

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенных помещений по адресу: Санкт-Петербург, ул Шкапина, дом 24, лит. А, пом 1-Н

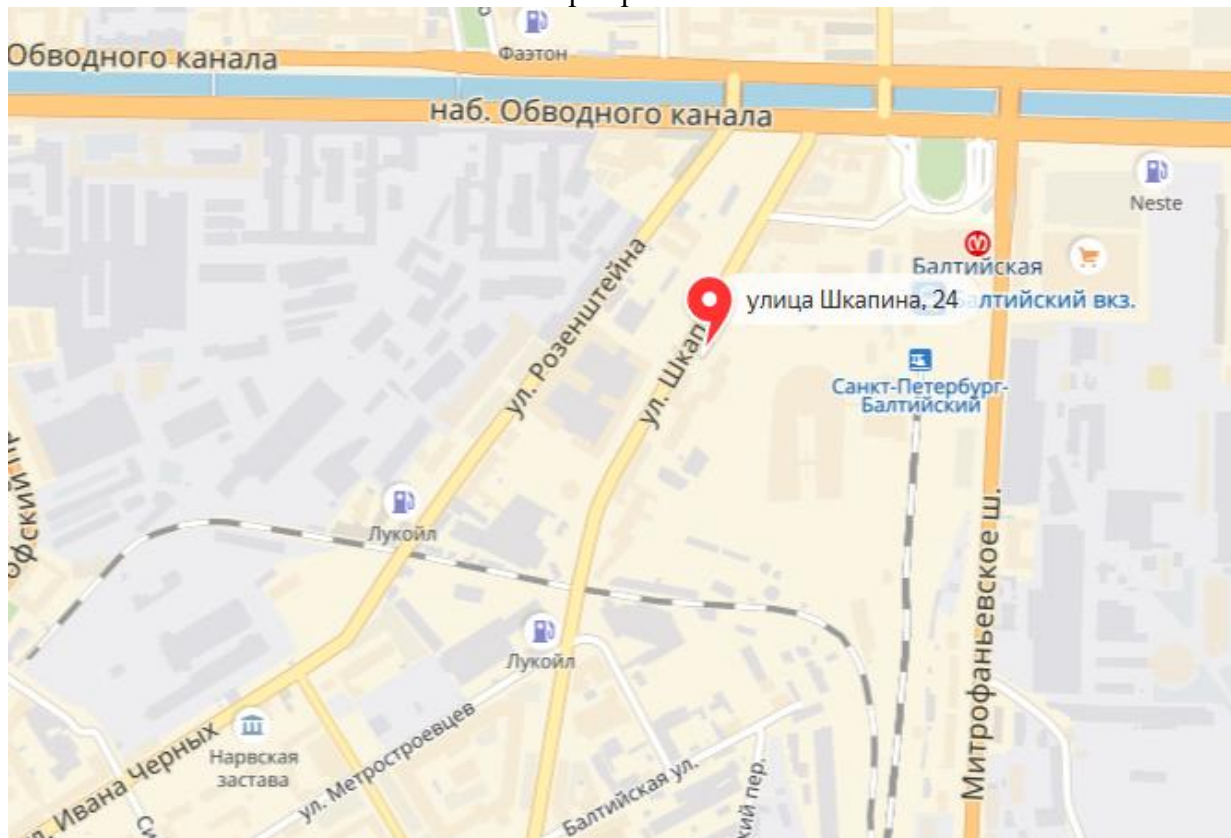
1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 15.03.2018;
- 1.2. Дата составления отчета – 03.04.2018;
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карта местоположения объекта

Карта района



Карта местоположения объекта



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания с улицы



Тип здания	жилое
Материал	кирпичный
Состояние по осмотру	здание расселено- отключено от всех инженерных систем, не отапливается, нет данных по состоянию всего здания
Год постройки	до 1917
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	6, подвал
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	отключены: центральные сети электро-, водоснабжения, отопления и канализации

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0800203:2249
Общая площадь, кв. м	153
Занимаемый объектом этаж или этажи	1, подвал
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (пол- бетонный, линолеум; стены – штукатурный слой утрачен, окрашены (наблюдается обрушение штукатурного слоя), потолок - оштукатурен и окрашен краской (наблюдается обрушение штукатурного слоя), планировка зальная; в туалете соответствующее оборудование не в рабочем состоянии); конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под магазин); произведена самовольная перепланировка: в ч.п.2 устроено окно во двор; внешние границы объекта не изменились
Окна (количество, размер, направленность и др)	3 нормальных прямоугольных окон ориентированных на улицу; 2 нормальных прямоугольных окон ориентированных во двор (по плану -1, по факту - 2); 2 подвальных прямоугольных окон ориентированных на улицу (по плану – нет окон в подвале; по факту: 1 окно –в виде

	лаза; 1- окно маленькое подвальное)
Вход	1 - отдельный с улицы; 1 - отдельный со двора; видеонаблюдение отсутствует
Высота пол - потолок (по документам)	1 этаж – 3м; подвал – 1,55м
Заглубление	в подвале - 1,1 м
Инженерные коммуникации	<u>отключены</u> : центральное электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение (по осмотру) - отключено
Текущее использование	на момент осмотра - не используется;
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 д.24, в соседнем д.22, соединенным брандмауэрной стеной, и в дворовом флигеле д.24, лит.Б, не используются (дом расселен), состояние оценивается как неудовлетворительное; помещения д.22 – не используются, здание расселено, состояние оценивается как неудовлетворительное; помещения соседних зданий используются под жилье (1 этаж и выше), под торговые цели и услуги (подвальные, цокольные и 1 этажи с окнами на улицу)
Краткое описание квартала, в котором расположен объект	квартал расположен вблизи к историческому центру города; дворы, в основном, открыты для прохода; по ул.Шкапина. - высокие транспортные и малые пешеходные потоки
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	в 0,1м от объекта расположена детская площадка в д.9-11
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка - неорганизованная на улице и во дворе
Транспортная доступность, в т.ч.: удобство подъезда к объекту	автомобильным транспортом – удовлетворительная; основной магистралью, расположенной около объекта является: ул.Шкапина
удаленность от ближайшей станции метро	до станции метро «Балтийская» - 0,38 км
ближайшие остановки общественного транспорта	остановка общественного транспорта – в пяти минутах ходьбы
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	есть возможность подъехать к дому

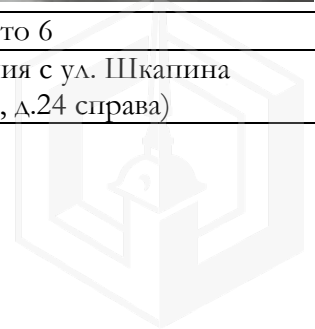
2.3.3. Обременения объекта

Обременения КГИОП	объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ (32)01); 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	Фото 2
Ближайшее окружение объекта оценки по ул. Шкапина (справа на фото д.24)	Ближайшее окружение объекта оценки по ул. Шкапина (справа новый жилой дом)
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки по ул. Шкапина	Ближайшее окружение объекта оценки по ул. Шкапина
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение объекта оценки по ул. Шкапина (справа д.28)	Вид фасада здания с ул. Шкапина (д.22 - слева, д.24 справа)



Лаз в
подвал



Окна пом. 1-Н

Фото 7

Вид окон помещения 1-н (3 окна с улицы)



Фото 8

Вид входа помещения 1-н (с улицы)

Окно пом. 1-Н



Фото 9

Вид фасада здания д.24 со двора



Фото 10

Вид фасада д.22 со двора



Фото 11

Вид фасада д.22 со двора



Фото 12

Ближайшее окружение объекта оценки во дворе





Фото 13

Вид окружения здания со двора (справа дом 24, лит.Б - расселен)



Фото 14

Вид окружения здания со двора (слева дом 24, лит.Б - расселен)



Фото 15

Вид окружения здания со двора (справа дом 24, лит.Б - расселен)



Фото 16

Вид здания со двора (с углу вход в пом.1-Н, желтое здание - это д.28 по ул.Шкапина)



Окна пом.1-Н

Фото 17

Вид окон помещения 1-н (1 окна со двора)



Фото 18

Вид входа помещения 1-н (со двора)



Внутренний вид помещения 1-Н (1 этаж)



Фото 19

Вид части помещения №9



Фото 20

Вид пола части помещения №9



Фото 21

Вид потолка части помещения №9



Фото 22

Вид части помещения №9



Фото 23

Вид части помещения №5



Фото 24

Вид части помещения №5





Фото 25

Вид потолка части помещения №5



Фото 26

Вид части помещения №6



Фото 27

Вид потолка части помещения №6



Фото 28

Вид части помещения №1



Фото 29

Вид части помещения №1



Фото 30

Вид части помещения №1





Фото 31

Фото 32

Вид части помещения 1-Н в подвале

Вид части помещения 1-Н в подвале

2.4.5. Акт осмотра помещений

А К Т

контрольного осмотра помещения от 15 марта 2018 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, ул Шкапина, дом 24, лит. А, пом 1-Н

2. Данные по помещению:

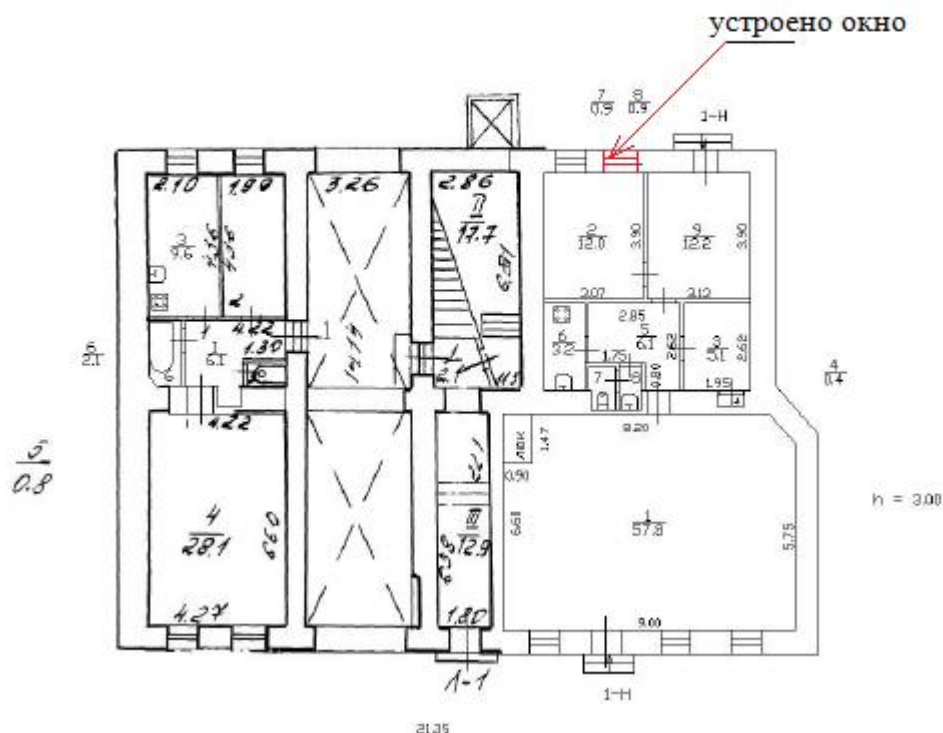
№	№ помещения по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	1-н	153	1, подвал	1 отд/ул., 1 отд/дв.	5- во дв.,	1эт.-3м; подвал - 1,55м	+	+	+	+	неудовл.	не испол.

Примечания: на момент осмотра в здании отключены: центральные сети электро-, водоснабжения, отопления и канализации.

Представитель (Оценщик)		Представитель	
Должность	Исп. директор	Должность	
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	



План 1 этажа



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта
Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- расположение в 0,38 км от станции метро и ж/д станции;
 - высокие транспортные и малые пешеходные потоки около здания, в котором расположен объект;
 - окружение составляют 2-7-ти - этажные жилые и административные здания застройки до 1917г. и 2000-х гг со встроенными нежилыми помещениями;
 - помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные в д.24, в соседнем д.22, соединенным брандмауэрной стеной, и в дворовом флигеле д.24, лит.Б, не используются (дом расселен), состояние оценивается как неудовлетворительное; помещения д.22 – не используются, здание расселено, состояние оценивается как неудовлетворительное;
 - помещения соседних зданий используются под жилье (1 этаж и выше), под торговые цели и услуги (подвальные, цокольные и 1 этажи с окнами на улицу);
 - конструктивные особенности объектов и планировка помещений более всего соответствует использованию под торговое назначение;
 - вход в помещение 1-Н – 1 отдельный с улицы, 1 отдельный со двора;
 - объект расположен на 1 этаже 6-этажного здания;
 - высота помещения – на 1 этаже – 3м; в подвале - 1,55м (заглубление 1,1м);
 - состояние помещения – оценивается как неудовлетворительное;
 - произведена самовольная перепланировка в ч.п.2 устроено окно во двор; внешние границы объекта не изменились;
 - текущее использование объекта – не используется,
- по мнению Оценщика, наилучшим эффективным использованием рассматриваемого объекта недвижимости является использование объекта под торговлю.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	3 800 000
где удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	24837