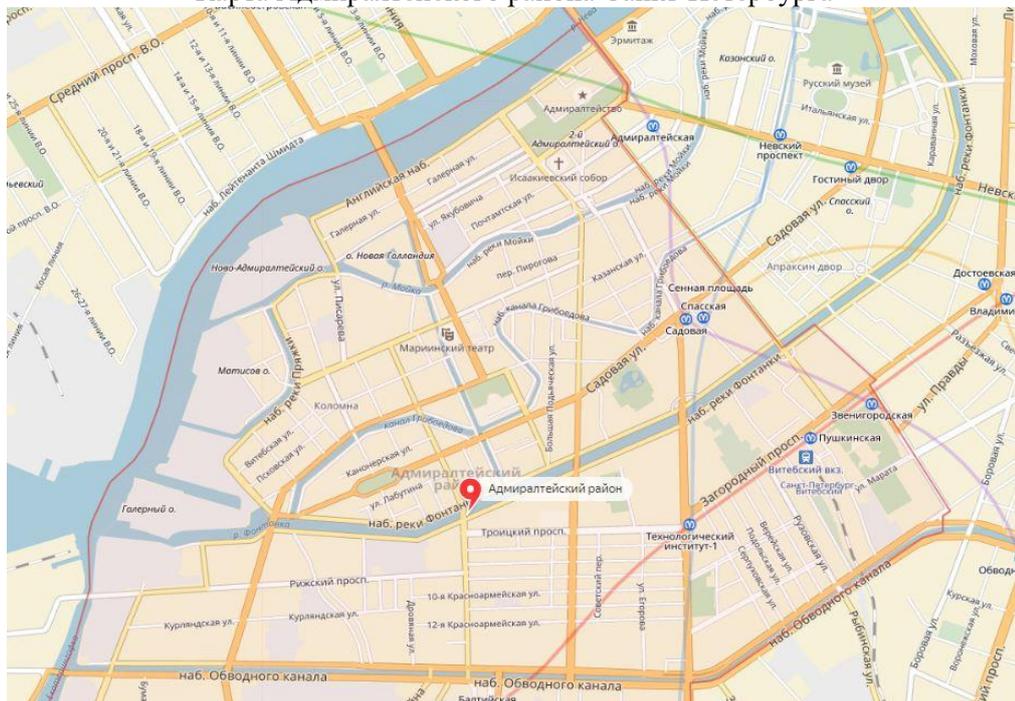


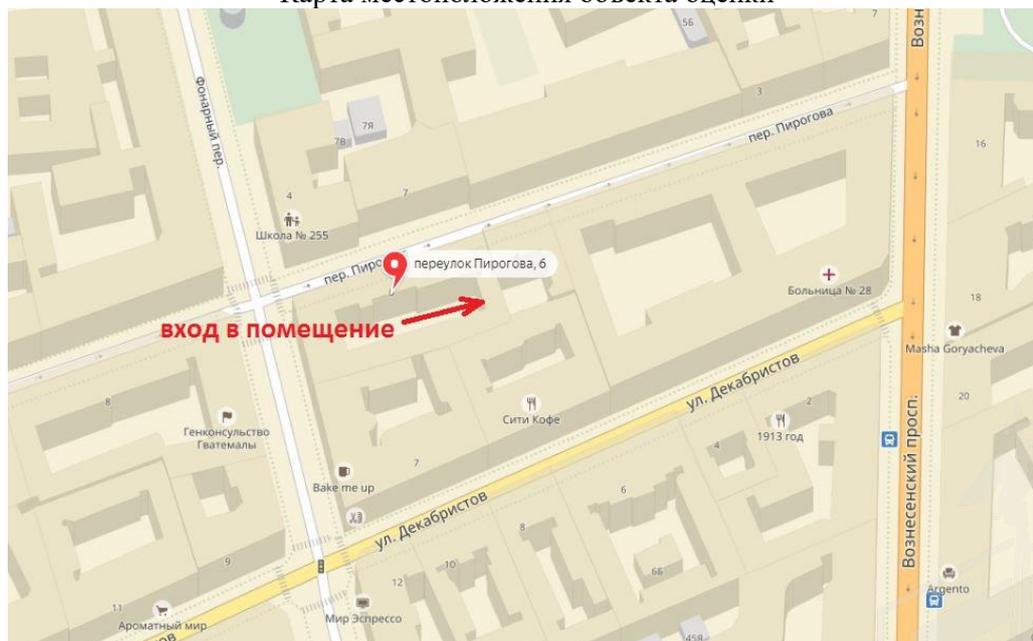
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, пер. Пирогова, д. 6, литера А, пом. 2-Н

1. Данные об отчете
 - 1.1. Дата проведения оценки: 28.07.2017 г.
 - 1.2. Дата составления отчета: 11.08.2017 г.
 - 1.3. Оцениваемые права: право собственности.
2. Описание объекта оценки:
 - 2.1. Карта местоположения объекта (карта района и карта местоположения объекта):

Карта Адмиралтейского района Санкт-Петербурга



Карта местоположения объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки;

Фото здания



Тип здания	Многоквартирный дом
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Хорошее
Год последнего капитального ремонта	2012
Этажность	6
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Отопление центральное, холодное водоснабжение и канализация, горячее водоснабжение центральное, электроснабжение центральное, газоснабжение центральное, вентиляция, наружные водостоки.

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001301:2141
Общая площадь, кв. м	50,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное. Требуется ремонт с заменой инженерных систем, замена окон, дверей, внутренней отделки помещений.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Пять окон во двор, стандартные, квадратные.
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние	Общий с жилыми помещениями со двора, состояние подъезда удовлетворительное, домофон. Желателен косметический ремонт подъезда.

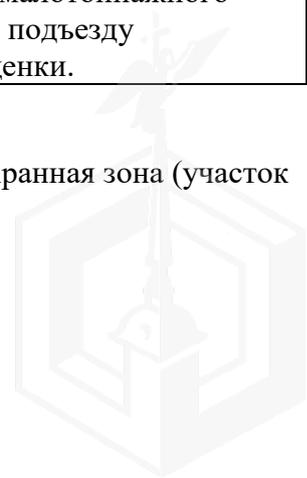
подъезда	
Высота пол - потолок (по документам)	2,66
Заглубление	0,17
Инженерные коммуникации	Отопление центральное, холодное водоснабжение и канализация, горячее водоснабжение центральное, электроснабжение центральное
Текущее использование Доля земельного участка, относящегося к объекту	Не используется, доля земельного участка не выделена.

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Помещения соседствующие с объектом оценки-жилые квартиры. Текущее использование-для постоянного проживания.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки находится в квартале ограниченном: -с Севера - набережная реки Мойки; -с Востока - Вознесенский проспект; -с Юга - улица Декабристов; -с Запада - Фонарный переулок.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Ближайший сквер - сад Дворца Юсуповых находится в 400 метрах западнее от объекта оценки. Детских площадок в непосредственной близости нет. Мусорные баки находятся неподалеку от пересечения переулка Пирогова и Фонарного переулка.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Организованная парковка отсутствует. Есть возможность заехать во двор на автомобиле.
Транспортная доступность, в т.ч: удобство подъезда к объекту	Хорошая Подъехать к объекту возможно со стороны переулка Пирогова.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Ближайшая станция метро «Садовая» - 1,1 км.
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшие остановки общественного Транспорта - Набережная канала Грибоедова – 440 м.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Условия для погрузочно-разгрузочных работ удовлетворительные, есть возможность подъезда малотоннажного грузового транспорта к подъезду нахождения объекта оценки.

2.3.3. Обременения объекта

Ограничения (обременения) права не зарегистрированы. Единая охранная зона (участок ООЗ(32)).



2.3.4. Фотографии объекта
Внешний вид объекта

Общий вид здания Санкт-Петербург, переулок Пирогова, д 6. Вид с улицы



Общий вид объекта

Местонахождение помещения в здании Санкт-Петербург, переулок Пирогова, д 6. Вид со двора



Окна объекта оценки



Вид входа снаружи



Ближайшее окружение



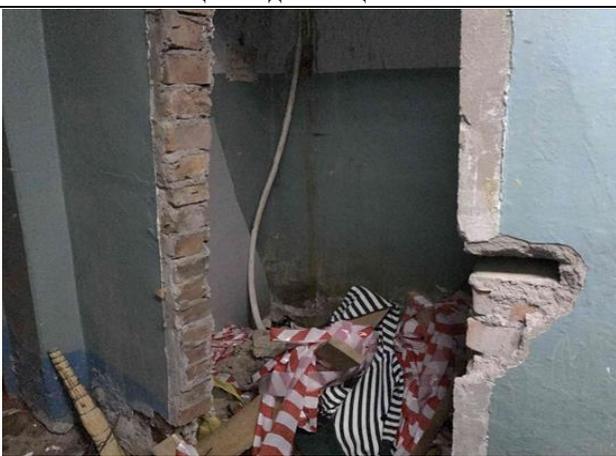
Ближайшее окружение



Ближайшее окружение



Внутренний вид объекта

Вид входа изнутри (из подъезда)	Вид от входа изнутри
	
Общий вид помещения №1	Общий вид помещения №1
	
Общий вид помещения №2	Общий вид помещения №2
	
Общий вид помещения №3	Общий вид помещения №3
	



Общий вид помещения №4



Общий вид помещения №4



Общий вид помещения №5



Общий вид помещения №5



Основные дефекты



Основные дефекты



2.3.5. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 28 «июля» 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, переулок Пирогова, д. 6, литера А, пом. 2-Н

2. Данные по помещению:

№	№ помещен ия по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв. м.	Занимае мые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использова ние
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	2-Н	50,3	цоколь ный	Общий со двора	5 стандартн ых окна	2,66	есть	есть	есть	есть	Неудовлет ворительн ое	Не используе тся

Примечания:

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Пушкин Юрий Владимирович
Подпись	

2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

Критерии	Анализ и описание
Физически возможно	На дату оценки, Объект оценки не используется. Учитывая конструктивные особенности и состояния объекта недвижимости, физически возможны варианты использования в качестве помещения для сервисных услуг, офисного помещения.
Юридически разрешено	На дату определения стоимости представлена документация, в которой указано, что у помещения назначение нежилое. Какие-либо документы, свидетельствующие о возможном изменении данного назначения представлены не были. Таким образом, единственным вариантом, соответствующим критерию «юридически разрешено», является использование объекта недвижимости в качестве нежилого
Финансово оправдано	Поскольку вариантом, удовлетворяющим критерию «юридически разрешено», является использование объекта недвижимости в качестве нежилого помещения, вариант использования в качестве офисного и будет финансово оправданным и максимально эффективным
ВЫВОД	Наиболее эффективным является вариант использования в качестве офисного помещения.

2.5. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	2 000 000 (два миллиона)
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	39 761