Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенных помещений по адресу: Санкт-Петербург, Введенская ул, дом 5/13, литера А, помещение 5-н

1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки – 14.12.2018;

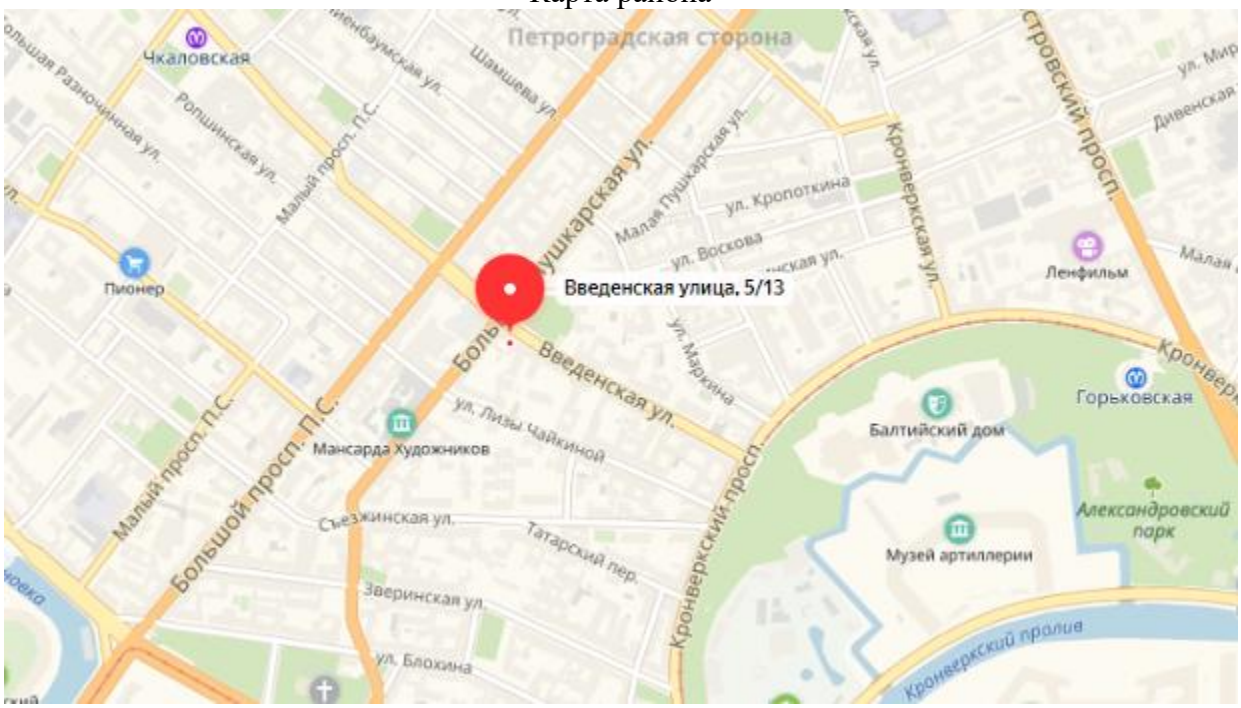
1.2. Дата составления отчета – 10.01.2019;

1.3. Оцениваемые права - право собственности.

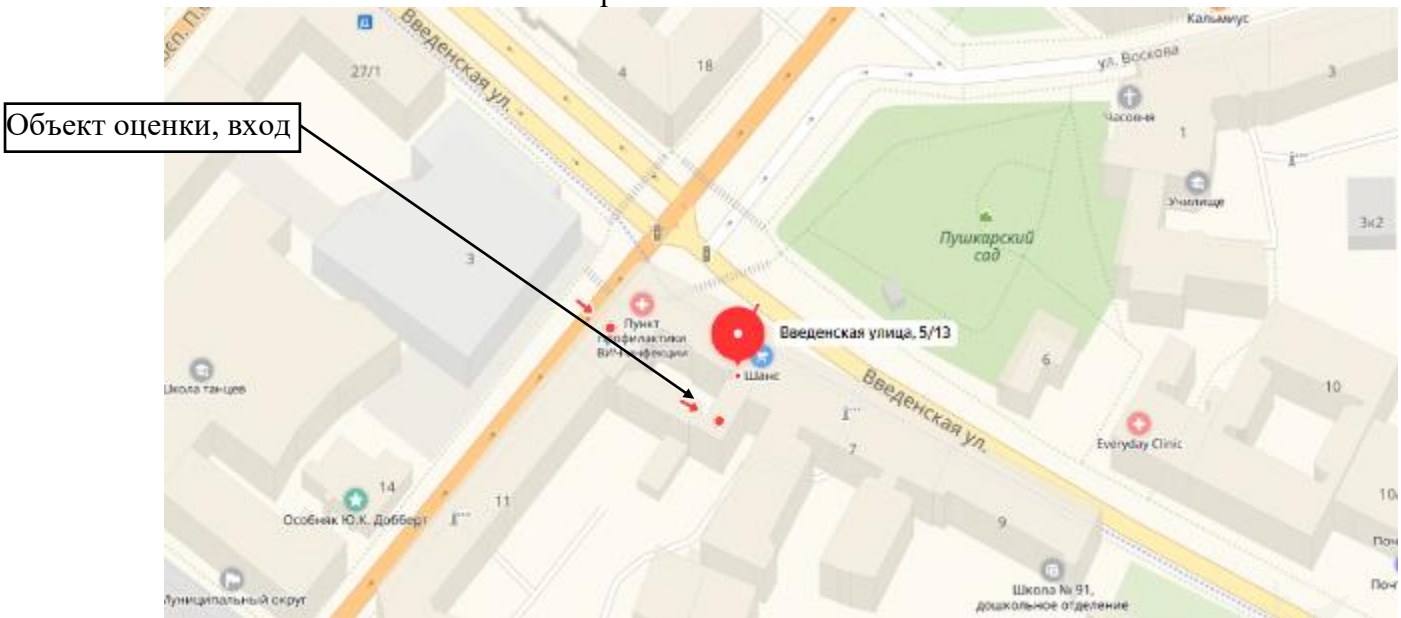
2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта

Карта района



Карта местоположения объекта



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания с улицы

Тип здания	жилое
Материал	кирпичный
Состояние по осмотру	удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	6 (6, подвал)
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	центральные сети электро-, водоснабжения, отопления и канализации

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:07:0003037:1359
Общая площадь, кв. м	57,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	оценивается как неудовлетворительное (полы - деревянные, линолеум, метлахская плитка в санузле – местами деревянное покрытие пола сгнило, черновой пол местами прогнил, плитка имеет сколы, линолеум рваный, местами сгнил; стены – наблюдается обрушение штукатурки, выкрашивание кирпичной кладки, потолок – наблюдается обрушение штукатурки, протечки, планировка смешенная; конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под офис)
Окна (количество, размер, направленность и др)	4 нормальных прямоугольных окон, ориентированных во двор
Вход	1 - отдельный со двора; 1 - общий со двора с жилыми помещениями (дверь в помещение заколочена); видеонаблюдение отсутствует
Высота пол - потолок (по документам)	2,82 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	центральное электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	помещение не используется (расположено в жилом доме с медицинским

Доля земельного участка, относящегося к объекту	учреждением на 1 этаже в фасадной части дома и офисными помещениями на 1 этаже во дворе); доля земельного участка, относящегося к объекту - не выделена в натуре

2.3.2. Описание локального окружения

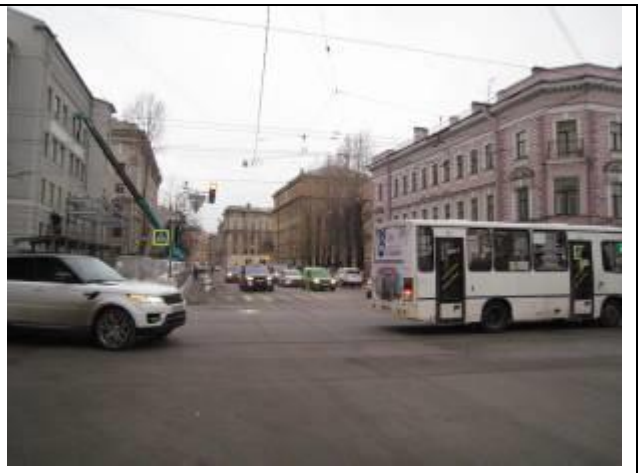
Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные в здании, используются в качестве жилья, медицинского учреждения на 1 этаже в фасадной части дома и офисов на 1 этаже во дворе, помещения соседних зданий, используются в фасадной части на 1 и в цокольных этажах под услуги и торговлю, состояние оценивается как удовлетворительное и хорошее, помещения, расположенные во дворах на 1 и в цокольных этажах – под офисы
Краткое описание квартала, в котором расположен объект	квартал расположен в близи к историческому центру города; дворы, в основном, закрыты для прохода; по ул.Большая Пушкарская - высокие транспортные и средние пешеходные потоки; рядом расположены Пушкарский сад, в 400м расположен Артиллерийский о.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	в 0,45км от объекта расположены Мюзик-Холл, Планетарий, Балтийский Дом; в 0,8 – Ленинградский зоопарк
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка - неорганизованная на улице и во дворе
Транспортная доступность, в т.ч.:	
удобство подъезда к объекту	автомобильным транспортом – удовлетворительная; есть ограничение движения грузового транспорта; основной магистралью, расположенной около объекта является: ул. Большая Пушкарская
удаленность от ближайшей станции метро	до станции метро «Чкаловская» - 0,77км, «Горьковская» - 1,2км
ближайшие остановки общественного транспорта	остановка общественного транспорта – в пяти минутах ходьбы
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	есть возможность подъехать к дому

2.3.3. Обременения объекта

Обременения КГИОП	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 (07)); требования по сохранению исторических зданий и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2008 №820-7
Ограничения ГОЧС	-

Другие обременения и сервитуты	-

2.4.4. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Вид ул. Введенской	Вид ул. Введенской
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки по ул. Введенской	Ближайшее окружение объекта оценки по ул. Введенской

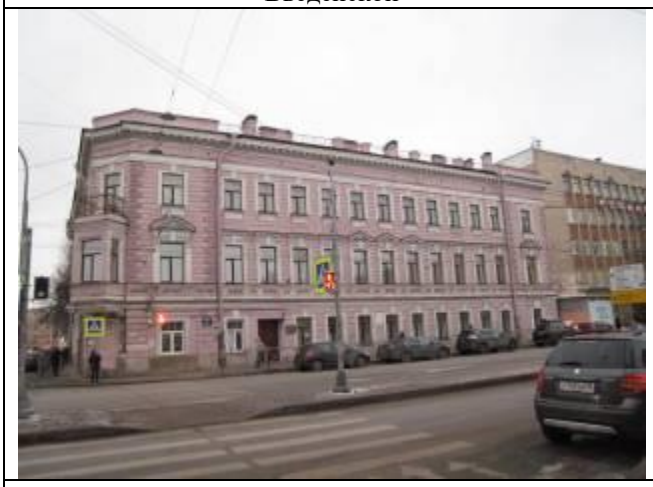
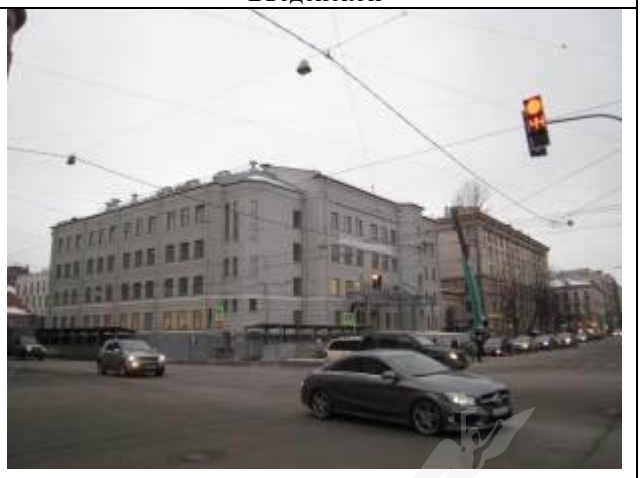

	

Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение объекта оценки по ул. Введенской	Ближайшее окружение объекта оценки по ул. Введенской

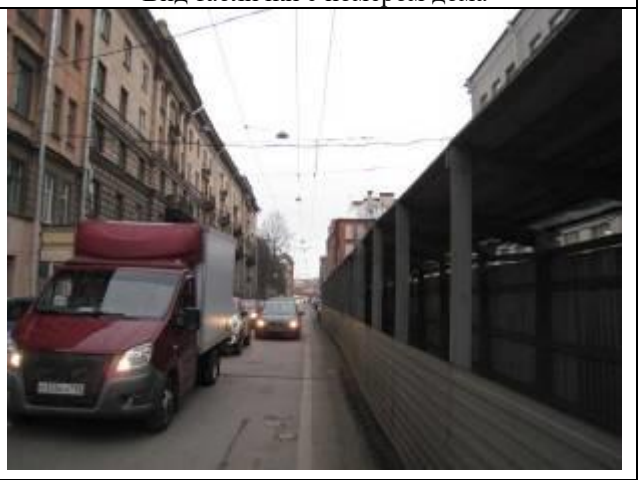
Фото 7	Фото 8
Вид фасада здания с ул. Введенской	Вид таблички с номером дома
	
Фото 9	Фото 10
Вид Большой Пушкарской улицы	Вид Большой Пушкарской улицы
Фото 11	Фото 12
Ближайшее окружение объекта оценки по Большой Пушкарской улице	Ближайшее окружение объекта оценки по Большой Пушкарской улице

Фото 13	Фото 14
Вид арки (проход во двор с Большой Пушкарской улицы)	Вид здания двора
Фото 15	Фото 16
Вид здания двора	Вид здания двора
Фото 17	Фото 18
Вид здания двора	Вид здания двора (4 окна во двор)

Фото 19	Фото 20
Вид отдельного входа со двора	Вид общего входа с общей парадной со двора
Фото 21	Фото 22
Вид парадной	Вид входной двери в пом. 5-Н, с общей парадной (дверь заколочена)
Фото 23	Фото 24
Вид части помещения №1	Вид части помещения №2

Фото 25	Фото 26
Вид пола части помещения №2	Вид потолка части помещения №2
Фото 27	Фото 28
Вид части помещения №3	Вид части помещения №3
Фото 29	Фото 30
Вид пола части помещения №3	Вид потолка части помещения №3

Фото 31	Фото 32
Вид части помещения №4	Вид части помещения №4

Фото 33	Фото 34
Вид пола части помещения №4	Вид потолка части помещения №4
Фото 35	Фото 36
Вид части помещения №5	Вид части помещения №5

Фото 37	Фото 38
Вид пола части помещения №5	Вид потолка части помещения №5
Фото 39	Фото 40
Вид части помещения №8	Вид части помещения №8
Фото 41	Фото 42
Вид пола части помещения №8	Вид потолка части помещения №8

Фото 43	Фото 44
Вид части помещения №6(выход на лестничную площадку общей парадной, заколочен)	Вид части помещения №6
Фото 45	Фото 46
Вид пола части помещения №6	Вид потолка части помещения №6
Фото 47	Фото 48
Вид части помещения №7	Вид части помещения №9

2.4.5. Акт осмотра помещений

А К Т
контрольного осмотра квартир от 14 декабря 2018 г.

Адрес объекта (включая литер): **г.Санкт-Петербург, ул. Введенская, д.5/13, лит.А, пом.5-н**

Данные по помещению:

№	№ помещения по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Кол-во окон (куда выходят)	Высота потолка, м	Коммуникации (по документам)				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	5-н	57,4	1(первый)	2 (отд. двор/общдвор)	4 окна 6 во двор	2,82	+	+	+	+	не-удовлетворительное	не используется

Представитель (Оценщик)		Представитель	
Должность	Исп.директор	Должность	технич. надзор
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	Антонцев С.А.
Подпись	Коваленко	Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- расположение в 0,77 км от станции метро;
- высокие транспортные и средние пешеходные потоки около здания, в котором расположен объект;
- окружение составляют 2-6-ти - этажные жилые и административные здания застройки до 1917г. со встроенными нежилыми помещениями;
- 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 (07)); требования по сохранению исторических зданий и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2008 №820-7;
- помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные в здании, используются в качестве жилья на 2 этаже и выше, медицинского учреждения на 1 этаже в фасадной части дома и офисов на 1 этаже во дворе,
- помещения соседних зданий, используются в фасадной части на 1 и в цокольных этажах под услуги и торговлю, состояние оценивается как удовлетворительное и хорошее,
- конструктивные особенности объекта и планировка помещения более всего соответствует использованию под офисное назначение;
- входы в помещение – 1 - отдельный со двора; 1 - общий со двора с жилыми помещениями (дверь в помещение заколочена); видеонаблюдение отсутствует;
- объект расположен на 1 этаже 6-этажного здания;
- высота помещения – 2,82м;
- состояние помещения – оценивается как неудовлетворительное;
- текущее использование объекта – не используется,

по мнению Оценщика, наилучшим эффективным использованием рассматриваемого объекта недвижимости является использование объекта под офис.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	3 100 000
где удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	54 007