

# Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу:

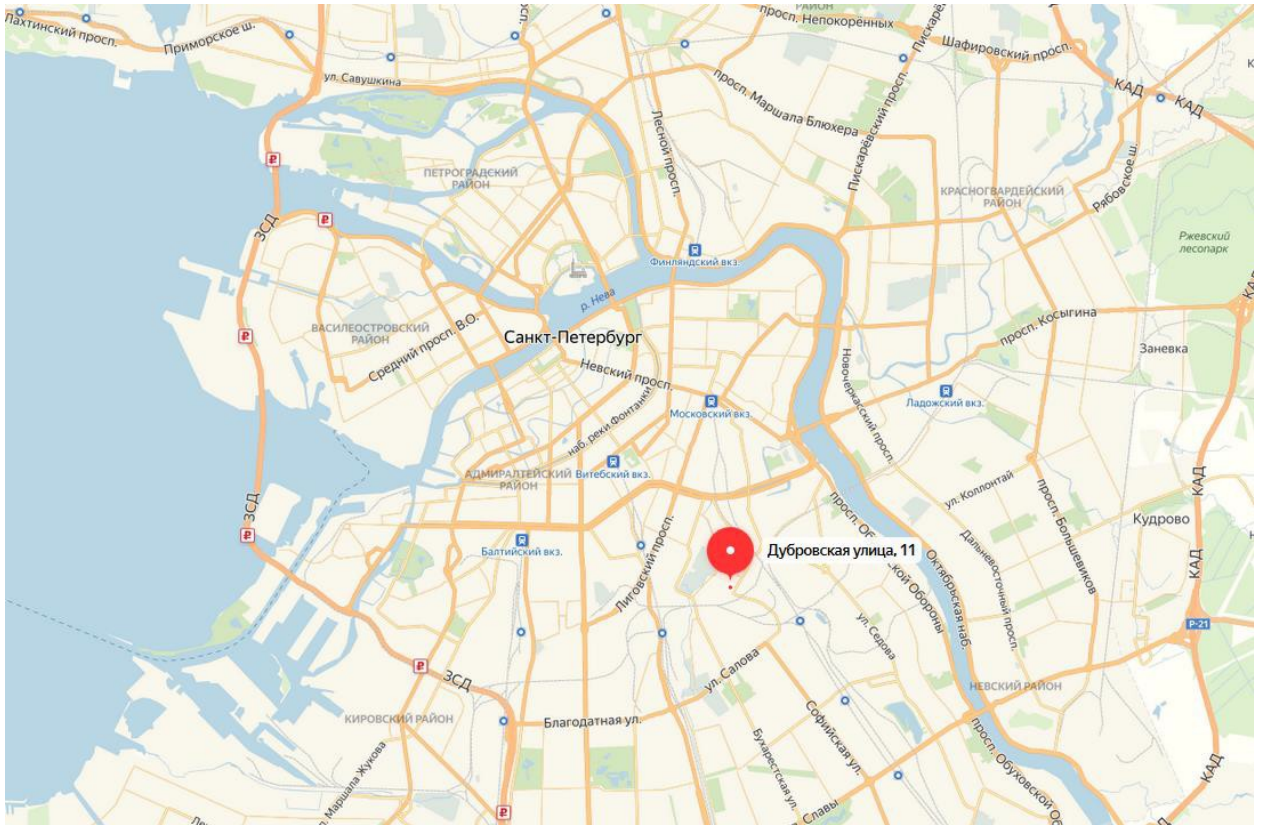
г. Санкт-Петербург, Дубровская ул., дом №11, литера А, помещение 3-Н

## 1. Данные об отчете

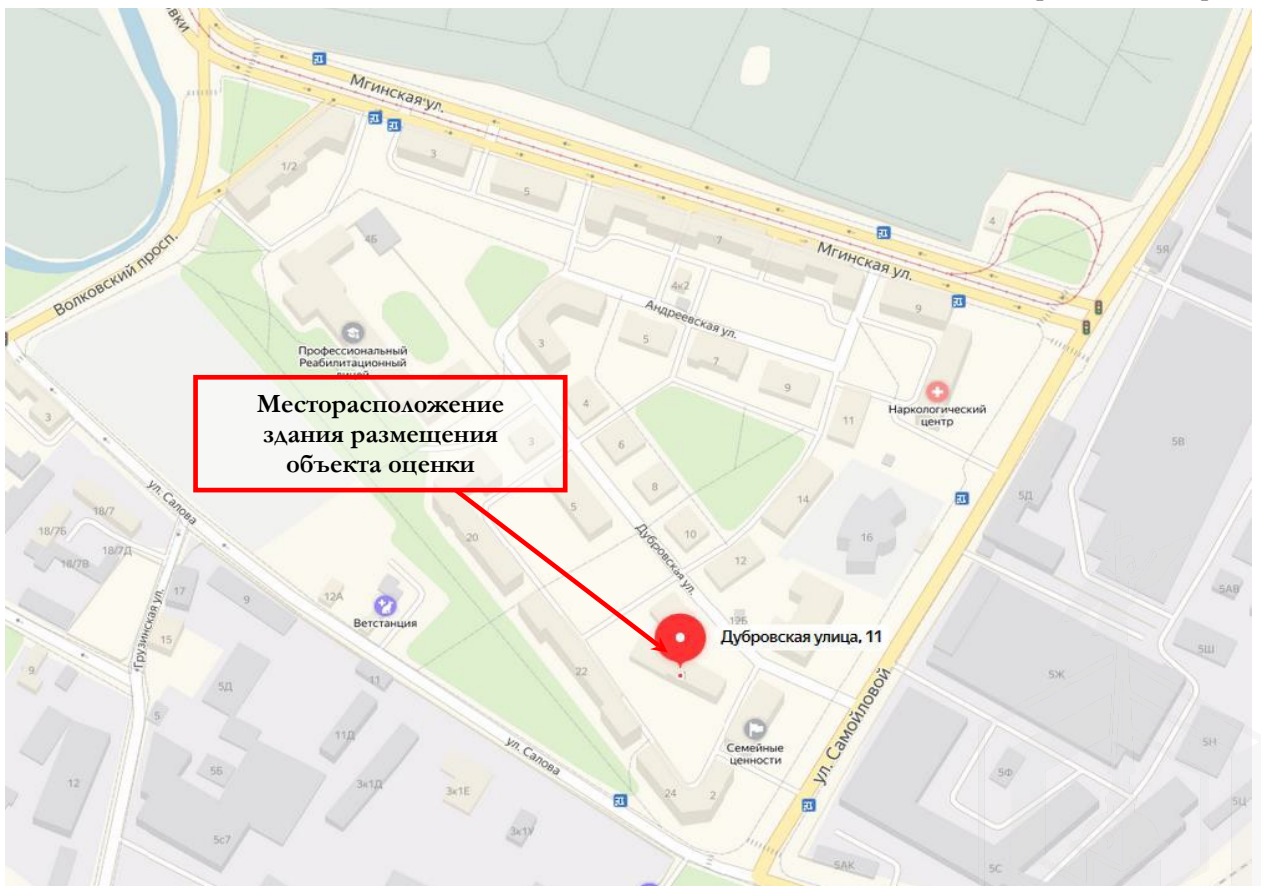
- 1.1. Дата проведения оценки: 07 июля 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 08 июля 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

## 2. Описание объекта оценки:

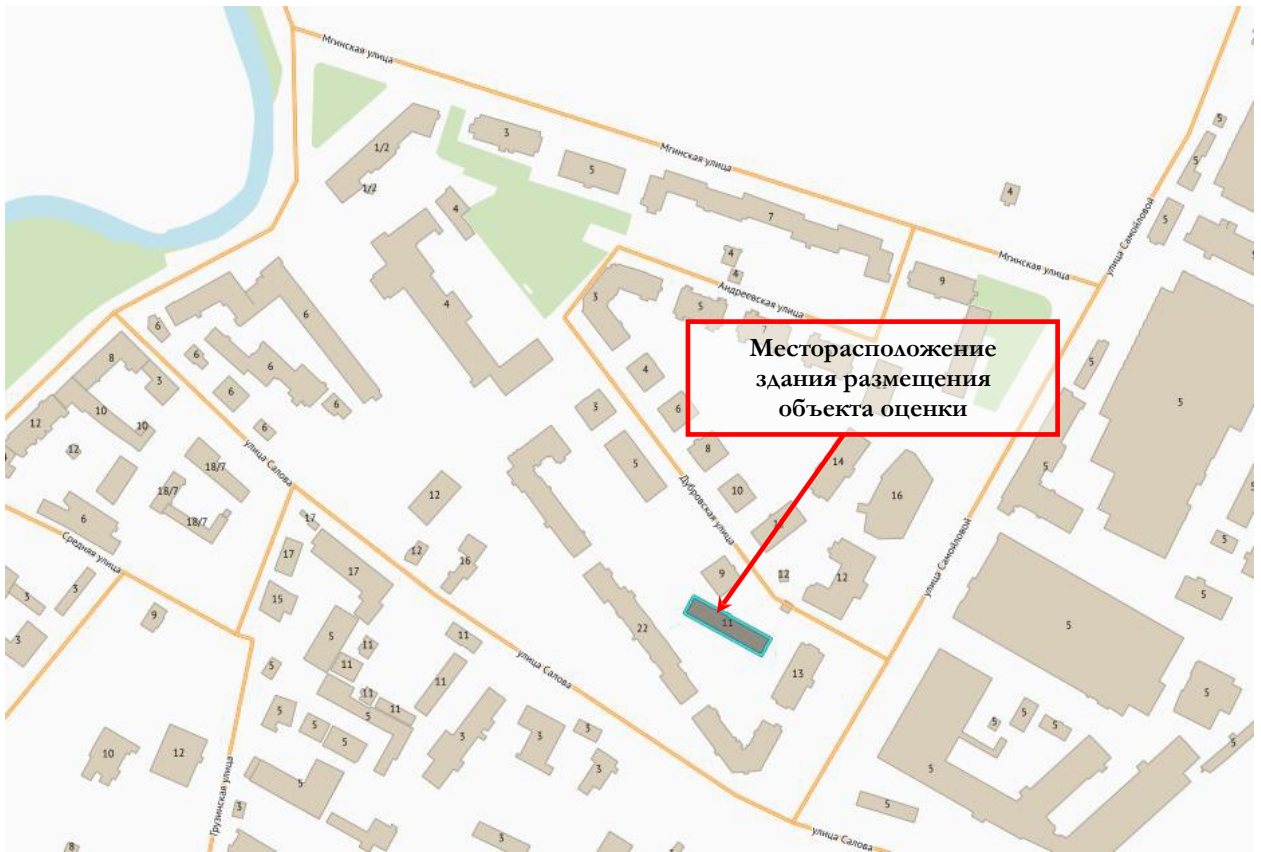
### 2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты




Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	неудовлетворительное
Год постройки	1935
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	774,1
Этажность	2
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:13:0732102:1458
Общая площадь, кв. м	229,1
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	по всему периметру здания, застеклены
Вход	отдельный вход со двора
Высота пол-потолок	3,18

(по документам)	
Заглубление, м	нет
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление
Текущее использование	не используется
Доля земельного участка, относящаяся к объекту	не выделена в натуре

### 1.1.1. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен объект оценки, сформировано из двух частей. Часть здания занимает Управление Федерального казначейства (отдел №9) по г. Санкт-Петербургу, оставшаяся часть, где расположен объект оценки, не эксплуатируется.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен объект оценки, расположено внутри квартально. Квартал сформирован преимущественно многоэтажными жилыми домами, которые граничат со значительной территорией промышленной зоны
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Объекты рекреации в ближайшем окружении отсутствуют. Рядом расположено Волковское кладбище православное и лютеранское 
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения объекта оценки, кроме того вдоль улицы Дубровская
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Вышеуказанная улица характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Остановка общественного транспорта расположена на улице Самойловой, на удалении около 80 м, где курсирует автобусы №№59,117,141, маршрутное такси №401. Ближайшая станция метро «Волковская» расположена на расстоянии около 940 м.


### 1.1.2. Обременения объекта

Согласно Справке КГИОП от 20.08.2019 № 01-25-17649/19-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Дубровская ул., д. 11, лит. А, пом. 3-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 17.06.2019 № 78/001/006/2019-10892, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.



### 1.1.3. Фотографии объекта

	
<p>Фото 1</p> <p>Ближайшее окружение</p>	<p>Фото 2</p> <p>Ближайшее окружение</p>
	
<p>Фото 3</p> <p>Ближайшее окружение</p>	<p>Фото 4</p> <p>Ближайшее окружение</p>
	
<p>Фото 5</p> <p>Ближайшее окружение</p>	<p>Фото 6</p> <p>Ближайшее окружение</p>

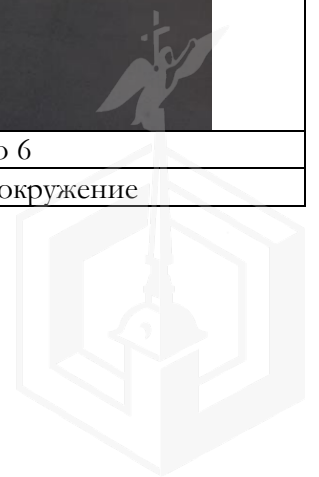




Фото 7

Здание, в котором расположен объект оценки



Фото 8

Здание, в котором расположен объект оценки



Фото 9

Здание, в котором расположен объект оценки

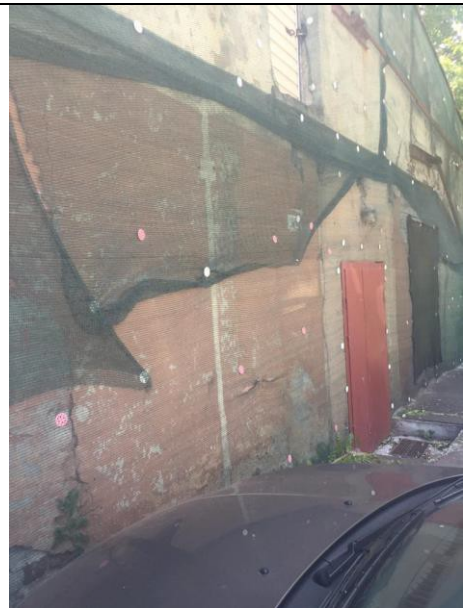


Фото 10

Здание, в котором расположен объект оценки



Фото 11

Вход в Объект оценки



Фото 12

Состояние отделки объекта оценки



Фото 13

Состояние отделки объекта оценки



Фото 14

Состояние отделки объекта оценки



Фото 15

Состояние отделки объекта оценки



Фото 16

Состояние отделки объекта оценки



Фото 17

Состояние отделки объекта оценки



Фото 18

Состояние отделки объекта оценки

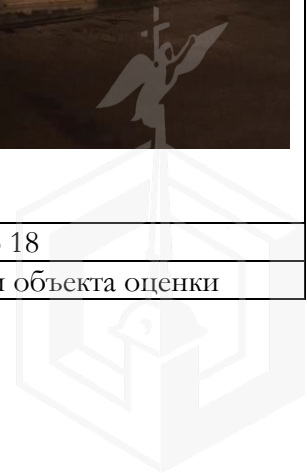




Фото 19

Состояние отделки объекта оценки



Фото 20

Состояние отделки объекта оценки



Фото 21

Состояние отделки объекта оценки



Фото 22

Состояние отделки объекта оценки



## 1.1.4. Акт осмотра помещения


### А К Т контрольного осмотра помещения от 07 июля 2020 г.

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, Дубровская ул., д. 11, лит. А, пом. 3-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Коммуникации			
						Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:13:0732102:1458	229,1	первый	*	*	+	+	+	+

#### Примечания:

- Тип входа: отдельный со двора
- Наличие окон: есть
- Состояние: неудовлетворительное;
- Текущее использование: не используется.

Ф. И. О.	Королева П.О.
Подпись	





## 1.2. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Дубровская ул., дом №11, литера А, помещение 3-Н.
- Оцениваемое помещение расположено на первом этаже.
- Объект оценки имеет отдельный вход со стороны двора.
- Здание, в котором расположен объект оценки, расположено внутри квартально. Квартал сформирован преимущественно многоэтажными жилыми домами, которые граничат со значительной территорией промышленной зоны.
- Нижние этажи зданий ближайшего окружения занимают объекты сферы обслуживания и административные учреждения. Анализ объектов коммерческого назначения ближайшего окружения показал, что все они ориентированы на обслуживание ближайших жителей микрорайона.
- Оцениваемое помещение находится в неудовлетворительном состоянии.
- Учитывая вышесказанное, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного назначения (сфера услуг).

## 1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	без НДС	с НДС
Рыночная стоимость объекта оценки (руб.)	7 300 000	8 760 000
Диапазон стоимости, руб.	6 800 000– 8 100 000	8 160 000 – 9 720 000

