

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения
по адресу: ул. Декабристов, д.56, лит.В, пом.8-Н**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 31 июля 2017 г.;
- 1.2. Дата составления отчета: 11 августа 2017 г.;
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Описание местоположения объекта



Здание, в котором расположен
Объект оценки



- 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фото здания

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичный
Состояние по осмотру	удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	1
Наличие подвала/цоколя	есть (цоколь)
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет данных
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

- 2.3. Описание встроенного помещения:

- 2.3.1. Общие характеристики помещения;

Вид объекта	встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001167:1386
Общая площадь, кв. м	39,8

Занимаемый объектом этаж или этажи	цоколь
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное (имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта, не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отпадение штукатурки; материал пола истерт, пробит, порван, требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	6, стандартные, прямоугольные, вид из окон - во двор
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	Вход в помещение осуществляется через закрытый двор, вход в помещение отдельный (один)
Высота пол - потолок (по документам)	2,67 м
Заглубление	0,17 м
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение
Текущее использование Доля земельного участка, относящегося к объекту	Не используется В натуре не выделена

2.3.2. Описание локального окружения;

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	соседние помещения используются под жилые и коммерческие цели (расположены вдоль красной линии улицы Декабристов)
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал объекта оценки представлен брандмаурной застройкой (относится к т.н. «старому фонду»), преимущественное использование объектов-жилое
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	во дворе расположена детская игровая площадка
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка возможна на внутривортовой территории и на улице
Транспортная доступность, в т.ч.: удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту осуществляется со стороны улицы Декабристов (без ограничений). Вход осуществляется со двора
удаленность от ближайшей станции метро, м	~ 2 000 м до станции метро «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта находится на Английском проспекте (на расстоянии ~ 200 м от Объекта оценки).
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Условия погрузочно-разгрузочных работ определяются степенью загруженности внутривортовой территории

2.3.3. Обременения объекта.

Объект оценки не обременен договором аренды. Обременение ГОЧС – не выявлено. Здание, в котором расположен Объект оценки, не является объектом культурного наследия, вместе с тем объект расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32))

2.4.4. Фотографии объекта

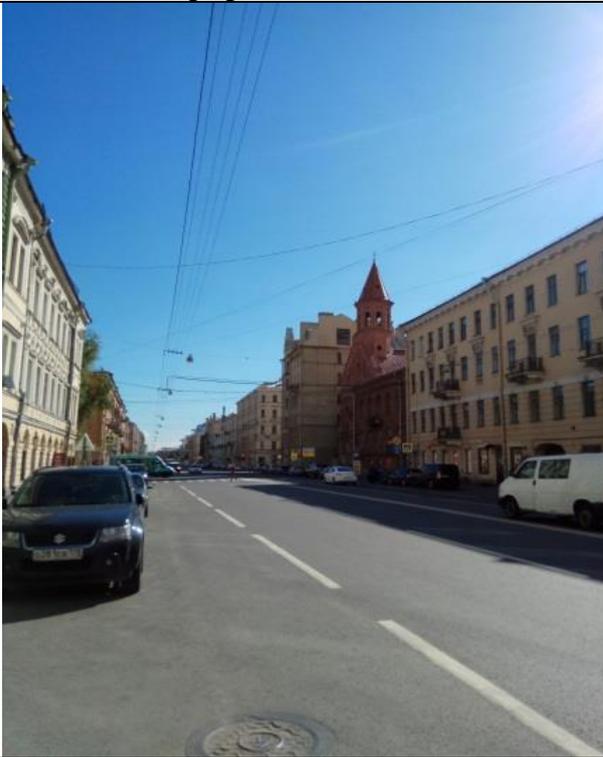


Фото 1 Ближайшее окружение (ул. Декабристов)

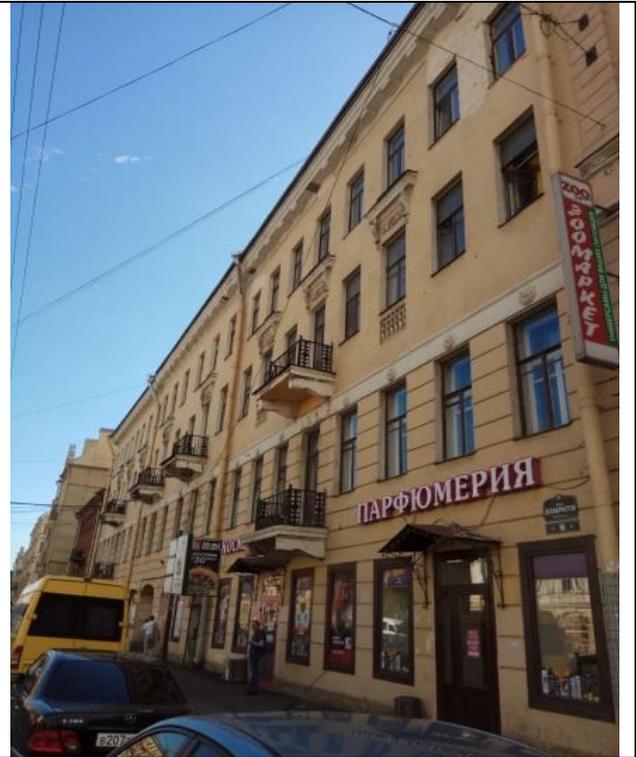


Фото 2 Фасад здания (вид со стороны ул. Декабристов)



Фото 3 Фасад здания (вид со стороны ул. Декабристов)

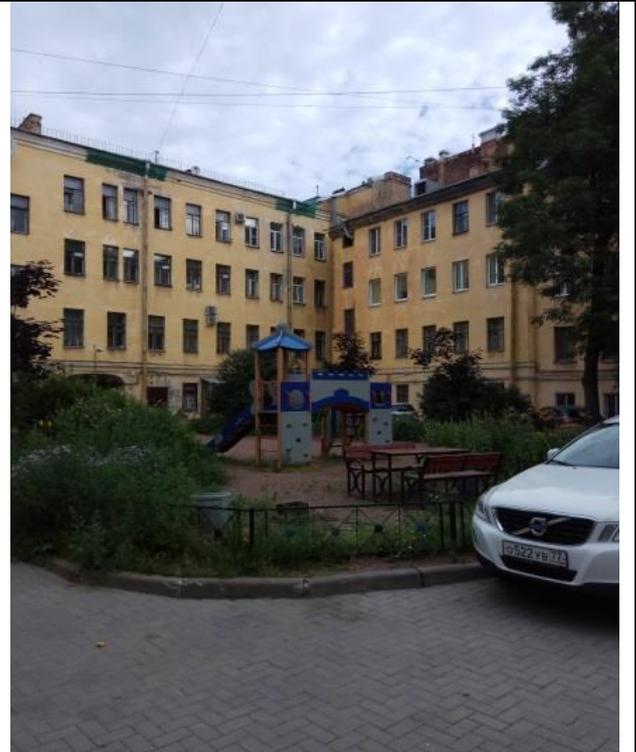


Фото 4 Вид дворовой территории





Фото 5 Дворовой флигель



Фото 6 Вид оконных проемов



Фото 7 Общий вид и состояние помещения



Фото 8 Общий вид и состояние помещения



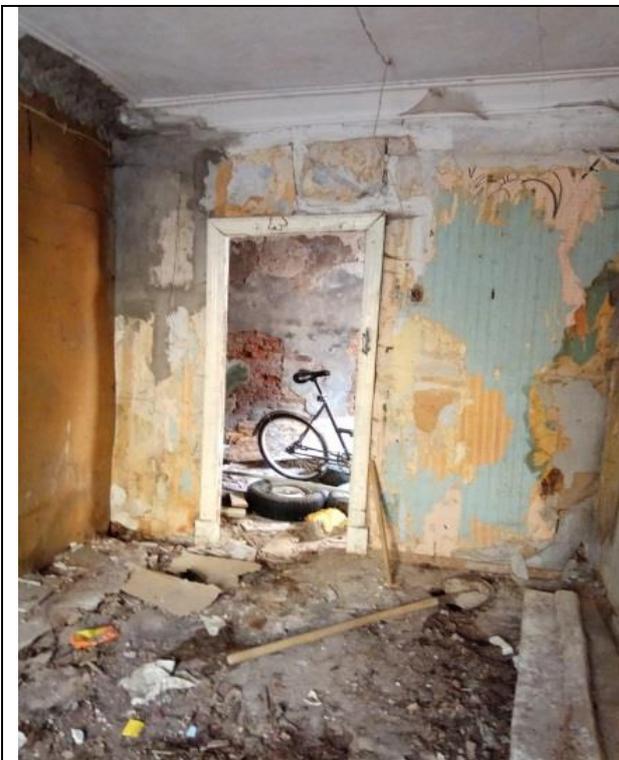


Фото 9 Общий вид и состояние помещения

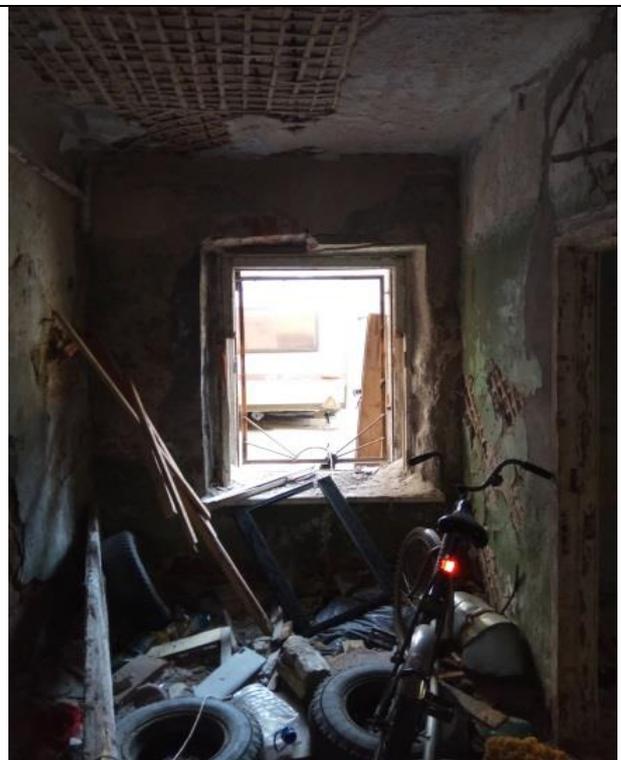


Фото 10 Общий вид и состояние помещения



Фото 11 Общий вид и состояние помещения



Фото 12 Общий вид и состояние помещения
(демонтированы перегородки)





Фото 13 Общий вид и состояние помещения
(демонтированы перегородки)



Фото 14 Общий вид и состояние помещения

2.4.5. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 31 июля 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д.56, лит. В, пом.8-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	8-Н	39,8	цоколь	1 отдельный со двора	+	2,67	+	+	+	+	неудовлетворительное	не используется

Примечания:

В ходе визуального осмотра и фотофиксации выявлены перепланировки следующего рода:

1. Демонтированы перегородки разделяющие часть пом. №№ 1 и 4

2. Демонтирована перегородка между частью пом. №№ 1 и 5

Также следует отметить, что вследствие захламленности части помещений, а также физической невозможности доступа в помещение через дверной проем, Оценщик не произвел фотофиксацию и осмотр части пом. (см. рисунок ниже, комнаты, которые не были осмотрены отмечены красным):

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Белов И.В.
Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование в качестве офисного помещения, после проведения ремонтных работ

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	1 800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	45 226

