

# Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 1/64, литера В, помещение 65-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	Нежилой дом. Год постройки: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	2
Наличие подвала	-
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	78:32:0001292:497
Общая площадь, кв. м	39,2
Полезная площадь, кв. м.	39,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	2
Состояние (по осмотру)	Входные двери в помещение деревянные. Состояние помещения удовлетворительное. Имеются дефекты, для устранения которых потребуются косметический ремонт. Напольное покрытие: линолеум – загрязнение и потертости большей части покрытия полов. Стены: окраска – загрязнение стен, обрывы покрытия у оконного проема, трещина на стене. Потолок: побелка - загрязнение части потолка.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 / стандартное / прямоугольное / 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	В соответствии с данными представленных документов, оцениваемое помещение имеет 1 общий вход со двора. Доступ во двор, где расположено помещение, затруднен. В проходах через арки установлены ворота с ограниченным доступом.
Высота пол - потолок (по документам)	2,95
Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление. Само помещение не оборудовано водоснабжением и канализацией - доступ на первом этаже.
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, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как затрудненный.

### 2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование	Под оцениваемым объектом находятся нежилые помещения, которые в данный момент не используются (ведется ремонт для открытия хостела).
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет общественно-деловая застройка. Непосредственно рядом с объектом располагаются: Контрольно-счётная палата Санкт-Петербурга, Комитет по энергетике и инженерному обеспечению, Комитет по социальной политике Санкт-Петербурга, Комитет по образованию Санкт-Петербурга, ОАО "Фонд имущества Санкт-Петербурга", Мариинский дворец, Мариинская площадь, Художественно-ремесленные мастерские Общества поощрения художеств, Штаб-квартира Русского географического общества, Деловой комплекс Volloevcenter, рестораны, спа-салоны, гостиницы, Яблоневый сад 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 прямоугольную форму и располагается во дворе. Прилегающие улицы имеют чистую ухоженную территорию, обеспечены мусорными баками, освещение улиц состоит из фонарей. Состояние двора – удовлетворительное. «Исаакиевский сквер» находится на расстоянии около 300 м от Объекта оценки. Детских площадок в ближайшем окружении нет.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту,	Нежилой дом, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в Северо-Восточной

<p>удаленность от ближайшей станции метро, близость к остановкам общественного транспорта)</p>	<p>части Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- с севера – наб. реки Мойки;</li> <li>- с юга – Казанской ул.;</li> <li>- с востока – пер. Гривцова;</li> <li>- с запада – пер. Антоненко.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных потоков возле Объекта оценки, на пер. Гривцова., можно охарактеризовать как «высокую», пешеходных потоков – как «высокую».</p> <p>Вход в оцениваемое помещение осуществляется со двора через общий вход.</p> <p>Доступ во двор ограничен.</p> <p>Уровень пешеходных потоков во дворе дома практически отсутствует.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как неудовлетворительная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки затруднен.</p> <p>Ближайшая станция метро «Садовая» - расположена на расстоянии ≈ 550 м.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по пер.Гривцова общественными городскими маршрутами:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– маршрутки №№ К1, К169.</li> </ul> <p>Расстояние от Объекта оценки до ближайшей остановки «Казанская улица» на пер. Гривцова ≈ 250 м.</p> <p>Расстояние от здания, в котором находится объект до пер. Гривцова ≈ 85 м.</p> <p>Ближайшая ж/д станция «Витебский вокзал» на расстоянии ≈ 1,5 км.</p>
<p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>	<p>Неудовлетворительные (проезд к объекту оценки затруднен)</p>

### 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 Гривцова, дом 1/64, литера В, пом. 65-Н не относится к числу выявленных объектов культурного наследия, однако расположен в единой охранной зоне ООЗ(32)

### 2.3.4. Фотографии объекта

- Внешний вид объекта:

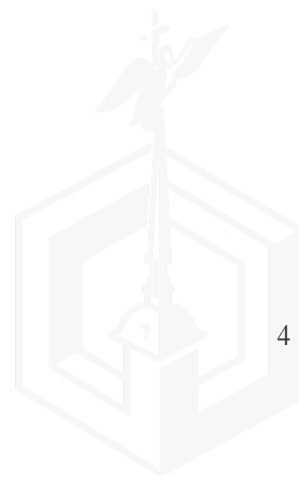




Фото 1

Вид на улицу (пер.Гривцова) - ближайшее окружение



Фото 2

Вид на улицу (пер.Гривцова) - ближайшее окружение



Фото 3

Вид во двор, где расположен объект оценки - ближайшее окружение



Фото 4

Вид во двор, где расположен объект оценки - ближайшее окружение



Фото 5

Табличка с номером дома



Фото 6

Общий вход в объект оценки





Фото 7

Здание, в котором расположен объект оценки (выделен вход в помещение на втором этаже)



Фото 8

Здание, в котором расположен объект оценки

- Внутренний вид объекта:



Фото 9

Общий вход в помещение



Фото 10

Вход в помещение



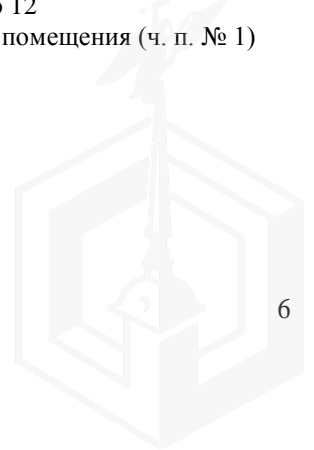
Фото 11

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



Фото 12

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



## 2.3.5. Акт осмотра помещения

### АКТ контрольного осмотра помещения от 14 ноября 2018 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 1/64, литера В, помещение 65-Н


2. Данные по помещению:

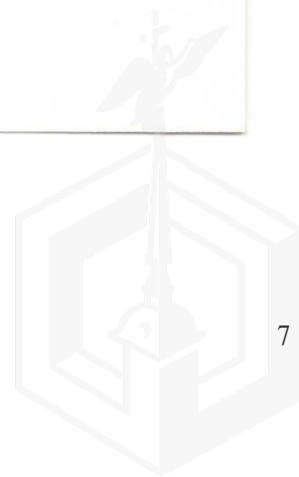
№	№ помещения по тех. паспорту	Площадь по тех. Паспорту, кв. м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1.	65-Н	39,2	2 этаж	Общий со двора	1 окно во двор	2,95	+	-	+	-	удовлетворительное	Не используется

Примечания:

Во время проведения визуального осмотра, несоответствия фактической планировки предоставленным документам не были выявлены.

Доступ во двор, в котором расположен объект оценки, ограничен.

Представитель АО Управляющая компания «Магистр»	
Должность	Зам. директора по развитию бизнеса
Ф.И.О.	Попова Юлия Андреевна
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 офисного назначения.

Текущее состояние помещения является удовлетворительным, однако, для реализации в нем офисной 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 офисное использование после проведения ремонтных работ.***

## 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.	1 500 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	38 265

