

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, д. 10, лит. А, пом. 1-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 10 ноября 2017 г.;
- 1.2. Дата составления отчета: 23 ноября 2017 г.;
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения

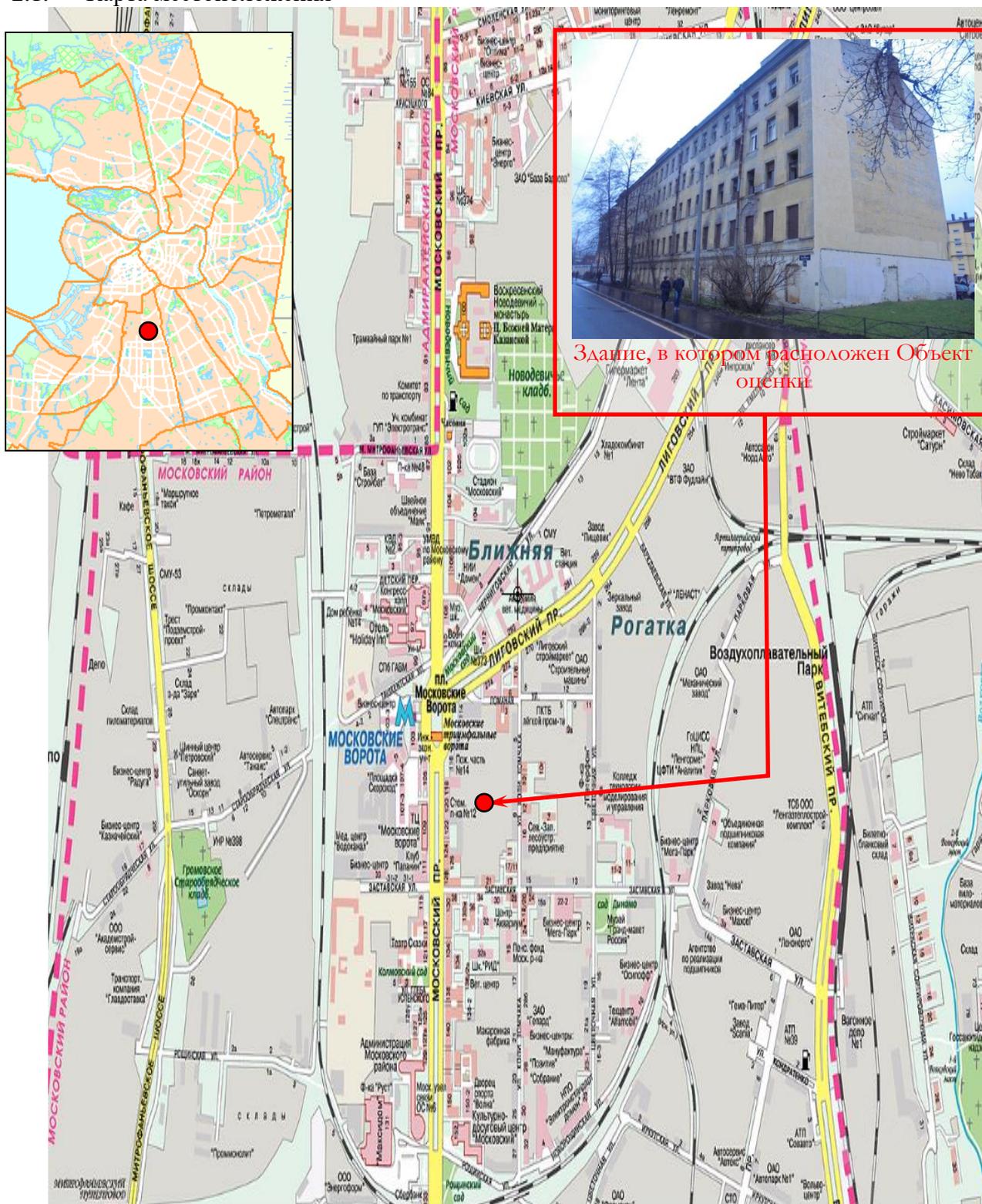


Рис. 1. Карта-схема местоположения объекта оценки

- 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки





Фото здания

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичный
Состояние по осмотру	неудовлетворительное
Год постройки	до 1917
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	5
Наличие подвала	нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет данных

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения;

Вид объекта	встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:14:0753002:1140
Общая площадь, кв. м	159,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	цокольный
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное (аварийное)
Окна (количество, размер, направленность и др.)	9, стандартные, прямоугольные, вид из окон – на улицу и 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	1 отдельный со двора
Высота пол - потолок (по документам)	3,04 м
Заглубление	0,10 м
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение (имеется возможность к подключению за счет воссоздания внутренних санитарно-технических и электротехнических устройств)
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 использование	соседствующие помещения не используются
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	скверы, детские площадки отсутствуют
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка возможна на внутривортовой территории и на улице
Транспортная доступность(удобство	Подъезд к объектам осуществляется со

подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)

стороны ул. Коли Томчака. Вход осуществляется со двора. Ближайшие маршруты общественного транспорта проходят вдоль Московского проспекта. Ближайшая станция метро («Московские ворота») расположена на расстоянии ~ 500 м от Объектов оценки

2.3.3. Обременения объекта.

А) Основные условия договора аренды:

- Объект оценки не обременен договором аренды

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

Здание, в котором расположен Объект оценки не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения, а также расположен за пределами зон охраны объектов культурного наследия.

2.4.4. Фотографии объекта

	
Фото 1 Вид здания с улицы	Фото 2 Вид таблички с адресом
	
Фото 3 Вид здания с улицы	Фото 4 Вид здания со двора
	
Фото 5 Дворовая территория	Фото 6 Вид входа (слева) со двора





Фото 7

Помещение 1-Н



Фото 8

Помещение 1-Н



Фото 9

Помещение 1-Н



Фото 10

Помещение 1-Н



Фото 11

Помещение 1-Н



Фото 12

Помещение 1-Н



2.4.5. Акт осмотра помещения

АКТ

Контрольного осмотра помещения от 10 ноября 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер)

Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, д. 10, лит. А, пом. 1-Н

2. Данные по помещению

№ п/п	№ помещения по тех. паспорту	Площадь по тех. Паспорту, кв. м	Занимаемые этажи	Тип входа	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
						Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	1-Н	159,6	цокольный	Отдельный со двора	3,04	+(центр)	+(центр)	+(центр)	+(центр)	неудовлетворительное (аварийное)	Не используется

Примечания:

Должность: Оценщик
Ф. И. О.: Белова Е.Н
Подпись 

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Использование в качестве офисного помещения нецелесообразно с точки зрения инсоляции, использование в качестве торгового помещения нецелесообразно ввиду низкого уровня человекопотоков в непосредственной близости от объекта оценки. Наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование в качестве складского помещения.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	3 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	18 797