объекта недвижимости является использование объекта под офис.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	6 500 000
где удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	54 668

