

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, ул. Петрозаводская, д. 16, лит. А, пом. 2-Н

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 12.11.2018 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 15.11.2018 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объектов оценки:

Описание встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, ул. Петрозаводская, д. 16, лит. А, пом. 2-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

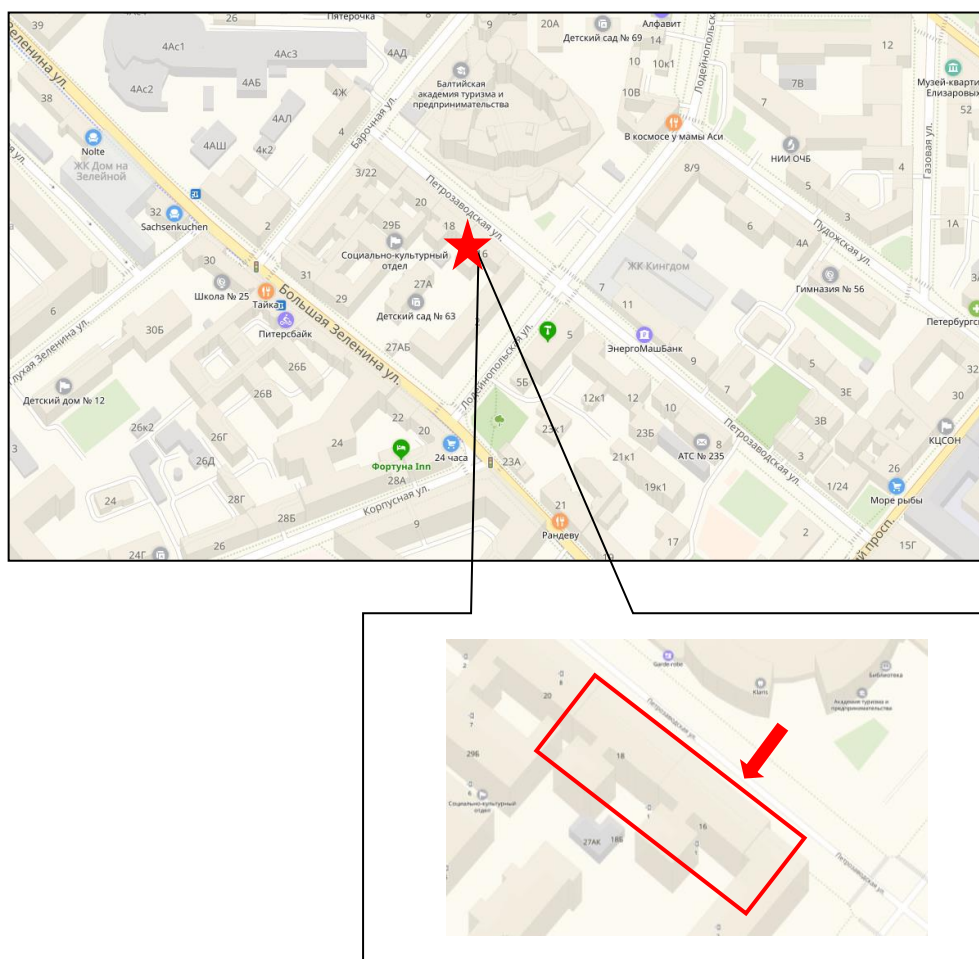



Рисунок 1 Локальное местоположение

 – общий вход (с улицы)



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Жилое
Материал	Кирпичный
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1909
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	6
Наличие подвала/цоколя	подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	теплоснабжение, холодное водоснабжение, канализация, электричество, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:07:0003178:1210
Общая площадь, кв. м	50,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	нормальное
Окна	5/ прямоугольное/ на улицу/ стеклопакеты/закрыты ролетами
Вход	общий с улицы
Высота пол – потолок (по документам)	2,66 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электричество, канализация, теплоснабжение, водоснабжение.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате осмотра выявлено переоборудование: в ч.п. № 2 демонтирована раковина, в ч.п. № 3 оборудована раковина. Наружные границы объекта не изменились

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые помещения, офисные помещения и помещения торговли (сферы услуг): используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Барочной ул.,

	Петрозаводской ул., Лодейнопольской ул., ул. Большая Зеленина
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: детский сад № 63, Балтийская академия туризма и предпринимательства Местная Администрация Муниципального образования Муниципального округа Чкаловское, социально-культурный отдел, Лодейнопольский сквер, банкетный зал «Северный Модерн», Конгрессный центр «ПетроКонгресс», продуктовые магазины и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная.
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Петрозаводской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	около 0,51 км до ст.м. «Чкаловская»
ближайшие остановки общественного транспорта	около 0,3 км до ст.м. «Барочная улица». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 46, 25, маршрутных такси № К-131
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель»

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 78/001/013/2018-97774 от 03.09.2018 г. на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-18883/18-0-1/17 от 04.09.2018 г., рассматриваемое помещение, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2 (07) 01).

Согласно справке КГИОП № 04-22-2252/2-С от 24.05.2017 г., здание, в котором расположен объект оценки, не относится ни к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Согласно справке МЧС России № 17139-5-1-1 от 06.12.2016 г. рассматриваемое помещение не является объектом гражданской обороны.



2.3.4. Фотографии объекта:



Фото 1

Вид улицы, на которой расположен объект оценки



Фото 2

Вид улицы, на которой расположен объект оценки



Фото 3

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 4

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны улицы



Фото 5

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны двора



Фото 6

Адресный указатель





Фото 7

Вид входа в подъезд расположения
объекта оценки (с улицы)



Фото 8

Вид окон объекта оценки (с улицы)



Фото 9

Вид подъезда

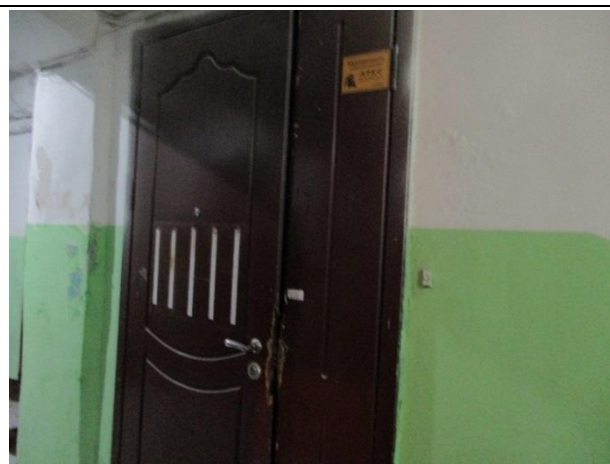


Фото 10

Вид входа в объект оценки



Фото 11

Вид части помещения № 1



Фото 12

Вид части помещения № 1





Фото 13

Вид части помещения № 2



Фото 14

Вид части помещения № 3



Фото 15

Вид части помещения № 3



Фото 16

Вид части помещения № 3



Фото 17

Вид части помещения №4



Фото 18

Вид части помещения № 4





Фото 19

Вид части помещения № 5

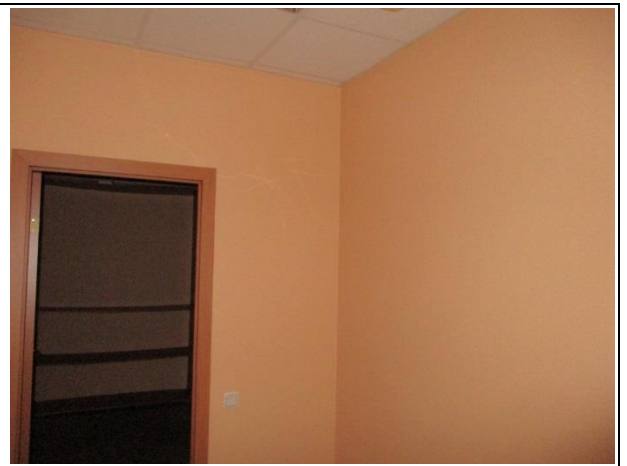


Фото 20

Вид части помещения № 5



2.3.5. Акт осмотра помещения:

А К Т
контрольного осмотра помещения от 12 «ноября» 2018 г.

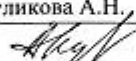
1. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, ул. Петрозаводская, д. 16, лит. А, пом. 2-Н

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	2-Н	50,4	1	1 общий с улицы	5/ прямоугольное/ на улицу/ стеклопакеты/закрыты роллетами	2,66	+	+	+	+	нормальное	не используется

Примечания:

В результате осмотра выявлено, переоборудование в ч.п. № 2 демонтирована раковина, в ч.п. № 3 оборудована раковина. Наружные границы объекта не изменились.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Руководитель проектов по оценке недвижимости департамента оценки
Ф. И. О.	Куликова А.Н.
Подпись	

* Акт осмотра подписывается только Оценщиком, в виду отсутствия регламента по обеспечению доступа в объект со стороны собственника в настоящий момент.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Чкаловская» находится на расстоянии 0,51 км от объекта оценки);
2. Расположение на 1 этаже многоквартирного жилого дома;
3. Наличие общего входа с улицы;
4. Нормальное состояние отделки;
5. Планировка, подходящая для размещения помещения офисного назначения;
6. Наличие полного инженерно-технического обеспечения.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	4 200 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	83 333

