

Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-т Богатырский, д.10, литера А, пом. 36-Н

1. Данные об отчете

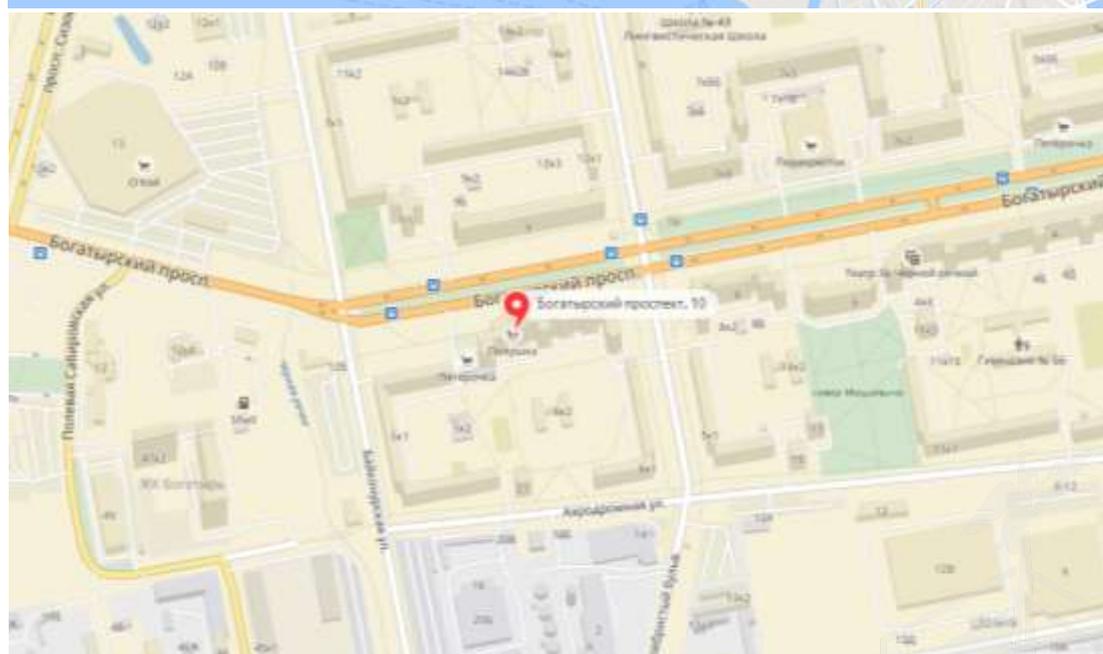
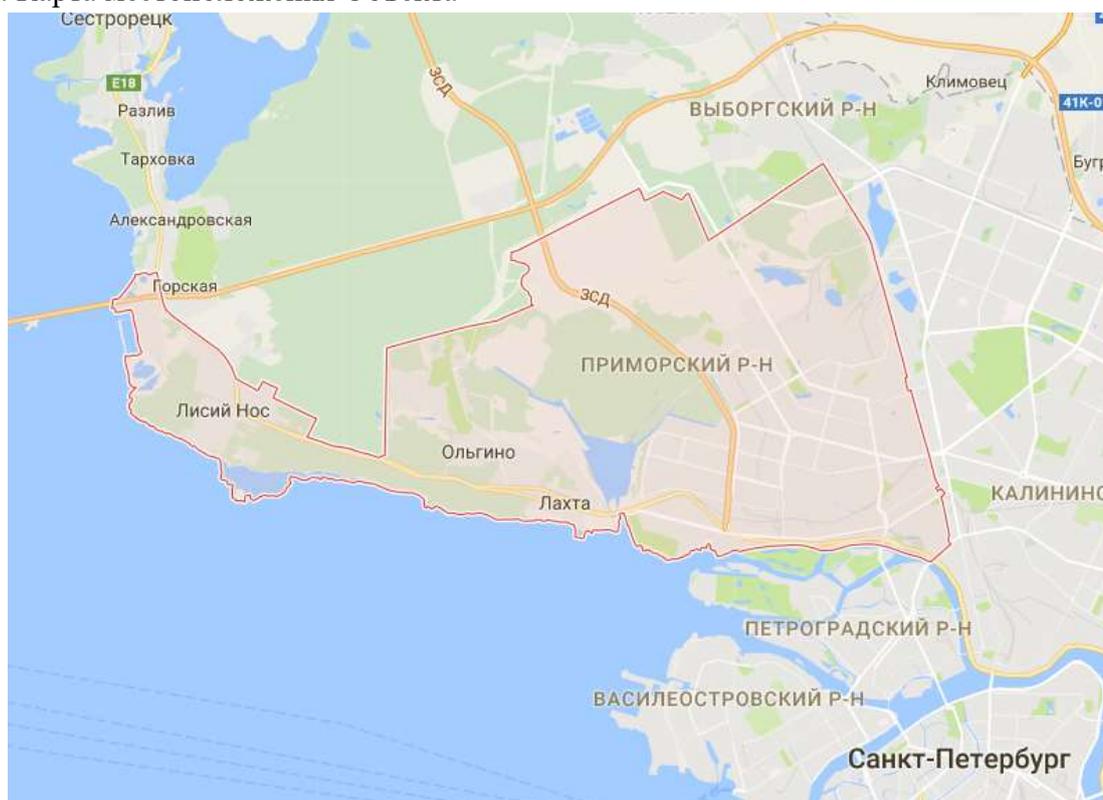
1.1. Дата проведения оценки: 17.07.2017 г.

1.2. Дата составления отчета: 28.07.2017 г.

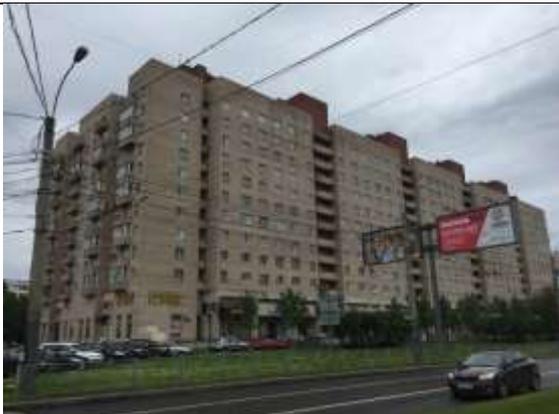
1.3. Оцениваемые права. Право собственности

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта



2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки

	
Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Нормальное
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	12
Наличие подвала	Нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Отсутствует
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:34:0410301:1408
Общая площадь, кв.м.	84,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	Первый
Состояние (по осмотру)	Удовлетворительное. Требуется проведение ремонта.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	2 витринных окна на улицу, 1 стандартное 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)	Оцениваемое помещение имеет 2 отдельных входа: с улицы и двора. Подъезд к Объекту оценки осуществляется с Серебристого бульвара. Общее состояние двора хорошее.
Высота пол – потолок (по документам)	3,88
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

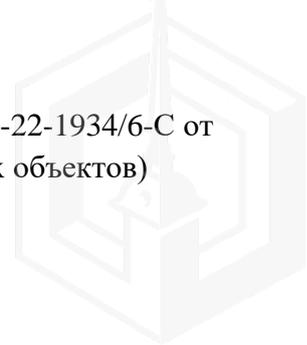
2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее	На первом этаже расположены коммерческие помещения,
--	---

использование	соседствующие с Объектом оценки. Над оцениваемым помещением находятся жилые квартиры.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Объект оценки расположен в зоне жилой застройки, в квартале, ограниченном Богатырским проспектом, Серебристым бульваром, Аэродромной и Байконурской улицами. Ближайшее окружение представлено многоэтажными жилыми домами со встроенными нежилыми помещениями. Дом, в котором расположен Объект оценки, имеет угловую форму, и фасадом выходит на Богатырский проспект и Серебристый бульвар. Вход в оцениваемое помещение осуществляется с первой линии второстепенной улицы (с Серебристого бульвара). Состояние двора и придомовой территории – нормальное.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	На незначительном удалении от Оцениваемого помещения расположен сквер Мациевича и Удельный парк
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	В окружении дома, в котором расположен Объект оценки, не имеется отделенной организованной зоны для парковки автомобилей, в связи с этим парковка производится на свободной площади прилегающих улиц, а также во дворе дома
Транспортная доступность, в т.ч.:	
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту осуществляется с Серебристого бульвара
удаленность от ближайшей станции метро, м	Ближайшая станция метро «Пионерская», расположенная на расстоянии ~ 1,4 км от Объекта оценки.
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Серебристый бульвар» расположена на расстоянии ~ 100 м от Объекта оценки. Транспортная доступность характеризуется как «хорошая».
условия для погрузочно-разгрузочных работ	Хорошие. Оцениваемое помещение имеет 2 выхода, к которым осуществляется удобный подъезд.

2.3.3. Обременения Объекта

Согласно предоставленным документам (Справка из КГИОП №04-22-1934/6-С от 11.05.2017 г.), Объект 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.

2.4.4. Фотографии объекта

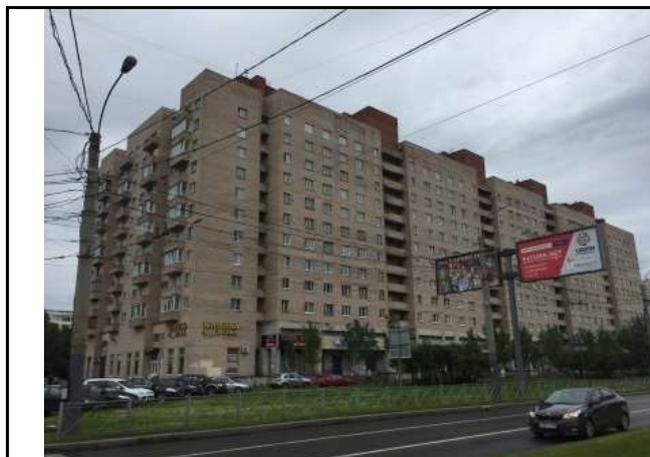


Фото 1: Фасад здания, в котором расположен объект оценки (с Богатырского проспекта)



Фото 2: Фасад здания, в котором расположен объект оценки (со стороны Серебристого бульвара)



Фото 3: Информационная табличка



Фото 4: Ближайшее окружение объекта оценки: Богатырский проспект



Фото 5: Дворовая территория, неорганизованная парковка



Фото 6: Расположение отдельного входа оцениваемого помещения с улицы; витринные окна





Фото 7: Расположение отдельного входа оцениваемого помещения со двора; стандартное окно



Фото 8: Дверь отдельного входа в оцениваемое помещение со двора



Фото 9: Ч.п.1, вид на дверь в ч.п.2



Фото 10: Вид на ч.п.1



Фото 11: Ч.п.3, вид на ч.п.2



Фото 12: Ч.п.2. Витринное окно оцениваемого помещения, ориентированное на улицу





Фото 13: Ч.п.2, вид на ч.п.1 и дверь входа в оцениваемое помещение с улицы (вид изнутри)



Фото 14: Ч.п.3



Фото 15: Ч.п.4



Фото 16: Ч.п.4



Фото 17: Ч.п.4



Фото 18: Ч.п.4





Фото 19: Ч.п.7 (вид на ч.п.8)



Фото 20: Ч.п.8, дверь входа в оцениваемое помещение со двора (вид изнутри)



Фото 21: Ч.п.7, вид на ч.п.4. Самовольная перепланировка: расширен дверной проем; отсутствует дверное полотно, обозначенное на плане



Фото 22: Ч.п.9, вид на ч.п.12



Фото 23: Ч.п.9 вид на ч.п.8 Самовольная перепланировка: расширен дверной проем между ч.п.9 и ч.п.8; отсутствует дверное полотно, обозначенное на плане



Фото 24: Ч.п.12; окно оцениваемого Объекта, ориентированное во двор





Фото 25: Ч.п.12



Фото 26: Ч.п.6. Окно оцениваемого помещения, ориентированное во двор



Фото 27: Ч.п.6



Фото 28: Ч.п.6



Фото 29: Ч.п.5



Фото 30: Ч.п.5





Фото 31: Ч.п.5



Фото 32: Ч.п.10



Фото 33: Ч.п.10



Фото 34: Ч.п.10



Фото 35: Ч.п.11



Фото 36: Ч.п.11





Фото 37: Вид из окон оцениваемого Объекта на улицу



Фото 38: Вид из окон оцениваемого Объекта во двор



2.4.5. Акт осмотра помещения

АКТ

Контрольного осмотра помещения от «17» июля 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): Богатырский проспект, д.10, литера А, пом. 36-Н

2. Данные по помещению:

№	№ помещения по тех. паспорту, кв.м.	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Н потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	36-Н	84,4	1	2 отдельные х/с улицы и двора	2 витринных окна на улицу, 1 стандартное во двор.	3,88	+	+	+	+	Удовлетворительное	Не используется

Примечания:

Согласно визуальному осмотру, в Оцениваемом помещении выполнена самовольная перепланировка: между ч.п.7 и ч.п.4 расширен дверной проем, отсутствует дверное полотно.

Представитель (Оценщик)	
Должность	<i>Инженер-оценщик</i>
Ф.И.О.	<i>Маслова Т.В.</i>
Подпись	<i>ТМ</i>



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Объект оценки расположен в Приморском районе, в зоне преимущественно жилой массовой застройки. Транспортная доступность общественным транспортом характеризуется как хорошая, на расстоянии 1,4 км расположена станция метро «Пионерская», также на удалении 100 м. расположена остановка общественного транспорта «Серебристый бульвар». Оцениваемое помещение площадью 84,4 кв.м. располагается на первом этаже многоэтажного жилого дома, имеет 2 отдельных входа, с улицы и двора, а также 2 витринных окна, выходящих на Серебристый бульвар и 1 стандартное окно, выходящее во двор. Назначение оцениваемого помещения – нежилое. К оцениваемому помещению подведены следующие инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация. Состояние Оцениваемого объекта удовлетворительное.

В результате проведенного исследования наиболее эффективного варианта использования, Оценщик пришел к выводу о том, что критерию максимальной продуктивности будет отвечать вариант использования оцениваемого нежилого помещения в качестве **торгового, или для сферы услуг**, после проведения косметического ремонта.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки (руб.), округл., без учета НДС	5 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, рубли/доллары США, без учета НДС	59 241

