Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, Разъезжая ул., д. 43/1 лит. А, пом. 7-Н

1. Данные об отчете

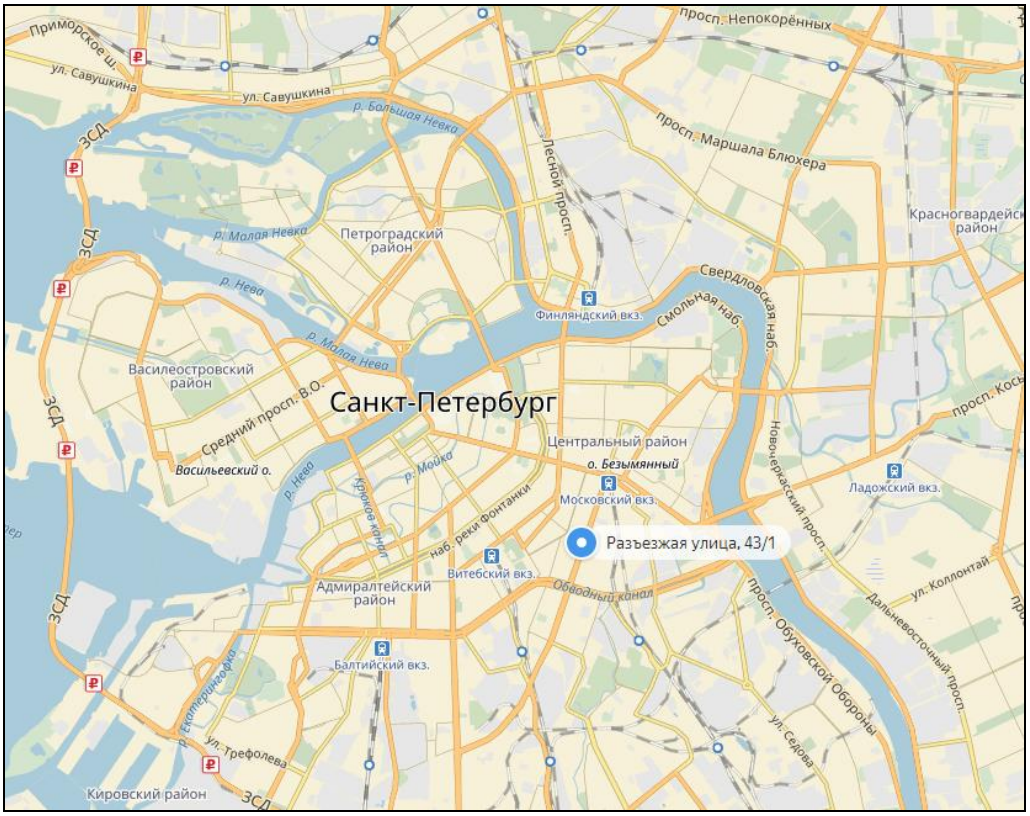
1.1. Дата проведения оценки: 12 июля 2017 г.

1.2. Дата составления отчета: 13 июля 2017 г.

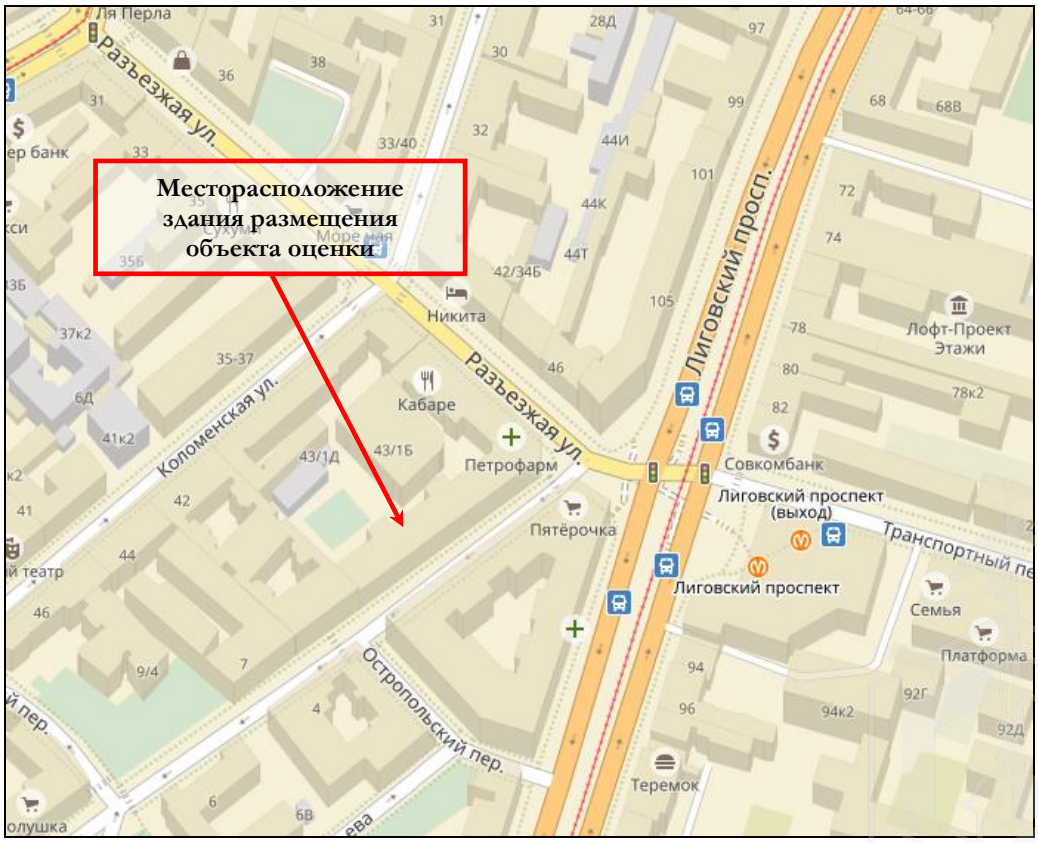
1.3. Оцениваемые права: право собственности.

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	нормальное
Год постройки[1]	1869
Год реконструкции[2]	1959
Год последнего капитального ремонта[3]	2007 г – ремонт или восстановление внутридомовых инженерных систем (системы электроснабжения); 2012 г – Ремонт или замена системы отопления.
Площадь здания, кв. м[4]	6 895
Этажность	4
Наличие подвала	нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление и газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещений

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001699:1318
Общая площадь, кв. м	100,9
Занимаемый объектом этаж	цоколь
Состояние (по осмотру)	часть в нормальном состоянии, часть в удовлетворительном

[1] технико-экономического паспорта многоквартирного дома, адрес в сети интернет: http://gorod.gov.spb.ru/facilities/109184/info/#tab5_section2
[2] http://gorod.gov.spb.ru/facilities/109184/info/#tab5_section2
[3] http://gorod.gov.spb.ru/facilities/109184/info/#tab5_section2
[4] http://gorod.gov.spb.ru/facilities/109184/info/#tab5_section2

Окна	7 стандартных окон (с фасадной части здания 3; со двора – 4)
Вход	отдельный вход с улицы (Константина Заслонова); общий вход с жилыми помещениями с улицы и со двора здания
Высота пол-потолок (по документам)	3,14
Заглубление, м	0,5
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление
Текущее использование	не используется (ранее магазин мужской одежды)
Доля земельного участка, относящаяся к объекту	не выделена в натуре

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Цокольные этажи здания занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: Булочная Ф. Вольчека, сеть аптек «Петрофарм», продуктовый магазин, сеть ювелирных мастерских «Aurus» и другие.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен объект оценки, характеризуется жилой застройкой дореволюционной постройки. Здание, в котором расположен объект оценки, формирует фронт застройки улицы Константина Заслонова и Разъезжей улицы.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности на расстоянии около 350 м от Объекта оценки расположен сад Сан-Галли. В пешей доступности расположено множество небольших скверов.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения объекта оценки, кроме того вдоль Разъезжей улицы.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Константина Заслонова и характеризуются низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков; Разъезжей улицы, пересекающей ее, – средней; Лиговского проспекта, пересекающего данную улицу, – высокой. Остановки общественного транспорта расположены на Разъезжей улицы, на удалении около 70 м (автобусы №№3, 4МБ (ночной), 5 МБ (ночной), 26, 54, 65, 74, 76, 91, 141; трамваи №16, №25 и №49; маршрутные такси № 170). Ближайшая станция метро «Лиговский проспект» расположена на расстоянии около 150 м.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Нормальные

2.3.3. Обременения объекта

Согласно Справкам КГИОП от 18.05.2017 № 04-22-2143/4-С, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Разъезжая улица, дом 43/1, литера А, пом. 7-Н 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(31)).**

В соответствии с Выпиской из ЕГРП от 06.07.2015 № 90-8098767, зарегистрированы ограничения прав и обременение объекта недвижимости:

вид	Аренда
дата государственной регистрации	17.02.2004
номер государственной регистрации	78-01-32/2004-413,1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права	с 17.02.2004 по 17.02.2009
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права	Татьяна Анатольевна Везер дата рождения: 04.04.1965 место рождения: Ленинград адрес: Санкт-Петербург, город Ломоносов, улица Федюнинского, дом 16, кв. 108
основание государственной регистрации	Договор аренды №10-А226869 от 19.01.2004

На дату оценки договор аренды считается утратившим юридическую силу.

2.3.4. Фотографии объекта

Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение: вид на улицу Константина Заслонова (общественно-деловая и жилая застройка)	Ближайшее окружение: вид на улицу Константина Заслонова (общественно-деловая и жилая застройка)

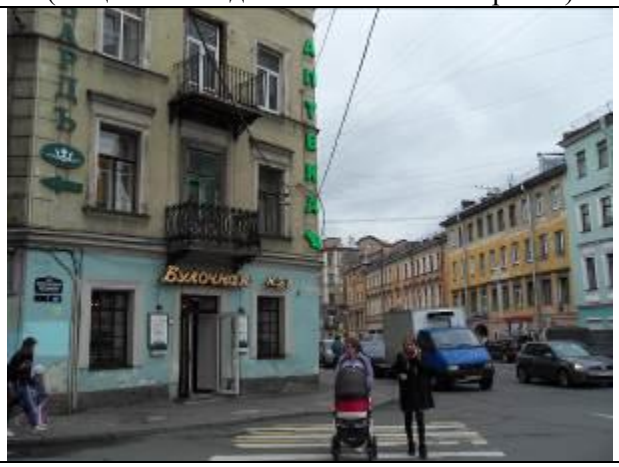



Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение: вид на улицу Разъезжая (общественно-деловая и жилая застройка)	Ближайшее окружение: вид на улицу Разъезжая (общественно-деловая и жилая застройка)

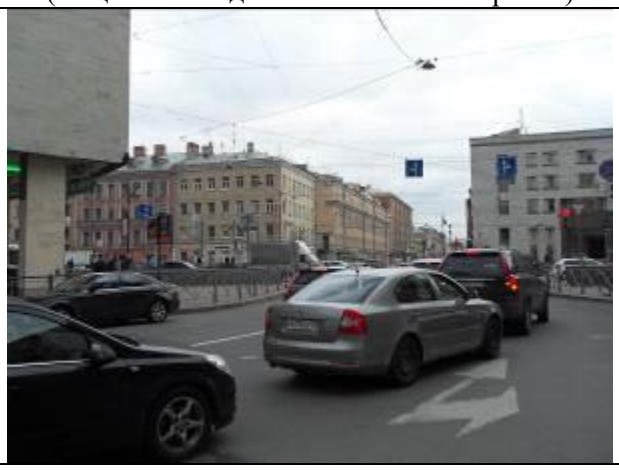



Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение: вид на Лиговский проспект, ст. м. «Лиговский проспект» (общественно-деловая и жилая застройка)	Ближайшее окружение: вид на Лиговский проспект, ст. м. «Лиговский проспект» (общественно-деловая и жилая застройка)

Фото 7	Фото 8
Адрес Объекта оценки	Фасад здания расположение Объекта оценки вид ул. Константина Заслонова

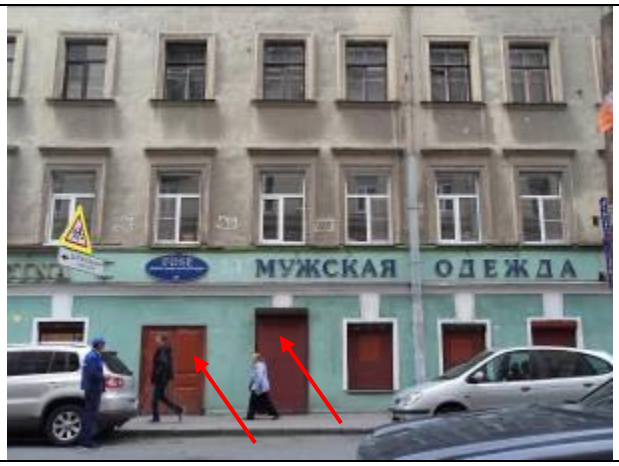
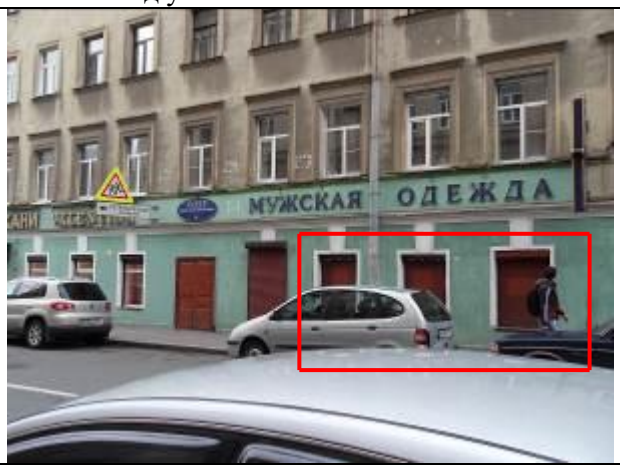

	

Фото 9	Фото 10
Вид входа Объекта оценки (отдельный с улицы и общий с улицы с жилыми помещениями)	Вид окон с улицы Константина Заслонова
Фото 11	Фото 12
Арка жилого дома (проход во двор)	Вид здания со двора

Фото 13	Фото 14
Вид дворовой территории	Вид дворовой территории
Фото 15	Фото 16
Вид общего входа Объекта оценки с жилыми помещениями и окна (закрыто шкафом изнутри) со двора	Вид остальных окон со двора, Первые два зашиты гипсокартоном изнутри
Фото 17	Фото 18
Вид подъезда (общий вход с жилыми помещениями со двора)	Вид подъезда (общий вход с жилыми помещениями с улицы)

Фото 19	Фото 20
Состояние отделки (торговый зал), вид отдельного входа на улицу	Состояние отделки (торговый зал)
Фото 21	Фото 22
Состояние отделки (торговый зал)	Состояние отделки (торговый зал), проход в подсобное помещение
Фото 23	Фото 24
Состояние отделки стен торгового зала, (загрязнения и трещины)	Состояние отделки (торговый зал), проход в подсобное помещение

Фото 25	Фото 26
Состояние отделки потолка торгового зала	Состояние отделки пола торгового зала
Фото 27	Фото 28
Состояние отделки подсобного помещения, проход в торговый зал	Состояние отделки подсобного помещения, (2 окна, выходящий во двор, зашиты гипсокартоном; изображены схематично)
Фото 29	Фото 30
Состояние отделки потолка подсобного помещения	Состояние отделки пола подсобного помещения

Фото 31	Фото 32
Проход в соседнее подсобное помещение	Состояние отделки подсобного помещения
Фото 33	Фото 34
Состояние отделки подсобного помещения, окно во двор	Состояние отделки подсобного помещения
Фото 35	Фото 36
Состояние отделки подсобного помещения	Вид входной двери в подъезд с жилыми помещениями

Фото 37	Фото 38
Состояние отделки потолка подсобного помещения (видны следы протечек)	Состояние отделки пола подсобного помещения
Фото 39	Фото 40
Состояние отделки подсобного помещения	Состояние отделки подсобного помещения

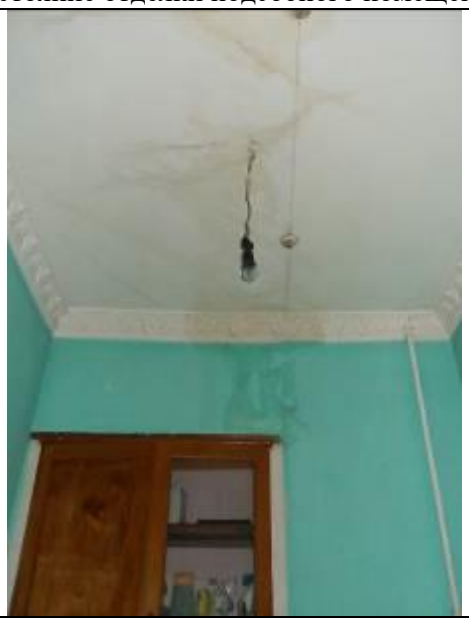



Фото 41	Фото 42
Состояние отделки подсобного помещения	Окно во двор закрыто шкафом

Фото 43	Фото 44
Состояние отделки сан. узла	Состояние стен сан. узла
Фото 45	
Состояние пола сан. узла	

2.3.5. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 12 «июля» 2017 г.

1. Адрес объекта:

г. Санкт-Петербург, Разъезжая ул., д. 43/1, лит. А, пом. 7-Н

2. Данные по помещению:

№	№ помещения по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, кв.м.	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м*	Коммуникации				Состо-яние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	7-Н	100,9	цоколь	*	*	3,14*	+	+	+	+	*	не используется (ранее магазин мужской одежды)

Примечания, обозначенные символом *:

- Заглубление цоколя: 0,5 м.
- Тип входа: отдельный вход с улицы (Константина Заслонова); общий вход с жилыми помещениями с улицы и со двора здания.
- Окна: 7 стандартных окон (с фасадной части здания 3; со двора – 4).
- Состояние: часть в нормальном состоянии, часть в удовлетворительном состоянии.

Представитель	
Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	

2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- объект оценки является встроенным нежилым помещением;
- площадь объекта оценки составляет 100,9 кв. м;
- локальное расположение помещение и технические характеристики – цольный этаж, отдельный вход с улицы (Константина Заслонова), шаговая доступность от метро, интенсивность транспортных и пешеходных потоков на улице Константина Заслонова – низкая, на Заставкой улице – средняя, на Лиговском проспекте - высокая;
- состояние оцениваемого помещения: часть в нормальном состоянии, часть в удовлетворительном состоянии;
- текущее использование: не используется (ранее магазин мужской одежды);
- Согласно Справкам КГИОП от 18.05.2017 № 04-22-2143/4-С, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Разъезжая улица, дом 43/1, литера А, пом. 7-Н 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(31)).**

  В связи, с чем на эксплуатацию оцениваемого помещения накладывается ограничение: обязанность собственника согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. Данное ограничение является типичным для помещений расположенных в исторических зданиях.

В результате анализа комплекса перечисленных факторов, наиболее эффективным вариантом является его использование в качестве торгового помещения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	12 100 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	119 921