

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки

	
Тип здания	жилой дом
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	нормальное
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	2
Наличие подвала	нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	отсутствуют
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:06:0002050:3214
Общая площадь, кв.м	85,0
Занимаемый объектом этаж или этажи	цокольный
Состояние (по осмотру)	ч.п. хорошее, ч.п. удовлетворительное. Требуется проведение косметического ремонта в части помещений.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	5 стандартных окон 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 один общий с жилыми и нежилыми помещениями вход со двора. Домофон или консьерж отсутствуют. Общее состояние подъезда характеризуется как удовлетворительное. Двор, в котором расположен Объект оценки, является закрытым
Высота пол – потолок (по документам)	2,94
Заглубление	0,40
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 использование	над оцениваемым помещением находятся жилые квартиры. Помещения, расположенные на цокольном этаже и соседствующие с Объектом оценки, являются нежилыми
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Объект оценки расположен в зоне жилой застройки, в квартале, ограниченном Большим проспектом В.О., 13-й линией В.О., набережной Лейтенанта Шмидта и 14-й линией В.О. Ближайшее окружение представлено малоэтажными жилыми домами со встроенными нежилыми помещениями. На расстоянии около 210 м расположен Большой проспект В.О. Жилой дом, в котором расположен Объект оценки, находится внутри квартала. Территория двора закрытая, вход во двор осуществляется с 14-й линии В.О. Состояние двора и придомовой территории – нормальное
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	на относительно небольшом удалении от Объекта оценки расположены скверы, р. Нева. Во дворе жилого дома, в котором расположен Объект оценки, имеется детская площадка, зеленые насаждения.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	в окружении дома, в котором расположен Объект оценки, не имеется отдельной организованной зоны для парковки автомобилей, в связи с этим парковка производится на свободной территории прилегающих улиц, а также во дворе дома
Транспортная доступность, в т.ч.:	
удобство подъезда к объекту	подъезд к жилому дому, в котором расположен Объект оценки, осуществляется по асфальтированной дороге с 14-й линии В.О. Транспортная доступность характеризуется как «хорошая».
удаленность от ближайшей станции метро, м	ближайшая станция метро «Василеостровская» расположена на расстоянии ~ 1400 м.
ближайшие остановки общественного транспорта	ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии ~ 160 м на наб. Лейтенанта Шмидта.
условия для погрузочно-разгрузочных работ	удовлетворительные



2.3.3. Обременения Объекта

Согласно Справке КГИОП №04-22-211/3-С от 26.01.2017 объект по адресу: 199034, г. Санкт-Петербург, 14-я линия В.О., дом 5, литера К не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(06)).

2.4.4. Фотографии объекта



Фото 1: Фасад здания, в котором расположен Объект оценки.



Фото 2: Информационная табличка.



Фото 3: Ближайшее окружение Объекта оценки: 14-я и 15-я линии В.О.



Фото 4: Ближайшее окружение Объекта оценки: 14-я и 15-я линии В.О.





Фото 5: Ближайшее окружение Объекта оценки:
наб. Лейтенанта Шмидта



Фото 6: Вход во двор (огороженная территория)

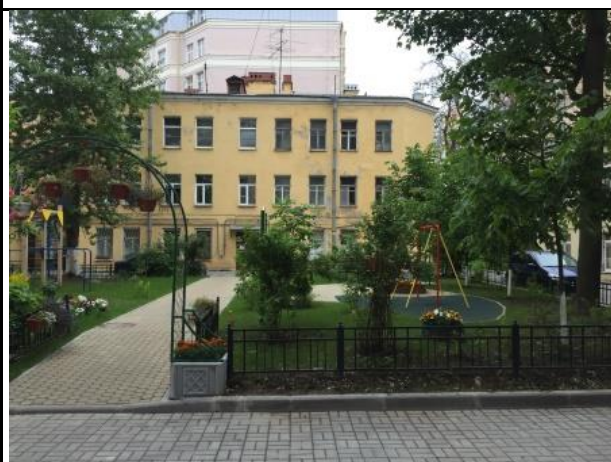


Фото 7: Территория внутреннего двора.



Фото 8: Территория внутреннего двора.



Фото 9: Окна оцениваемого помещения,
ориентированные во двор



Фото 10: Окно оцениваемого помещения,
ориентированное во двор





Фото 11: Общий вход со двора.



Фото 12: Общее состояние подъезда.

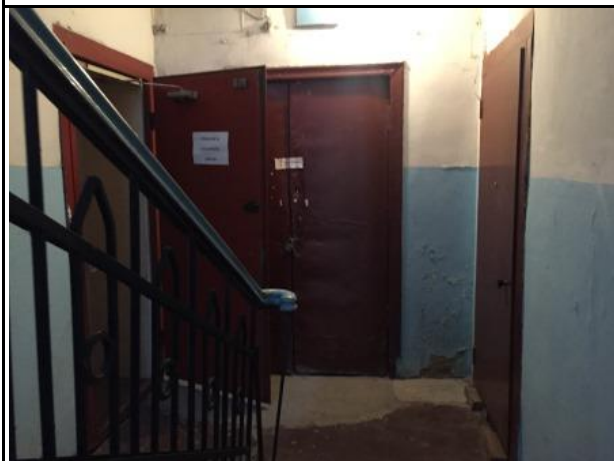


Фото 13: Общее состояние подъезда.

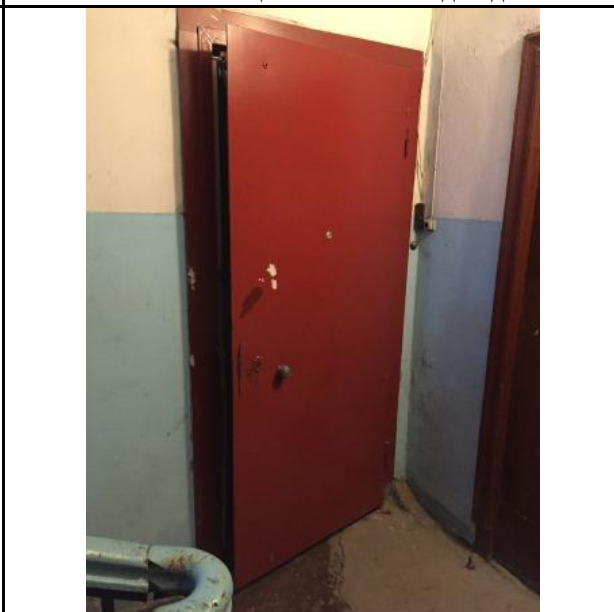


Фото 14: Входная дверь в оцениваемое помещение (снаружи).



Фото 15: Входная дверь в оцениваемое помещении (изнутри).



Фото 16: Ч.п. 1





Фото 17: Ч.п. 1



Фото 18: Ч.п. 1



Фото 19: Ч.п. 3



Фото 20: Ч.п. 3



Фото 21: Ч.п. 3



Фото 22: Ч.п. 2





Фото 23: Ч.п. 2. Выявлена самовольная перепланировка: зашит дверной проем, обозначенный на плане



Фото 24: Ч.п. 4



Фото 25: Ч.п. 4



Фото 26: Ч.п. 5



Фото 27: Ч.п. 5



Фото 28: Ч.п. 6





Фото 29: Ч.п. 6



Фото 30: Ч.п. 6



Фото 31: Ч.п. 6



Фото 32: Ч.п. 6



Фото 33: Ч.п. 7



Фото 34: Ч.п. 7





Фото 35: Ч.п. 7



Фото 36: Ч.п. 7



Фото 37: Ч.п. 8



Фото 38: Ч.п. 8



Фото 39: Вид из окон оцениваемого объекта (во двор)



Фото 40: Вид из окон оцениваемого объекта (во двор)



2.4.5. Акт осмотра помещения

АКТ

контрольного осмотра помещения от «14» июля 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, линия 14-я В.О., д. 5, литера К, пом. 2-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	2-Н	85,0	цокольный	1 общий со двора	5 стандартных во двор	2,94/-0,40	+	+	+	+	ч.п. хорошее, ч.п. удовлетворительное	не используется

Примечания:

по результатам визуального осмотра в оцениваемом помещении выявлена самовольная перепланировка: зашит обозначенный на плане дверной проем из ч.п. 1 в ч.п. 2, демонтированы дверные полотна в местах дверных проемов из ч.п. 1 в ч.п. 3, 5, 6, из ч.п. 3 в ч.п. 2.

Представитель (Оценщик)	
Должность	<i>полномочный оценщик</i>
Ф.И.О.	<i>Кисельва А.С.</i>
Подпись	<i>Кисельва</i>



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, расположенное в Василеостровском районе, в зоне жилой застройки. Транспортная доступность общественным транспортом характеризуется как хорошая: на расстоянии ~ 1400 м расположена станция метро «Василеостровская», на расстоянии ~ 160 м расположена остановка общественного транспорта. Объект расположен внутри квартала, на цокольном этаже жилого дома, имеет один общий вход со двора, 5 стандартных окон, ориентированных во двор. К оцениваемому помещению подведены следующие инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация. Состояние помещения характеризуется как частично хорошее, частично удовлетворительное.

В результате проведенного исследования наиболее эффективного варианта использования Оценщик пришел к выводу о том, что критерию максимальной продуктивности будет отвечать вариант использования оцениваемого помещения в качестве офисного (после проведения косметического ремонта).

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, округленно, руб.	4 000 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки на 1 кв.м общей площади Объекта оценки, руб.	47 059

