

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"> - с севера – наб. реки Мойки; - с юга – Казанской ул.; - с востока – пер. Гривцова; - с запада – пер. Антоненко. <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"> – маршрутки №№ К1, К169. <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 $\approx 1,5$ 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



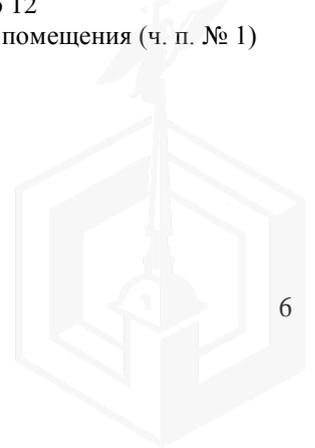
Фото 11

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

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

