

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: город Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, дом 37, литера А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 29.01.2019 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 21.02.2019 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1

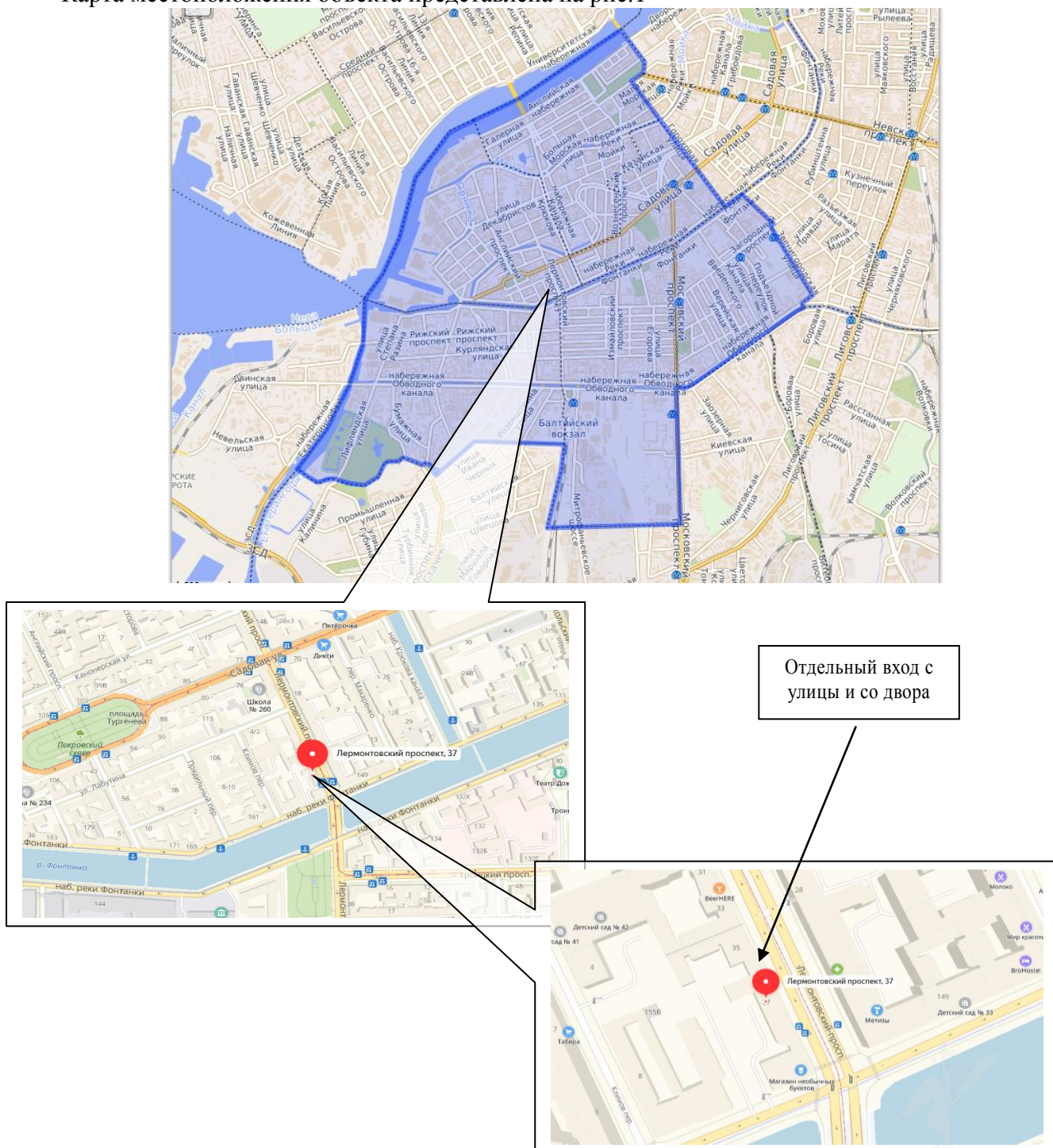


Рис. 1. Карта-схема местоположения объекта (карта района и карта местоположения)

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фото здания

Тип здания	Жилой многоквартирный дом, входящий в состав выявленных объектов культурного наследия - «Дом Аудиторского департамента Военного министерства». Год постройки: 1811 г. ¹ Год проведения реконструкции: 1975 г. ²
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Нормальное
Год последнего капитального ремонта	2007 г. - Ремонт фасадов без утепления; 2005 г. - Ремонт или замена системы электроснабжения; 2009 г. - Ремонт или замена системы горячего водоснабжения; 2007 г. - Ремонт или замена системы электроснабжения; 2008 г. - Благоустройство придомовой территории; 2008 г. - Ремонт и восстановление озеленения; 2007 г. - Ремонт или замена системы холодного водоснабжения; 2009 г. - Ремонт или замена системы отопления. ³
Этажность	3 ⁴
Наличие подвала	Нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет данных
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001069:1189
Общая площадь, кв. м	111,7
Полезная площадь, кв. м.	111,7

¹ Источник информации https://gorod.gov.spb.ru/facilities/98549/info/#tab1_section2

² Источник информации https://gorod.gov.spb.ru/facilities/98549/info/#tab1_section2

³ Источник информации https://gorod.gov.spb.ru/facilities/98549/info/#tab1_section2

⁴ Источник информации <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6569037>

Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Заглубление	-0,20 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Имеются дефекты, для устранения которых потребуется косметический ремонт.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	3/ стандартных/ прямоугольных/ на улицу /закрыты фанерой 2/ стандартных/ прямоугольных/ на улицу 1/ стандартное/ прямоугольное/ во двор/ заложено
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 предоставленными документами, оцениваемое помещение имеет 2 отдельных входа с улицы и 1 отдельный вход со двора. Во время визуального осмотра выявлено, что 1 вход с улицы заложено.
Высота пол - потолок (по документам)	2,80
Инженерные коммуникации	Объект обеспечен всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
Текущее использование	На данный момент не используется.
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, были выявлены несоответствия фактической планировки предоставленным документам. Описание обнаруженных перепланировок ниже по тексту: <ul style="list-style-type: none"> • Перегородка между комнатой № 1 и комнатой № 2 снесена; • Снесены перегородки между комнатами № 3 и № 4, а так же совместная перегородка этих комнат с комнатой № 5; • Окно в комнате № 1 заложено; • Снесена перегородка между комнатами №№ 5 и 6; • Вход-выход в комнате № 6 забит.

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование	Над оцениваемым помещением находятся жилые квартиры. Рядом с объектом оценки (в цоколе) расположены коммерческие помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет жилая среднеэтажная застройка, с включением объектов общественно-деловой застройки. Непосредственно рядом с объектом располагаются: магазин необычных букетов, строительная компания «Навис», мастерская по ремонту обуви и изготовлению ключей, агентство недвижимости «Метры», строительный магазин «Метизы», ресторан «Миндаль», кофейня «Dr. Coffe», аптека «Витал», магазин «Суши шоп», магазин «Ароматный Мир», детский магазин «Гномик», бар «BeerHERE», магазин «Царский климат», гостиница «У Есенина», д/с № 33, д/с № 42,

	<p>магазин «AG-Technologies», магазин «Красное& Белое» и другие объекты общественно-деловой застройки. Плотность застройки – высокая.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>Дом, в котором находится оцениваемое помещение, имеет многоугольную форму и фасадом выходит на Лермонтовский проспект.</p> <p>Дворовая территория здания размещения Объекта оценки заасфальтирована и благоустроена.</p> <p>Прилегающие улицы имеют чистую ухоженную территорию, обеспечены мусорными баками, освещение улиц состоит из фонарей.</p> <p>«Покровский сквер» находится на расстоянии около 570 м от Объекта оценки.</p> <p>Ближайшая детская площадка расположена на пересечении улицы Лабутина и Лермонтовского проспекта на расстоянии около 180 м от объекта оценки.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Неорганизованная парковка во дворе и на ближайших улицах</p>
<p>Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро, близость к остановкам общественного транспорта)</p>	<p>Жилой дом, в котором расположено оцениваемое помещение, расположен в центральной части Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с севера – ул. Лабутина; - с юга – наб. реки Фонтанки; - с востока – Лермонтовский пр.; - с запада – Климов пер. <p>Интенсивность транспортных потоков возле Объекта оценки, на Лермонтовском проспекте, можно охарактеризовать как «среднюю», пешеходных потоков – как «среднюю».</p> <p>Вход в оцениваемое помещение осуществляется с улицы и со двора.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как нормальная. Подъезд к Объекту оценки возможен с Лермонтовского проспекта. Подъезд не ограничен.</p> <p>Ближайшая станция метро «Балтийская» - расположена на расстоянии ≈ 1 400 м.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Садовой улице общественными городскими маршрутами:</p> <ul style="list-style-type: none"> – автобусы №№ 181, 49, 50; – трамваи № 16; – маршрутки №№ К195, К212, К62, К7. <p>Расстояние от Объекта оценки до ближайшей остановки «Лермонтовский проспект» на Садовой улице ≈ 260 м.</p> <p>Расстояние от объекта оценки до Садовой улицы ≈ 230 м; до набережной Реки Фонтанки ≈ 80 м.</p> <p>Ближайшая ж/д станция «Балтийский вокзал» на расстоянии ≈ 1 300 м.</p>
<p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>	<p>Нормальные (подъезд к объекту не ограничен)</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 № 01-25-18883/18-0-1/24 от 04.09.2018 г., объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, дом 37, лит. А, пом. 3-Н, на основании «Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001» относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Аудиторского департамента Военного министерства».

Согласно Справке Главного управления МЧС №16337-5-1-1 от 10.04.2013 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, дом 37, лит. А, пом. 3-Н объектом гражданской обороны не числится.

2.3.4. Фотографии объекта

- Внешний вид объекта:

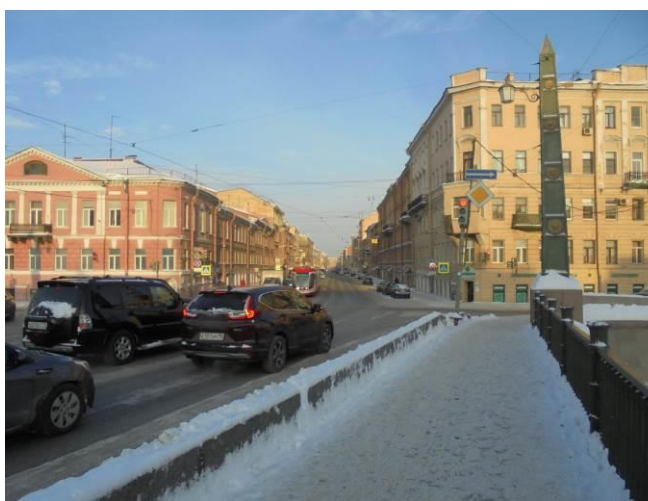


Фото 1

Вид на улицу (Лермонтовский пр.), на которой расположен Объект оценки и ближайшее окружение



Фото 2

Вид на улицу (Лермонтовский пр.), на которой расположен Объект оценки и ближайшее окружение



Фото 3

Вид на здание, в котором расположен объект оценки (со стороны Лермонтовского пр.)



Фото 4

Вид на здание, в котором расположен объект оценки (со стороны Лермонтовского пр.)





Фото 5

Вид на здание, в котором расположен объект оценки
(со двора)



Фото 6

Окна объекта оценки



Фото 7

Окна Объекта оценки



Фото 8

Вход в объект оценки с улицы



Фото 9

Вход в объект оценки со двора



- Внутренний вид объекта:



Фото 10

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 2)



Фото 11

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 2)



Фото 12

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 2)



Фото 13

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 2)



Фото 14

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 5,6)



Фото 15

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 5)

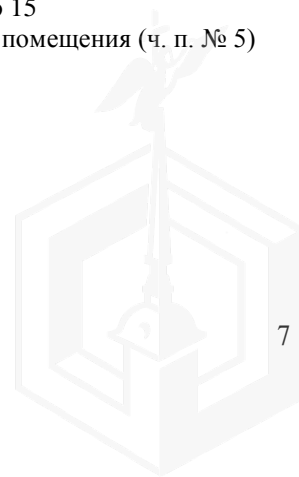




Фото 16

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 6),
заложенный вход на улицу



Фото 17

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 6)



Фото 18

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 3,4,5)



Фото 19

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 5), вход в
ч. п. № 11



Фото 20

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 11)



Фото 21

Общий вид и состояние помещения (вход в ч. п. № 7)





Фото 22
Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 7)



Фото 23
Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 7)



Фото 24
Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 7)



Фото 25
Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 8)



Фото 26
Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 8)



Фото 27
Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 9)





Фото 28

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 9)



Фото 29

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 10)



Фото 30

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 10)



Фото 31

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 12)



Фото 32

Общий вид и состояние помещения (вход в ч. п. № 13)



Фото 33

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 13)





Фото 34

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 13)



Фото 35

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 13)



Фото 36

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 13)



Фото 37

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 13)



Фото 38

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 13)



2.3.5. Акт осмотра помещения

АКТ контрольного осмотра помещения от 29 января 2019 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, дом 37, литера А, помещение 3-Н

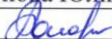
2. Данные по помещению:

№	№ 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.	78:32:00 01069:11 89	111,7	цокольный	Отдельный с улицы, отдельный со двора	6 окон (1 заложено)	2,80	+	+	+	+	удовлетворительное	Не используется

Примечания:

Во время проведения визуального осмотра, были выявлены несоответствия фактической планировки предоставленным документам. Описание обнаруженных перепланировок ниже по тексту.

- Перегородка между комнатой № 1 и комнатой № 2 снесена;
- Снесены перегородки между комнатами № 3 и № 4, а так же совместная перегородка этих комнат с комнатой № 5;
- Окно в комнате № 1 заложено;
- Снесена перегородка между комнатами № 5 и № 6;
- Вход-выход в комнате № 6 забит.

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 торгово-сервисную функцию.

Текущее состояние помещения является удовлетворительным, однако, для реализации в нем торгово-сервисной 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 торгово-сервисное использование после проведения ремонтных работ.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.	7 100 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	63 563

