

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 56, лит. А, пом. 6-Н**

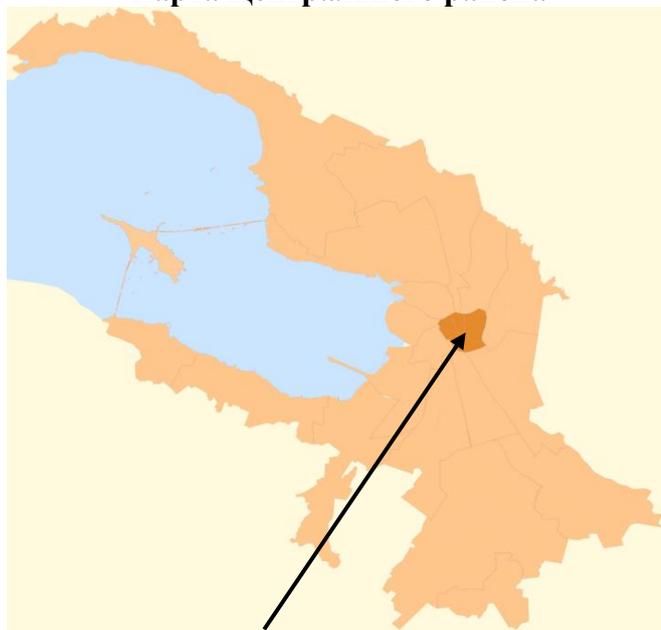
1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 26.07.2017 г.;
- 1.2. Дата составления отчета – 11.08.2017 г.;
- 1.3. Оцениваемые права: встроенное помещение - право собственности.

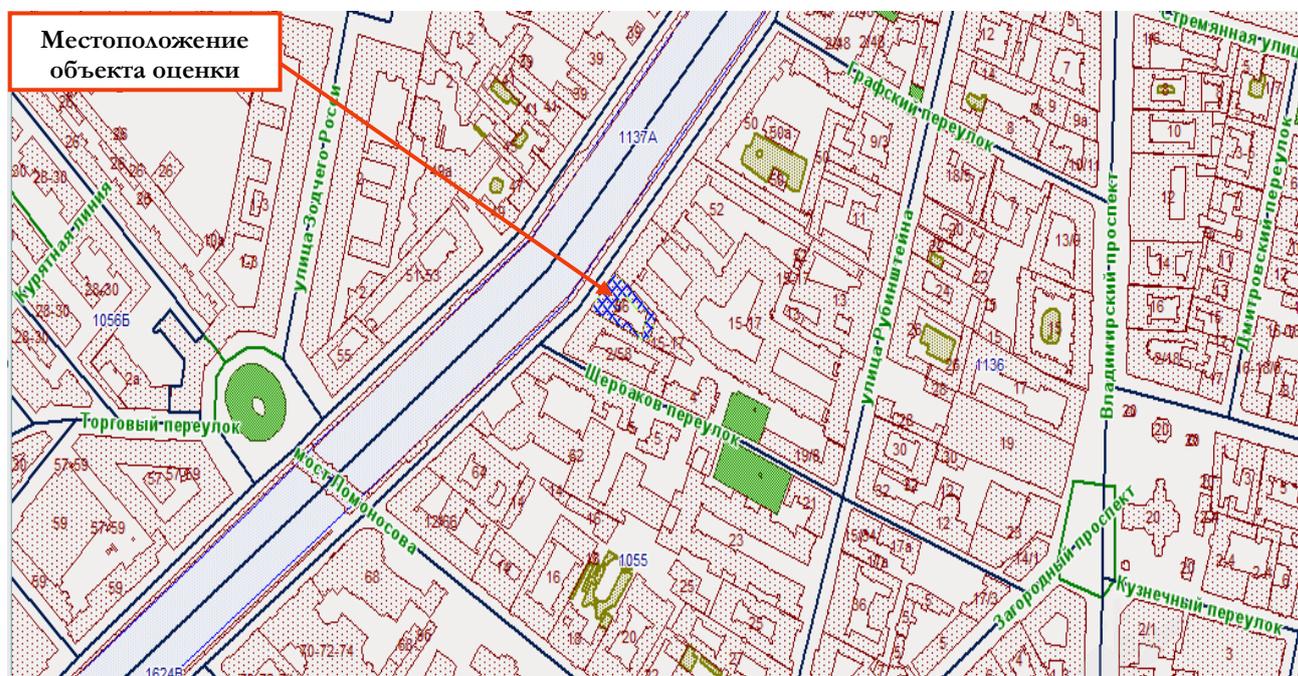
2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта (карта района и карта местоположения объекта):

Карта Центрального района



Карта местоположения объекта



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

<i>Фото здания</i>	
	
Тип здания	Капитальное
Материал	Кирпичные толщ. 1,5-2,5 кирп.
Состояние по осмотру	Здание, в котором расположен объект оценки жилое, эксплуатируется и находится в удовлетворительном состоянии
Год последнего капитального ремонта	Выборочный капитальный ремонт ¹ : В 2010 г. - ремонт конструкций и замена покрытий крыш
Этажность	5
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001137:2510
Общая площадь, кв. м	72,0
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние (по осмотру)	Входная дверь из отдельного входа со двора в помещение с лицевого фасада со и со стороны помещения – металлическая коричневого цвета. Входная дверь с общего входа через парадную – деревянная светло-коричневого цвета. Состояние внутренней отделки помещений на дату осмотра: удовлетворительное. Пол в помещениях – кафельная плитка (мелкие сколы и трещины отдельных плиток, потемнения в шах). Стены - оклеены обоями (загрязнения, обрывы, отслоения), окрашены (следы повреждений, сколы), пластиковые панели в санузле (загрязнения). Потолок - окрашен (сколы, разводы), подвесной (загрязнения), обшит шумоизоляционным войлочным материалом. Вся отделка и элементы благоустройства помещения находятся в удовлетворительном состоянии и требуют ремонта или замены.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	5/подвальных/прямоугольных с металлическими решетками/во двор. Исполнение - однокамерные стеклопакеты
Вход (Отдельный/общий с	Вход в оцениваемое помещение осуществляется

¹ Источник: http://gorod.gov.spb.ru/facilities/73407/info/#tab1_section2

жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	через арку с наб. реки Фонтанки. Имеется 2 входа: 1 отдельный вход со двора и 1 общий вход с жилыми помещениями со двора через подъезд. Состояние подъезда – удовлетворительное. Система безопасности (контроль доступа) - домофон.
Высота пол - потолок (по документам)	2,70/2,35/2,25
Заглубление	1,80/1,60
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение
Текущее использование	На дату оценки помещение 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	В здании, помимо объекта оценки, в подвальном этаже расположены коммерческие помещения, со 2-го по 5-й этаж – жилые квартиры.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал расположения объекта оценки ограничен: с С-В Графским пер., с Ю-В ул. Рубинштейна, с С-З наб. реки Фонтанки, с Ю-З Щербаковым пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Окружающая застройка представлена жилыми домами «старого фонда» и объектами социально-бытового назначения. Окружение имеет чистую ухоженную территорию, улицы обеспечены мусорными баками, освещение осуществляется от фонарей. В квартале расположения объекта оценки имеются: детский сад № 250, школа № 122, детский музыкальный театр Зазеркалье, театр, школа танцев Karlsson Haus, скверы Эдуарда Хиля и Маневича и др.
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 площади прилегающих улиц, а также во дворе дома
Транспортная доступность, в т.ч.	Интенсивность транспортных потоков на наб. реки Фонтанки можно охарактеризовать как высокую. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом – удовлетворительная (высокая плотность транспортных потоков в центре города, сложность с парковкой автомобиля). Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом – отличная.
удобство подъезда к объекту	Подъезд к Объекту оценки возможен со стороны наб. реки Фонтанки, подъезд средне-грузового транспорта затруднен, тяжелого грузового транспорта запрещен.
Удаленность от ближайшей станции метро, м.	На расстоянии около 400 м от Объекта оценки расположена станция метро «Достоевская», на расстоянии около 500 м расположена станция метро «Владимирская».
Ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшие остановки общественного и коммерческого транспорта находятся на Владимирском пр. на расстоянии около 580 м. Ближайшая железнодорожная станция –

	«Московский вокзал» расположена на расстоянии порядка 2,5 км от объекта оценки. По наб. реки Фонтанки проходят троллейбусы №№ 3, 8, 15, маршрутные такси К177, К25, К258, К90, автобус №1.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Погрузо-разгрузочные работы могут осуществляться следующим образом: с заездом легкого коммерческого транспорта через арку во двор или, в случае погрузо-разгрузочных работ подъезда средне-грузового и грузового транспорта, с разгрузкой на набережной. Въезд во двор через арку средне-грузового транспорта затруднен, тяжелого грузового транспорта запрещен.

2.3.3. Обременения (ограничения) объекта:

Согласно Справке КГИОП № 04-22-211/7-С от 26.01.2017 г. здание, в котором расположен объект оценки, относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом М.А. Гавриловой».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным Законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными актами.

Согласно Справке ГУ МЧС России по городу Санкт-Петербургу № 4941 5-1-1 от 07.04.2014 г. объект оценки не является объектом гражданской обороны.



2.3.4. Фотографии объекта:



Фото 1. Табличка с номером здания, в котором расположен объект оценки

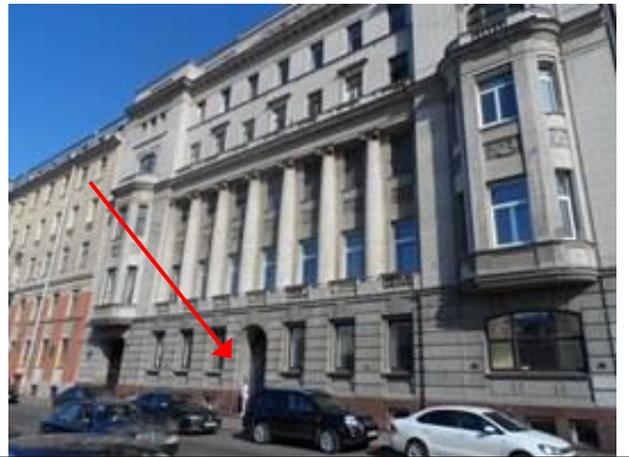


Фото 2. Вид на здание, в котором расположен объект оценки (лицевой фасад с наб. р. Фонтанки)



Фото 3. Вид на здание, в котором расположен объект оценки (лицевой фасад с наб. р. Фонтанки)



Фото 4. Вид на здание, в котором расположен объект оценки (лицевой фасад с наб. р. Фонтанки)

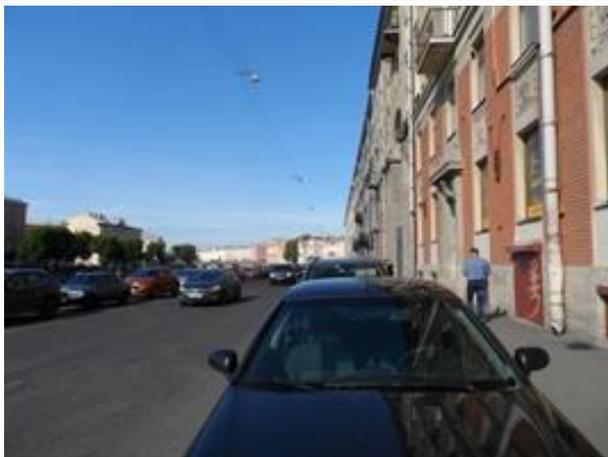


Фото 5. Вид на наб. р. Фонтанки в сторону Невского пр.

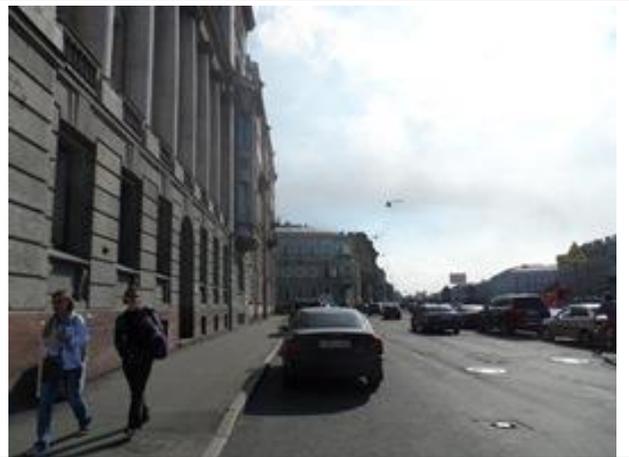


Фото 6. Вид на наб. р. Фонтанки в сторону Гороховой ул.



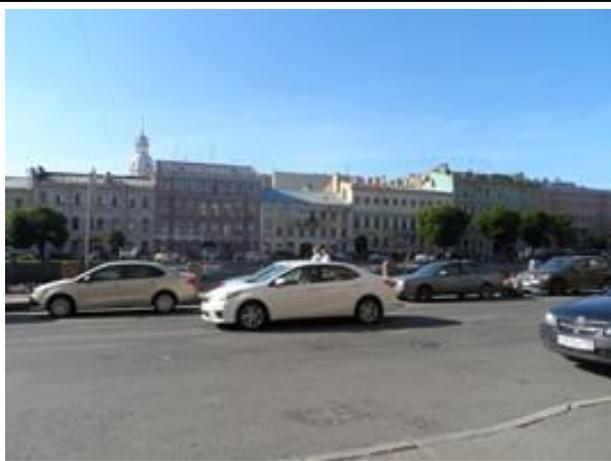


Фото 7. Вид прямо от арки



Фото 8. Арка во внутренний двор



Фото 9. Проход во внутренний двор



Фото 10. Внутренний двор



Фото 11. Внутренний двор



Фото 12. Внутренний двор





Фото 13. Внутренний двор



Фото 14. Окна объекта оценки во двор



Фото 15. Окна объекта оценки во двор



Фото 16. Окна объекта оценки во двор



Фото 17. Окна объекта оценки во двор



Фото 18. Окна объекта оценки во двор



Отдельный
вход со двора

Общий вход
со двора

Фото 19. Входы в объект оценки со двора



Фото 20. Отдельный вход в объект оценки со двора



Фото 21. Отдельный вход в объект оценки со двора



Фото 22. Отдельный вход в объект оценки со двора (входная дверь)



Фото 23. Части помещения №2-3 помещения 6-Н, вид от входа



Фото 24. Часть помещения №2 помещения 6-Н



Провисания покрытия потолка

Окно объекта оценки

Загрязнения

Фото 25. Часть помещения №3 помещения 6-Н, вид от коридора на окно и вход



Повреждения

Загрязнения

Фото 26. Часть помещения №3 помещения 6-Н, вид от окна на коридор



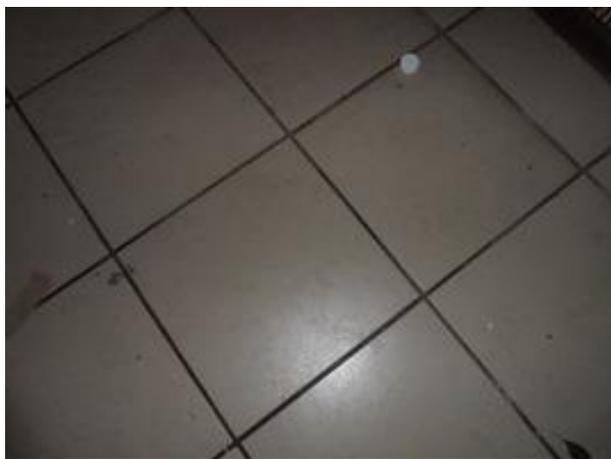


Фото 27. Часть помещения №2,3 помещения 6-Н, напольное покрытие



Фото 28. Часть помещения №2,3 помещения 6-Н, потолок



Окно объекта
оценки

Фото 29. Часть помещения №3 помещения 6-Н, окно



Фото 30. Часть помещения №3 помещения 6-Н, вид из коридора на часть помещения №1 помещения 6-Н



Фото 31. Часть помещения №1 помещения 6-Н, на часть помещения №3 помещения 6-Н



Фото 32. Часть помещения №1 помещения 6-Н





Фото 33. Часть помещения №1 помещения 6-Н



Фото 34. Часть помещения №1 помещения 6-Н



Фото 35. Часть помещения №1 помещения 6-Н, вид на вход с первого этажа

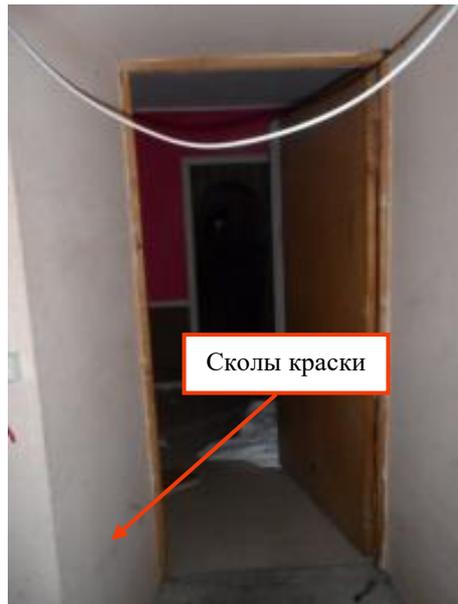


Фото 36. Вход в часть помещения №1 помещения 6-Н с первого этажа



Фото 37. Вход в часть помещения №1 помещения 6-Н с первого этажа



Фото 38. Лестница на первый этаж



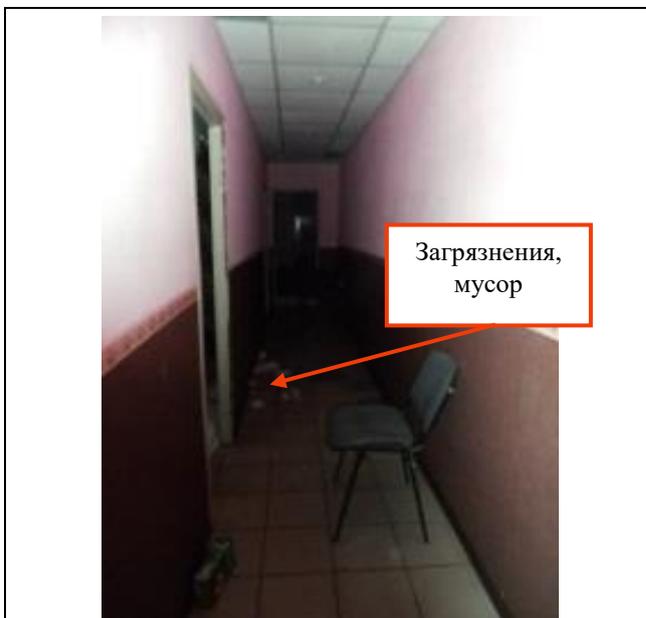


Фото 39. Часть помещения №4 помещения 6-Н, вид в сторону помещения №7

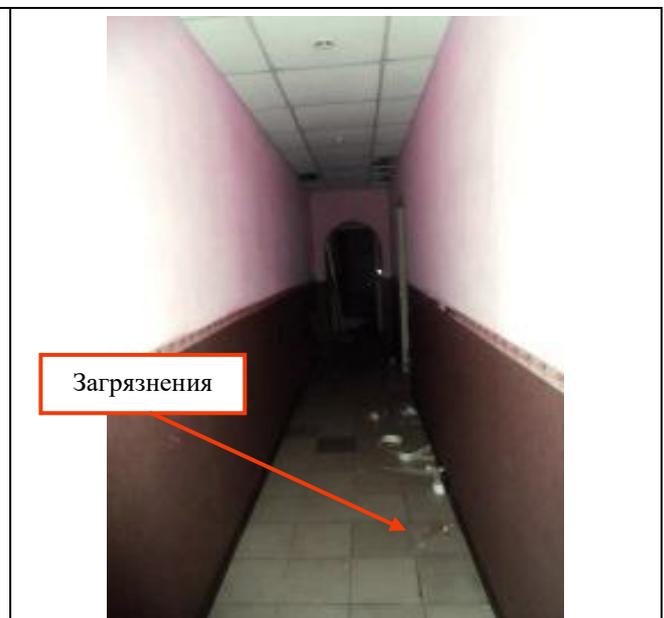


Фото 40. Часть помещения №4 помещения 6-Н, вид в сторону помещения №3



Фото 41. Часть помещения №5-6 помещения 6-Н, вид на окна от входа



Фото 42. Часть помещения №5-6 помещения 6-Н, вид на вход из части помещения №4



Фото 43. Часть помещения №5-6 помещения 6-Н

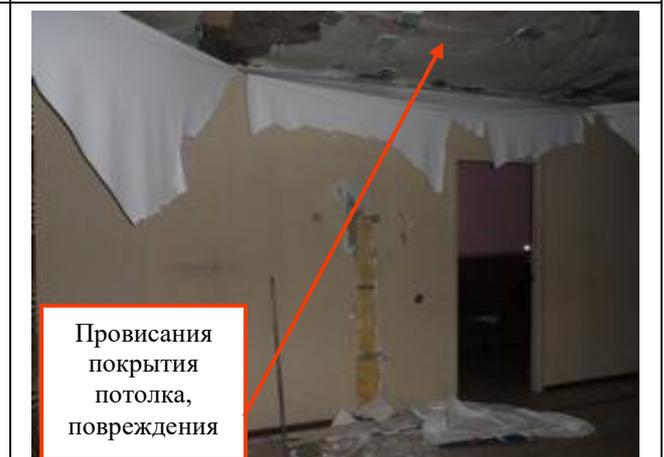


Фото 44. Часть помещения №5-6 помещения 6-Н, вид на вход из части помещения №4





Фото 45. Часть помещения №5-6 помещения 6-Н, вид на окна от входа



Фото 46. Часть помещения №5-6 помещения 6-Н, радиатор отопления

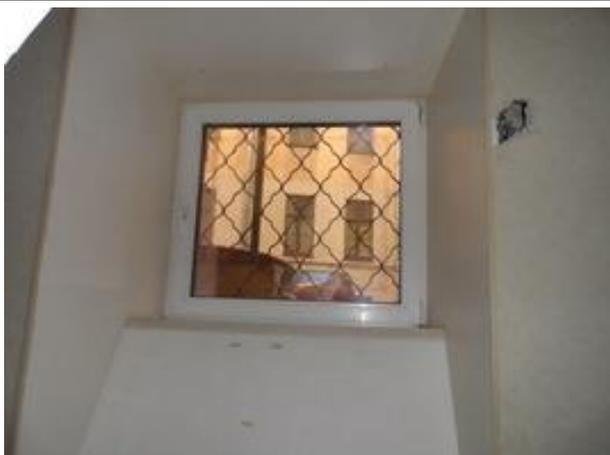


Фото 47. Часть помещения №5-6 помещения 6-Н, окно во двор

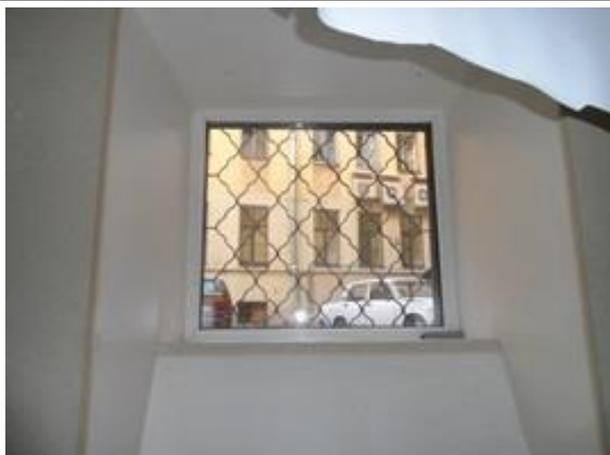


Фото 48. Часть помещения №5-6 помещения 6-Н, окно во двор



Фото 49. Часть помещения №5-6 помещения 6-Н, окно во двор

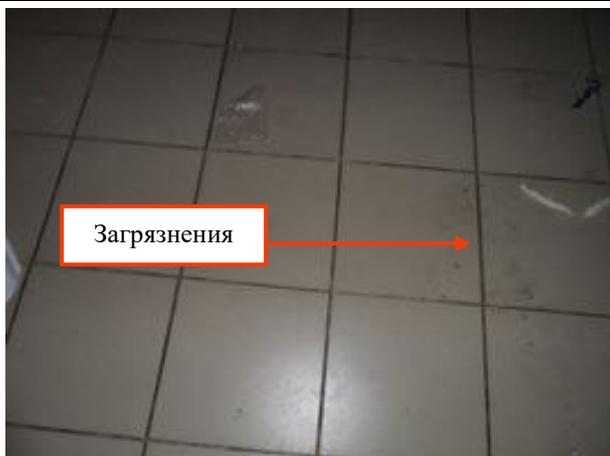


Фото 50. Часть помещения №5-6 помещения 6-Н, напольное покрытие





Фото 51. Часть помещения №5-6 помещения 6-Н, потолок



Фото 52. Часть помещения №6 помещения 6-Н, вид на окно



Фото 53. Часть помещения №6 помещения 6-Н, окно во двор



Фото 54. Часть помещения №6 помещения 6-Н, радиатор отопления



Фото 55. Часть помещения №6 помещения 6-Н, вид на вход из части помещения №4



Фото 56. Часть помещения №6 помещения 6-Н, напольное покрытие



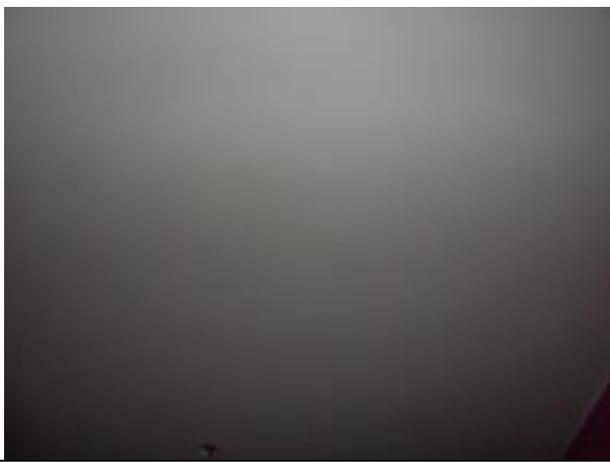


Фото 57. Часть помещения №6 помещения 6-Н, потолок



Фото 58. Часть помещения №7 помещения 6-Н, вид на часть помещения №8



Фото 59. Часть помещения №7 помещения 6-Н, вид на вход из части помещения №4



Фото 60. Часть помещения №7 помещения 6-Н



Фото 61. Часть помещения №7 помещения 6-Н



Фото 62. Часть помещения №7 помещения 6-Н, радиатор отопления



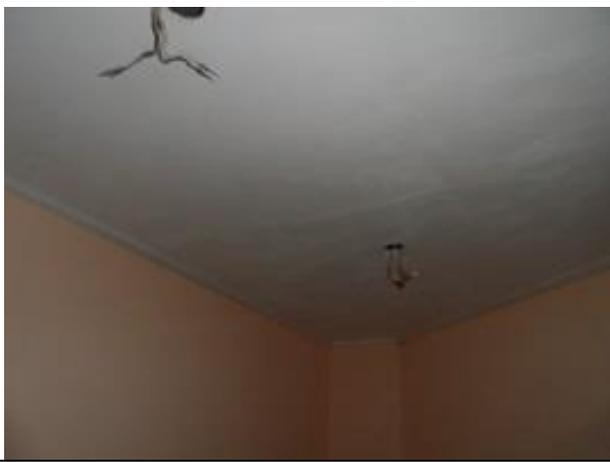


Фото 63. Часть помещения №7 помещения 6-Н, потолок

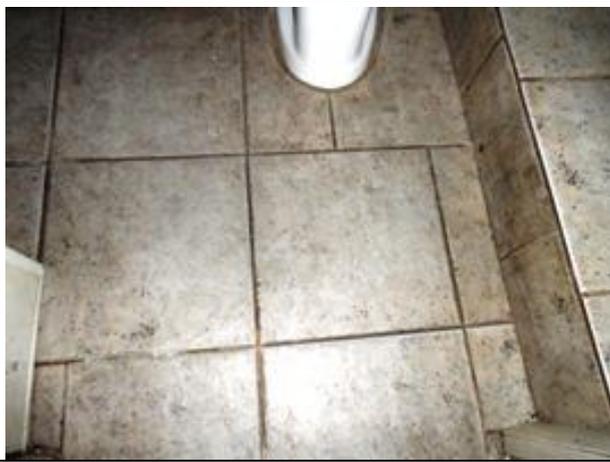


Фото 64. Часть помещения №8 помещения 6-Н, пол



Фото 65. Часть помещения №8 помещения 6-Н



Фото 66. Часть помещения №8 помещения 6-Н



Фото 67. Часть помещения №8 помещения 6-Н, радиатор отопления



Фото 68. Часть помещения №8 помещения 6-Н, потолок



2.4. Акт осмотра встроенного помещения:

А К Т
контрольного осмотра помещений от 26 июля 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 56, лит. А, пом. 6-Н
2. Данные по помещению:

№ п/п	№ помещения по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота	Наличие удобств				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	6-Н (78:31:0001 137:2510)	72,0	подвал	1 общ./дв., 1 отд./дв.	5/подвальных/прямоугольных с металлическими решетками/по двору	2,25, 2,35, 2,70/ -1,60, -1,80	+	+	+	+	Удовлетворительное	Не используется

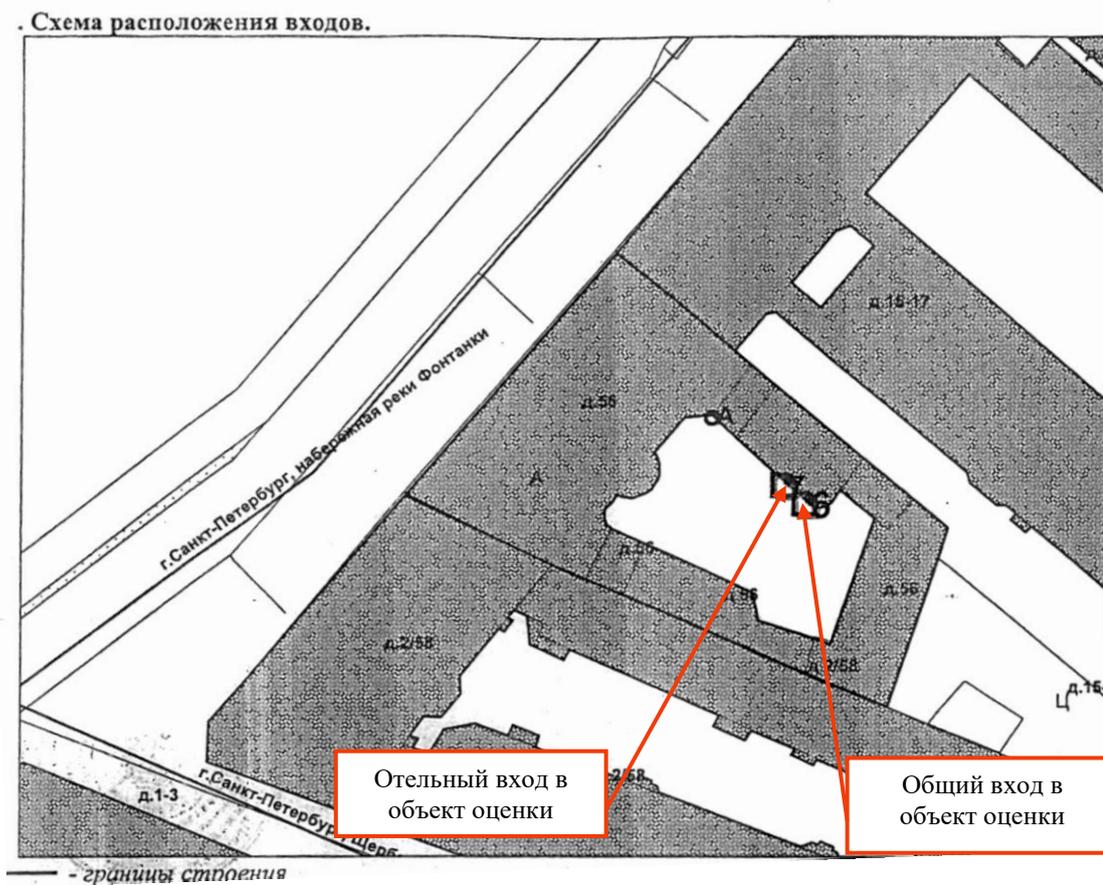
Примечания:

По данным Кадастрового паспорта помещения и данным визуального осмотра выявлена перепланировка: демонтирована перегородка с дверным проемом между ч. п. 2 и ч. п. 3, перенесена перегородка между ч. п. 4 и ч. п. 6.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Ким Д.А.
Подпись	



2.5. Ситуационный план:



2.6. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Помещение 6-Н представляет собой встроенное нежилое помещение общей площадью 72,0 кв. м, расположенное в подвале жилого дома. В помещении имеется 2 входа: 1 отдельный вход со двора и 1 общий вход с жилыми помещениями со двора через подъезд. В оцениваемом помещении 5 окон, ориентированных во двор. Объект обеспечен всеми элементами благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация. Помещение находится в удовлетворительном состоянии и на момент оценки не используется.

Вариант использования помещения под торгово-сервисную функцию подразумевает наличие в зоне расположения помещения транспортных потоков с высоким трафиком движения и достаточной проходимости пешеходных потоков. Принимая во внимание тот факт, что вход в помещение осуществляется со двора через арку и помещение расположено в подвальном этаже, Оценщики приняли решение не рассматривать вариант торгово-сервисного использования, как не соответствующий принципу максимальной продуктивности.

В свою очередь, принимая в виду перечисленные выше количественные и качественные характеристики помещения, Оценщики пришли к выводу, что реализация офисной функции представляется возможной т.к. объемно-планировочные параметры и характеристики объекта (отдельный вход со двора, наличие окон, расположение в подвальном этаже дома) соответствует требованиям арендаторов на рынке офисных площадей.

Вариант использования помещения под производственно-складскую функцию не является финансово оправданным и не отвечает критерию максимальной эффективности, поскольку вышеперечисленные характеристики оцениваемого помещения позволяют использовать его под офисную функцию.

Вывод:

Анализ объекта оценки, потенциала месторасположения объекта оценки, а также анализ состояния рынка встроенных помещений по предложениям встроенных помещений в микрорайоне, где расположен оцениваемый объект, с позиции их использования под коммерческие цели, позволил сделать вывод, что наиболее эффективным является использование встроенного помещения под офисную функцию после проведения ремонта.

2.7. Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	3 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	48 611

