Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, ул.Псковская, д. 19-21, пом.4-Н

1. Данные об отчете:

1.1. Дата проведения оценки – 02 августа 2017 г.

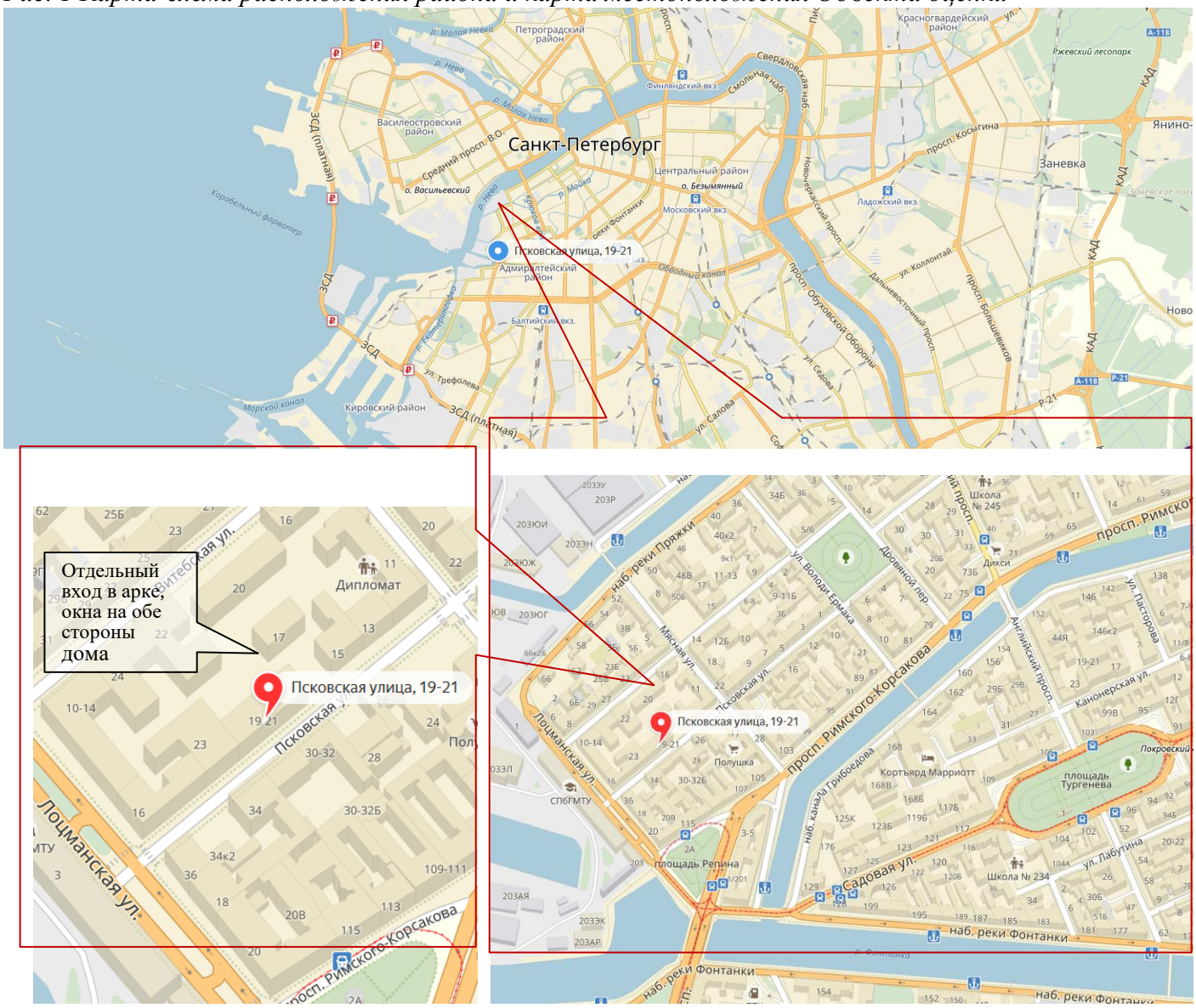
1.2. Дата составления отчета – 31 августа 2017 г.

1.3. Оцениваемые права - Право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта

Рис. 1 Карта-схема расположения района и карта местоположения Объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания	
Тип здания	Дома дореволюционного постройки, не прошедшие
Материал	Кирпичный
Состояние по осмотру	Удовлетворительное

Год последнего капитального ремонта	Выборочный капитальный ремонт[1]: 2007 Ремонт или замена системы холодного водоснабжения 2007 Ремонт или замена системы горячего
Этажность	5
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, канализация, центральное водоснабжение (горячее и холодное), газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001078:1266
Общая площадь, кв. м	78,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	Первый
Состояние (по осмотру)	Отделка пола: - Без отделки Отделка стен: - Без отделки Отделка потолка - Без отделки Вся отделка и элементы благоустройства помещения находятся в неудовлетворительном состоянии и
Окна	6 прямоугольных стандартных окон, ориентированных во двор. Окна закрыты решеткой
Вход	1 , в том числе: - 1 отдельный из-под арки
Высота пол - потолок (по документам)	2,82м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, канализация, центральное водоснабжение (горячее и холодное),
Текущее использование	Не используется
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	Жилые помещения используются по назначению (отдельные и коммунальные квартиры).
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Улицы, расположенные в окружении дома, в котором находится Объект оценки, заасфальтированы, покрытие находится в удовлетворительном состоянии. Окружение имеет чистую ухоженную территорию, улицы обеспечены мусорными баками, освещение состоит из фонарей.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	В окружении дома, в котором расположен Объект оценки, не имеется отделенной организованной зоны для парковки автомобилей, в связи с этим парковка производится на обширной свободной площади, а также во дворе дома.

[1] http://gorod.gov.spb.ru/facilities/2790/info/

Транспортная доступность	Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии ~ 220 м на пр.Римского-Корсакова. Таким образом, транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом характеризуется как хорошая.
удобство подъезда к объекту	Без ограничений
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Ближайшая станция метрополитена «Балтийская» расположена на расстоянии ~ 1,8км от Объекта оценки, «Нарвская» - 2 км, «Технологический институт» -2,3км.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Нормальные

2.3.3. Обременения объекта А) Обременение договором аренды - нет.
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты: Ограничения (обременения) права не зарегистрированы. Единая охранная зона (участок ОЗРЗ-1(32)).

2.3.4. Фотографии объекта
• Окружение объекта оценки и внешний вид здания

Фото 1. Общий вид окружения, №1	Фото 2. Общий вид окружения №2
Фото 3. Общий вид ул.Псковской, вид 1	Фото 4. Общий вид ул.Псковской, вид 2
Фото 5. Общий вид придомовой территории, вид	Фото 6. Общий вид придомовой территории, вид

1	2
Фото 7. Общий вид дома с улицы	Фото 8. Табличка обозначения адреса
Фото 9. Общий вид дома со двора	Фото 10. Общий вид арки с входом в помещение

• состояние помещения

Фото 11. Вход в помещение, вид 1	Фото 12. Вход в помещение, вид 2
ю	

Фото 13. Общий вид межкомнатных проемов, вид 1	Фото 14. Общий вид межкомнатных проемов, вид 2
Фото 15. Общий вид состояния помещений, вид 1	Фото 16. Общий вид состояния помещений, вид 2
Фото 17. Общий вид состояния полов помещений, вид 1	Фото 18. Общий вид состояния полов помещений, вид 2
Фото 19. Общий вид состояния окон помещений, вид 1	Фото 20. Общий вид состояния окон помещений, вид 2

Фото 21. Общий вид окна со стороны двора	Фото 22. Недействующий запасной вход в помещение

2.3.5. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещений от 02 августа 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, ул.Псковская, д.19-21, лит.А, пом.4-Н
2. Данные по помещению:

№ п/п	№ помещения по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота	Наличие удобств				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	4-Н	78,9	1	1 отд. в арке	6/стандартных/прямоугольных с металлическими решетками/ 3 во двор/ 3 на улицу	2,82	+	+	+	+	Неудовлетворительное	Не используется

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Вахабов Д.А.
Подпись	

Общество с ограниченной ответственностью «Взлёт» * Санкт-Петербург *

2.4. Выводы по анализу наиболее эффективного использования объекта

Принимая во внимание такие количественные и качественные характеристики помещения, как:
- расположение помещения - на первом жилого дома, при этом высота потолков составляет 2,82 м;
- тип входа - 1 отдельный со двора (арка);
- окружение в зоне отдаленной от торговых коридоров и активной части сферы услуг;
- наличие 6 окон ориентированных во двор и на улицу;
- величину общей площади - 78,9кв. м;
- физическое состояние помещения - непригодно для использования и подлежит ремонтно-восстановительным работам.

Оценщики пришли к выводу, что наиболее финансово оправданным и максимально продуктивным является вариант использования помещения под офисную функцию после проведения ремонтно-восстановительных работ.

2.5.Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	2 300 000
Удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв. м	29 151