

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Бойцова, дом 4, литера А, помещение 14-Н

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 14.11.2018 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 15.11.2018 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



Рис. 1. Карта-схема местоположения объекта (карта района и карта местоположения)

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фото здания

Тип здания	Жилой дом. Архитектор: Иванов А.В, Лялевич М.С. ¹ Год постройки: 1880 г. ²
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Нормальное
Год последнего капитального ремонта	2010 (Кап. ремонт лифтов и ремонт/замена системы отопления) ³
Этажность	6
Наличие подвала	Нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001061:1846
Общая площадь, кв. м	95,0
Полезная площадь, кв. м.	95,0
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Входные двери в помещение: 1 пластиковая с металлическим роллером (с улицы), 1 металлическая (с парадной) и 1 деревянная (со двора). Межкомнатные двери деревянные. Окна металлопластиковые. Состояние помещения удовлетворительное. Имеются дефекты, для устранения которых потребуется косметический ремонт. Напольное покрытие: плитка – загрязнение и потертости большей части покрытия полов. Стены: окраска – загрязнение стен. Потолок: подвесные потолки «Армстронг» -

¹ Источник информации <http://www.citywalls.ru/house6298.html>

² Источник информации <http://gorod.gov.spb.ru/facilities/86049/info/>

³ Источник информации <http://gorod.gov.spb.ru/facilities/86049/info/>

	загрязнение панелей, побелка.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	4 / стандартных / прямоугольных / на улицу / закрыты металлическим роллером 1 / стандартное / прямоугольное / во двор / закрытое металлическим роллером Согласно техническому плану проходов между ч.п.№1 и ч.п.№2 два, после проведения визуального осмотра выявлено отсутствие одного прохода.
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	В соответствии с данными представленных документов, оцениваемое помещение имеет 1 отдельный вход с улицы, 1 отдельный вход со двора и 1 общий вход с улицы. Вход во двор осуществляется через арку. В арке установлены ворота, система доступа – домофон.
Высота пол - потолок (по документам)	2,95
Инженерные коммуникации	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
Текущее использование	На данный момент объект оценки не используется.
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, были выявлены несоответствия фактической планировки предоставленным документам: отсутствует один проход из ч.п. №1 в ч.п. №2.

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование	Над оцениваемым помещением находятся жилые квартиры.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет жилая среднеэтажная застройка, с включением объектов общественно-деловой застройки. Непосредственно рядом с объектом располагаются: Лицей №229, гостиница «СПБГАСУ», БЦ ЗАО «Интерсотрудничество», Санкт-Петербургский государственный университет технологии и дизайна, Юсуповский сад, Юсуповский дворец на Фонтанке, Дом городских учреждений, Гостиница «На Садовой», Главное управление путей сообщения и публичных зданий, детская площадка, СДЮШОР "Орленок", и другие объекты социальной инфраструктуры. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, имеет многоугольную форму и фасадом выходит на переулок Бойцова. Прилегающие улицы имеют чистую ухоженную территорию, обеспечены мусорными баками, освещение улиц состоит из фонарей. «Юсуповский Сад» находится на расстоянии около 100 м от Объекта оценки.

	Детская площадка расположена напротив дома, в котором расположен объект оценки, во дворе.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро, близость к остановкам общественного транспорта)	<p>Жилой дом, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в Северо-Восточной части Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с севера – Садовой ул.; - с юга – наб. реки Фонтанки; - с востока – Московским пр.; - с запада – пер. Бойцова. <p>Интенсивность транспортных потоков возле Объекта оценки, на пер. Бойцова., можно охарактеризовать как «среднюю», пешеходных потоков – как «среднюю».</p> <p>Вход в оцениваемое помещение осуществляется с улицы и двора. Проход во двор осуществляется со стороны пер. Бойцова, через арку.</p> <p>Доступ во двор ограничен домофоном.</p> <p>Уровень пешеходных потоков во дворе дома практически отсутствует.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как нормальная. Подъезд к Объекту оценки возможен с переулка Бойцова.</p> <p>Подъезд непосредственно к оцениваемому объекту не ограничен.</p> <p>Ближайшая станция метро «Садовая» - расположена на расстоянии ≈ 640 м.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Садовой улице. общественными городскими маршрутами:</p> <ul style="list-style-type: none"> – автобусы №№49,50,181; – трамваи №№ 3; – маршрутки №№ К195, К212, К7. <p>Расстояние от Объекта оценки до ближайшей остановки «Переулок Бойцова/Вознесенский проспект.» на Садовой улице ≈ 190 м.</p> <p>Расстояние от здания, в котором находится объект до Среднего пр. В.О. ≈ 160 м.</p> <p>Ближайшая ж/д станция «Витебский вокзал» на расстоянии ≈ 1,2 км.</p>
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Нормальные (проезд к объекту оценки не ограничен)

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты)

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

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

Согласно Справке КГИОП № 01-25-18883/18-0-0 от 31.08.2018 г., объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Бойцова, дом 4, литера А, пом. 14-Н не относится к числу выявленных объектов культурного наследия, однако

расположен в границе единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

2.3.4. Фотографии объекта

- Внешний вид объекта:

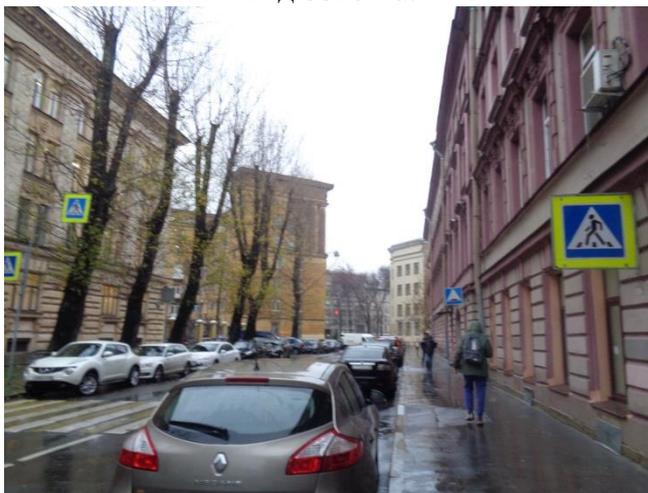


Фото 1

Вид на улицу (пер.Бойцова) на которой расположен Объект оценки и ближайшее окружение



Фото 2

Вид на улицу (пер.Бойцова) на которой расположен Объект оценки и ближайшее окружение



Фото 3

Вид на здание, в котором расположен объект оценки (со стороны (пер.Бойцова) окна объекта оценки



Фото 4

Вид на здание, в котором расположен объект оценки (со стороны (пер.Бойцова) окна объекта оценки



Фото 5

Табличка с номером дома

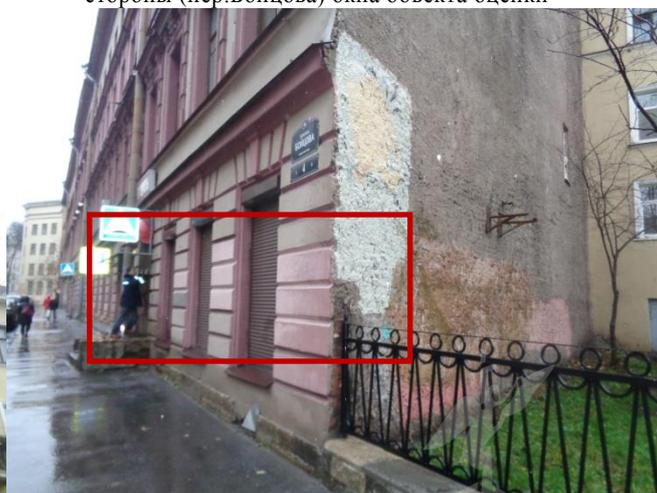
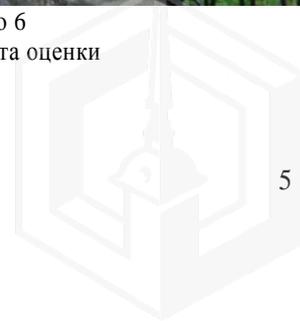


Фото 6

Окна объекта оценки



- Внутренний вид объекта:



Фото 7

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 1)



Фото 8

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 1)



Фото 9

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 1)

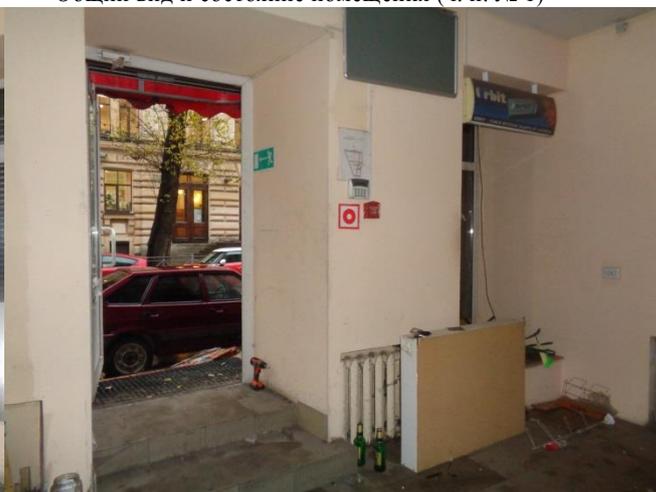


Фото 10

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 1), вход с улицы



Фото 11

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 1)



Фото 12

Общий вид и состояние помещения (вход из ч. п. № 1 в ч. п. №2)

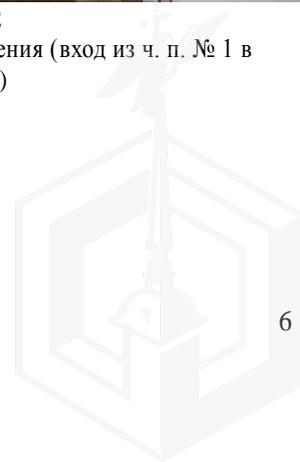




Фото 13

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 2)

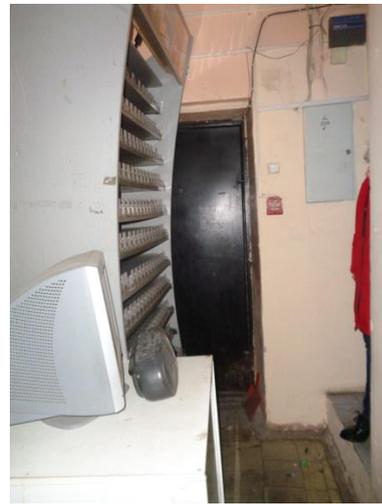


Фото 14

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 2), общий вход с улицы



Фото 15

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 6)



Фото 16

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 6)



Фото 17

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 5)



Фото 18

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 5)





Фото 19

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 7)



Фото 20

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 4), вход со двора



Фото 21

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 3)



Фото 22

Общий вид и состояние помещения (проход из ч. п. № 4 в ч. п. №2)



2.3.5. Акт осмотра помещения

АКТ контрольного осмотра помещения от 14 ноября 2018 г.

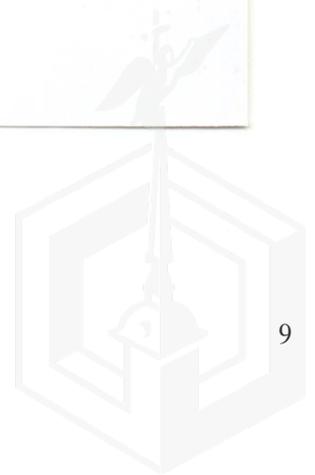
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, переулок Бойцова, дом 4, литера А, помещение 14-Н
2. Данные по помещению:

№	№ 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.	14-Н	95,0	1 этаж	1 отдельный с улицы, 1 отдельный со двора, 1 общий с улицы	4 окна на улицу, 1 окно во двор	2,95	+	+	+	+	удовлетворительное	Не используется

Примечания:

Во время проведения визуального осмотра, было выявлено несоответствие фактической планировки предоставленным документам: отсутствует один проход из ч.п.№1 в ч.п. №2.

Представитель АО Управляющая компания «Магистр»	
Должность	Помощник оценщика
Ф.И.О.	Сигова Яна Игоревна
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Объект оценки является встроенным помещением. В связи с этим, рассмотрение вариантов использования доли земельного участка, относящегося к объекту оценки, как незастроенного не имеет смысла.

Анализ участка как застроенного:

Учитывая местоположение и технические характеристики Объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование помещений объекта под помещение торгового назначения.

Текущее состояние помещения является удовлетворительным, однако, для реализации в нем торговой функции потребуются дополнительные затраты на осуществление косметических ремонтных работ. Проведение ремонта и доведение отделки помещения до отличного состояния, значительно повысит привлекательность объекта на рынке, что в свою очередь обеспечит рентабельность проекта.

Вывод:

Наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является торговое использование после проведения ремонтных работ.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.	6 000 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	63 158

