

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу: Санкт-Петербург, ул. Орбели, д. 23 к. 6

1. Данные об отчете

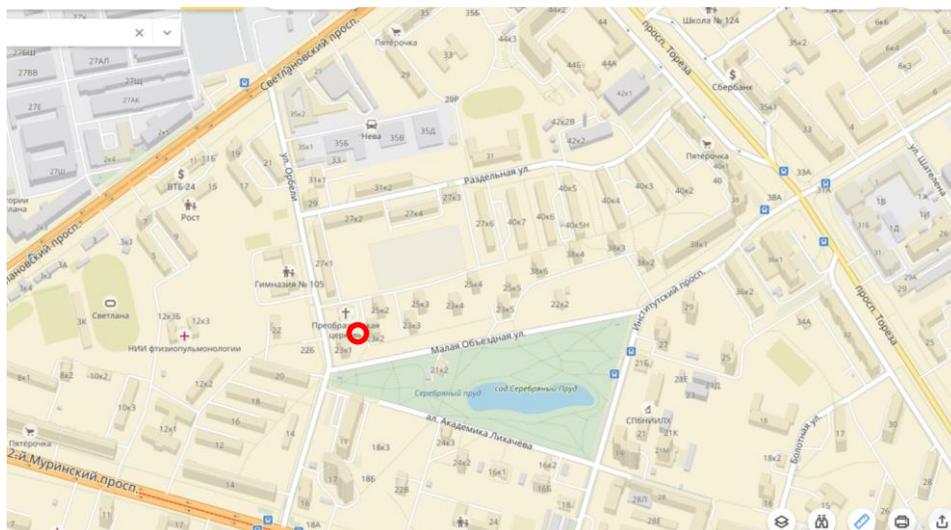
- 1.1. Дата проведения оценки: 11 сентября 2017 г.;
- 1.2. Дата составления отчета: 20 сентября 2017 г.;
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта района



- 2.2. Карта местоположения объекта оценки



- 2.3. Описание земельного участка

Площадь земельного участка, кв. м	65
Кадастровый номер земельного участка	78:36:0535303:13
Зонирование по градостроительной ценности	5

Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электричество, канализация
Ближайшее окружение	Жилая застройка: многоэтажные многоквартирные жилые дома
Подъезд к участку	Через соседние участки
Форма участка, рельеф	Неправильная, ровный рельеф

2.4. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Кадастровый номер	78:36:0535303:2033
Площадь застройки, кв. м	Нет данных
Общая площадь здания, кв. м	19,8
Полезная площадь здания, кв. м	19,8
Группа капитальности	Нет данных
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичный
Год постройки	1984
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	1
Наличие подвала	нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Вход	Со двора (внутри квартала)
Окна (количество, направленность)	отсутствуют
Инженерная инфраструктура	
электроснабжение	есть
водоснабжение	нет
канализация	есть
Отопление (централизованное/печное)	нет
Газовая магистраль	нет
лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	Нет данных
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	Удовлетворительное. Осмотр осуществлен только снаружи, внутри здание Оценщиком не осмотрено ввиду отсутствия доступа

2.4.1. Описание локального окружения;

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые многоэтажные многоквартирные дома
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Жилой квартал с включением рекреационных территорий (сад Серебряный пруд)
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дворовая территория озеленена, расположена детская игровая площадка
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка возможна вдоль прилегающих улиц или в дворовой территории
Транспортная доступность, в т.ч.	
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту осуществляется со стороны ул. Орбели
удаленность от ближайшей станции метро, м	Площадь Мужества, 1300 м
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшие маршруты общественного транспорта проходят в непосредственной близости от Объекта оценки (по Институтскому проспекту)

2.4.2. Обременения объекта.

А) Основные условия договора аренды:

- Объект оценки не обременен договором аренды

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты.

Объектом культурного наследия не является.

Охранная зона тепловых сетей 42 кв. м.

2.4.4. Фотографии объекта





2.4.5. Акт осмотра здания

АКТ ОСМОТРА

объекта оценки в соответствии с Договором об оценке № *Р60-281/2017*
от *07.09.* 2017 года

Заказчик	
Местоположение	<i>б. Самойл-Темеринский, ул. Орбани, д. 23, к. 6, мкр. А.</i>

Список объектов оценки. *Объекты согласно заданию на оценку к Договору № Р60-281/2017г. от 07.09.17г. осмотрены. Освещение и инфраструктура отсутствуют.*

Примечания:

Дата осмотра: *11.09.17г.*

Осмотр осуществил:
Ассистент оценщика
Морсин Анатолий Иванович
Сот. +7 (909)590-56-18

При осмотре сопровождали:

- 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта
Использование в качестве складского помещения нецелесообразно с точки зрения наличия подъездов, возможности погрузки/разгрузки, использование в качестве торгового помещения целесообразно ввиду расположения в жилом квартале и наличия среднего уровня человекопотоков в непосредственной близости от объекта оценки. Наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование в качестве торгового помещения.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	900 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	45 455

