

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенных помещений
по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Дворцовый просп., дом № 16, литера
А, помещение 3-Н, 4-Н**

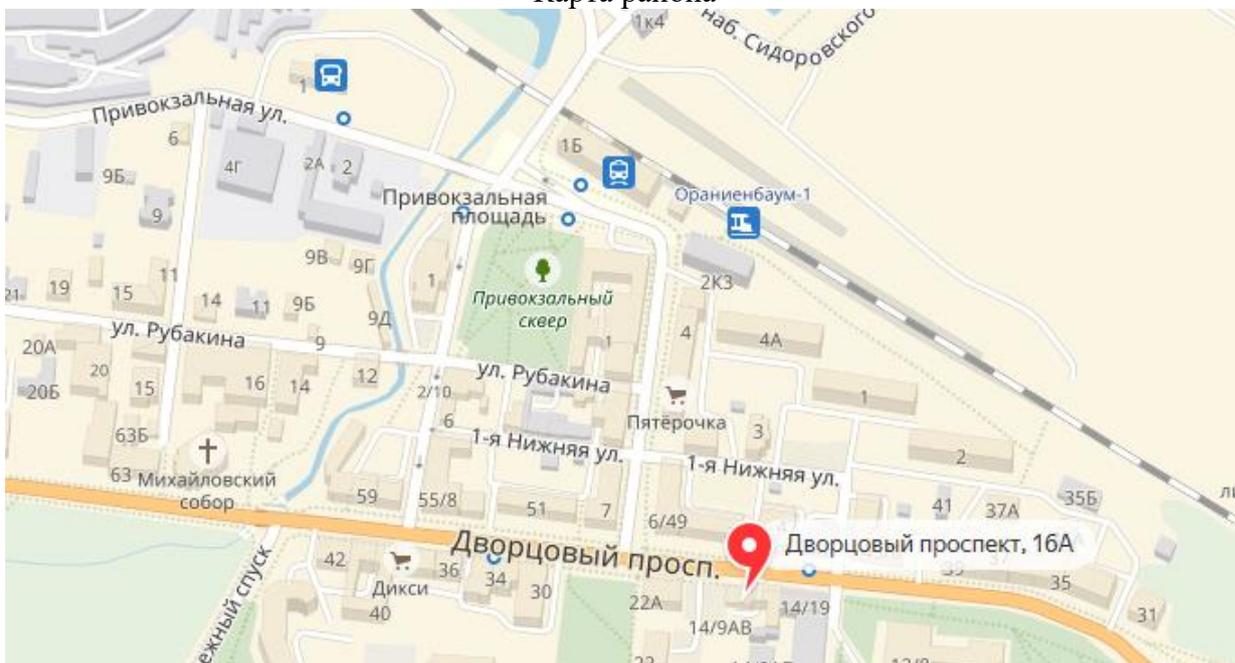
1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 25.01.2018;
- 1.2. Дата составления отчета – 08.02.2018;
- 1.3. Оцениваемые права - право собственности.

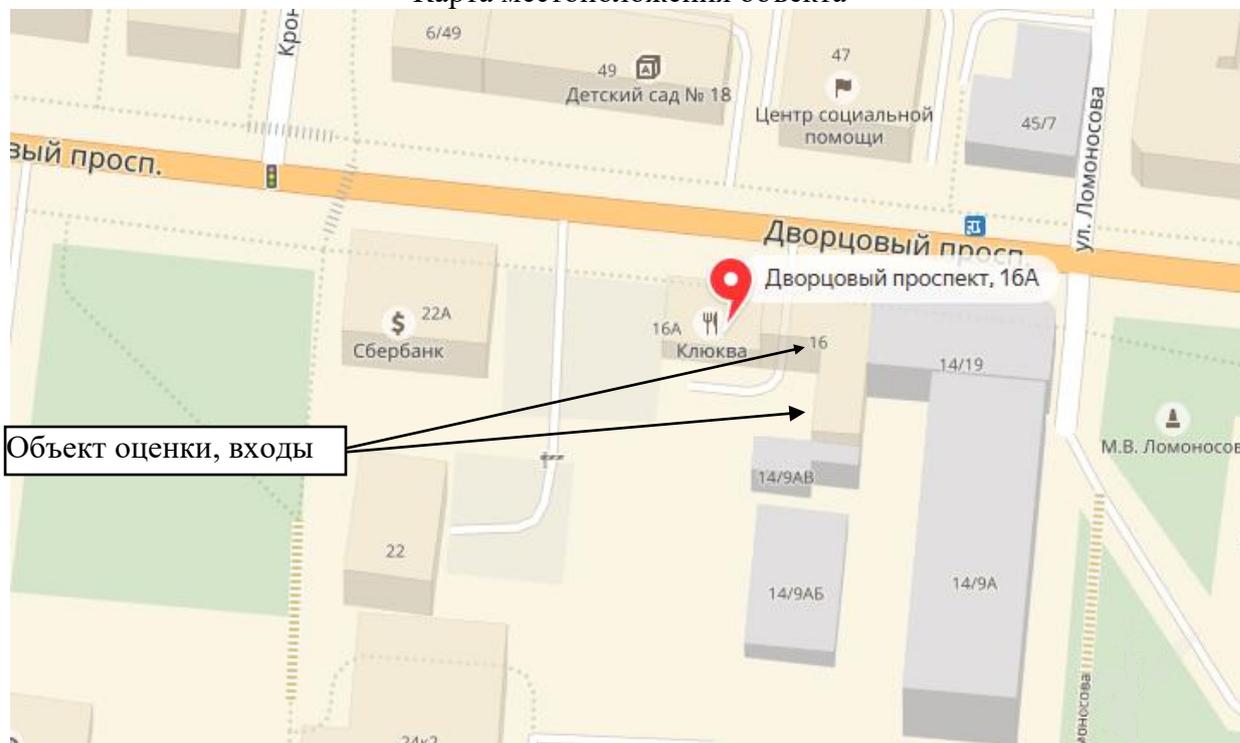
2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карта местоположения объекта

Карта района



Карта местоположения объекта



Объект оценки, входы



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания с проспекта



Тип здания	жилое
Материал	кирпичный
Состояние по осмотру	здание расселено- нет данных по состоянию всего здания; состояние дворового флигеля - неудовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	3, цоколь, 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 3-Н	встроенное нежилое помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:40:0020521:3022	78:40:0020521:3129
Общая площадь, кв. м	53,7	122,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	цоколь	подвал
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (пол- бетонный, деревянный; стены - частично оштукатурены, окрашены (местами наблюдается обрушение штукатурного слоя), часть стен без отделки, часть потолок - оштукатурен и окрашен краской (местами наблюдается обрушение штукатурного слоя), часть без отделки; планировка зальная; в туалете соответствующее оборудование не в рабочем состоянии); конструктивные особенности объекта и планировка помещений	оценивается как неудовлетворительное (пол- бетонный, в помещении стоит вода; стены -без отделки, потолок - без отделки, часть без отделки; планировка зальная); конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под склад)

	более всего соответствует использованию под склад); произведена самовольная перепланировка: в ч.п.5 окно по плану - заложено кирпичом, в ч.п.5 устроено окно и дверной проем из 2-го двора; внешние границы объекта не изменились	
Окна (количество, размер, направленность и др)	1 подвальное прямоугольное окно ориентированное во двор; 1 подвальное прямоугольное окно ориентированное во двор, зашито кирпичом	4 подвальные-слуховые, прямоугольные окна ориентированные на улицу; 1 подвальное- слуховое прямоугольное окно ориентированное во двор
Вход	1 - отдельный со двора (по факту - 2 входа со двора); видеонаблюдение отсутствует	1 - общий со двора; видеонаблюдение отсутствует
Высота пол - потолок (по документам)	2,4м	2м
Заглубление	1,1 м - по визуальному осмотру	1,1 м - по визуальному осмотру
Инженерные коммуникации	Центральное электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение (по осмотру) - отключено	Электроснабжение-текущее состояние не установлено
Текущее использование Доля земельного участка, относящегося к объекту	на момент осмотра - не используется; доля земельного участка, относящегося к объекту - не выделена в натуре	на момент осмотра - не используется; 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 дворовом флигеле здания не используются (дом расселен), состояние оценивается как неудовлетворительное; помещения фасадной части д.16А - используются под кафе (1 этаж), использование помещений 2-3 этажей не используются - состояние не установлено; 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 в историческом центре города Ломоносов, вблизи к историческим памятникам; дворы, в основном, открыты для прохода; по Дворцовому пр. - средние транспортные и малые пешеходные потоки
Общее состояние окружающей территории	в 0,1м от объекта расположен парк

(наличие скверов, детских площадок и т.д.)	
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: Дворцовый пр.
удаленность от ближайшей станции метро	до станции ж/д «Ораниенбаум-1» - 0,3 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	здание, в котором расположены оцениваемые объекты, по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Дворцовый просп., дом № 16, литера А (дом по Дворцовому пр.) на основании Приказа председателя КГИОП №15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Жилой дом», Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Дворцовый просп., дом № 16, литера А (дворовый флигель), не относится к числу (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга. Единая охранная зона 2 (участок ОЗ-2(21)09); 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
Вид Дворцового проспекта	Вид Дворцового проспекта
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки по Дворцовому проспекту	Ближайшее окружение объекта оценки по Дворцовому проспекту
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение объекта оценки по Дворцовому проспекту	Ближайшее окружение объекта оценки по Дворцовому проспекту





Фото 7

Вид фасада здания с Дворцового проспекта



Фото 8

Вид таблички с номером дома



Фото 9

Вид арки (проход во двор с Дворцового проспекта)

Вход в пом.4-н



Вход в пом.3-н

Фото 10

Вид здания со двора



Фото 11

Вид здания со двора



Фото 12

Вид здания со двора

Окна и дверь пом.3-н
(их нет на плане)





Фото 13

Вид окружения здания со двора



Фото 14

Вид окружения здания со двора



Фото 15

Вид отдельного входа со двора в пом.3-Н



Фото 16

Вход в помещение в пом.3-Н (из под навеса)

Внутренний вид помещения 3-Н



Фото 17

Вид части помещения №1



Фото 18

Вид части помещения №5





Фото 19

Вид части помещения №5(окно и дверь во 2-й двор, на плане отсутствуют)



Фото 20

Вид пола части помещения №5



Фото 21

Вид потолка части помещения №5



Фото 22

Вид части помещения №3



Фото 23

Вид части помещения №4 (окно заложено)





Фото 24

Вид входа общего со двора

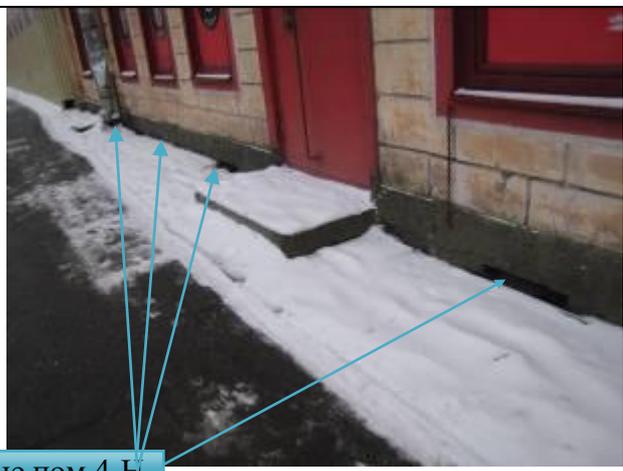


Фото 25

Окна подвального помещения (4 подвальные слуховые окна на Дворцовый проспект)

Окна подвальные пом.4-Н



Фото 26

Вид входа общего со двора

Внутренний вид помещения 4-Н



Фото 27

Вид помещений ч.п.4-н



Фото 28

Вид помещений ч.п.4-н





Фото 29
Вид помещений ч.п.4-н



Фото 30
Вид помещений ч.п.4-н



Фото 31
Вид помещений ч.п.4-н



Фото 32
Вид помещений ч.п.4-н



2.4.5. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 25 января 2018 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

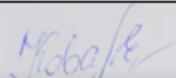
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Дворцовый пр., д. 16, лит. А, пом. 3-Н, пом.4-Н

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	3-н	53,7	цоколь	отд/дв	1-во дв., 1-во двор (заложено)	2,4/ загл. 1	+	+	+	+	неудовл.	не исполъ.
2	4-н	122,3	подвал	обш/дв	4 служебные - на ул., 1-во дв.	2/ загл. 1,1	+	-	-	-	неудовл.	не исполъ.

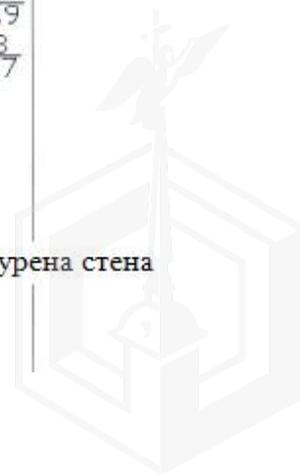
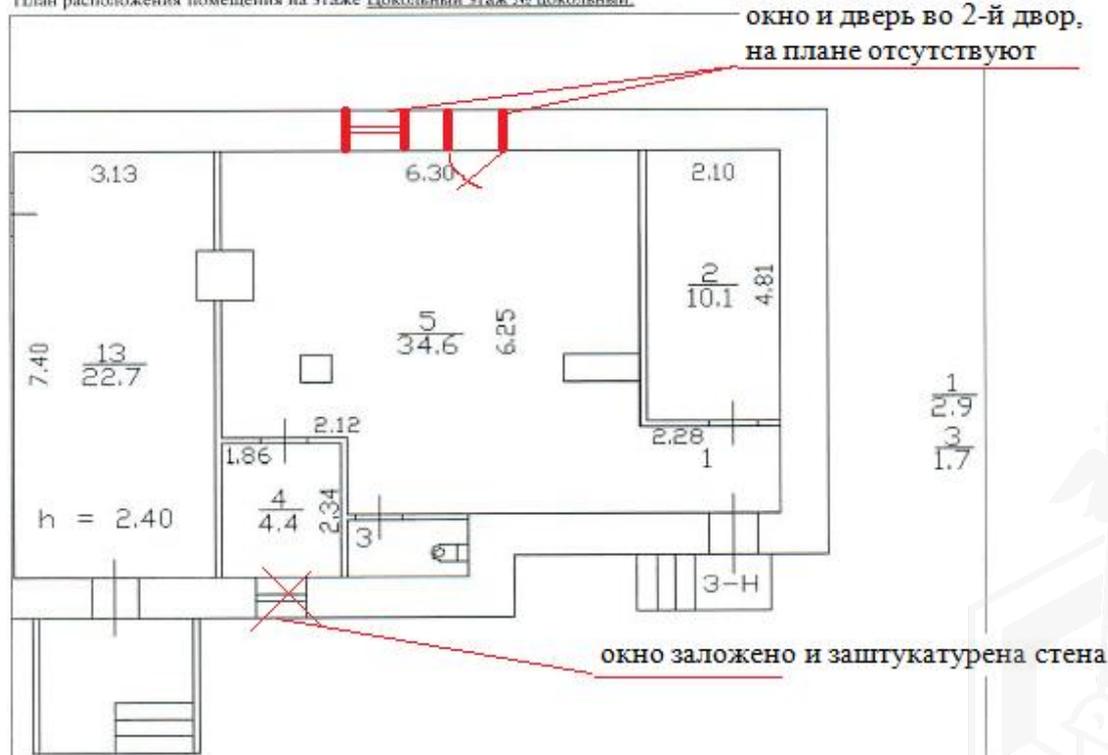
Примечания:

- самовольная перепланировка: в пом.3-Н: окно по плану - заложено кирпичом, в ч.п.5 устроено окно и дверной проем из 2-го двора;
- в пом.4-Н - стоит вода.

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

План перепланировки пом.3-Н

План расположения помещения на этаже Цокольный этаж № цокольный:



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- расположение в 0,3 км от станции ж/д;
 - средние транспортные и малые пешеходные потоки около здания, в котором расположен объект;
 - окружение составляют 2-5-ти - этажные жилые и административные здания застройки до 1917г. и 1960-х гг со встроенными нежилыми помещениями;
 - в 100м от объекта расположен парк;
 - помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные в дворовом флигеле здания не используются (дом расселен), состояние оценивается как неудовлетворительное; помещения фасадной части д.16А - используются под кафе (1 этаж), использование помещений 2-3 этажей не используются - состояние не установлено; 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 складское назначение;
 - вход в помещение 3-Н – 1 отдельный со двора, в пом.4-Н - 1 общий со двора;
 - пом. 3-Н расположено в цоколе, помещение 4-Н расположено в подвале;
 - высота помещения – 3-Н – 2,4м (заглубление 1,1м), пом.4-Н - 2м (заглубление 1,1м);
 - состояние помещения – оценивается как неудовлетворительное;
 - произведена самовольная перепланировка в пом.3-Н: в ч.п.5 окно по плану - заложено кирпичом, в ч.п.5 устроено окно и дверной проем из 2-го двора; внешние границы объекта не изменились;
 - текущее использование объекта – не используется,
- по мнению Оценщика, наилучшим эффективным использованием помещений является использование под склад.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.), в том числе:	1 200 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	6 818

