Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Шкапина, дом 24, литера Б, помещение 2-Н

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 09.11.2018 г.

1.2. Дата составления отчета: 12.12.2018 г.

1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1

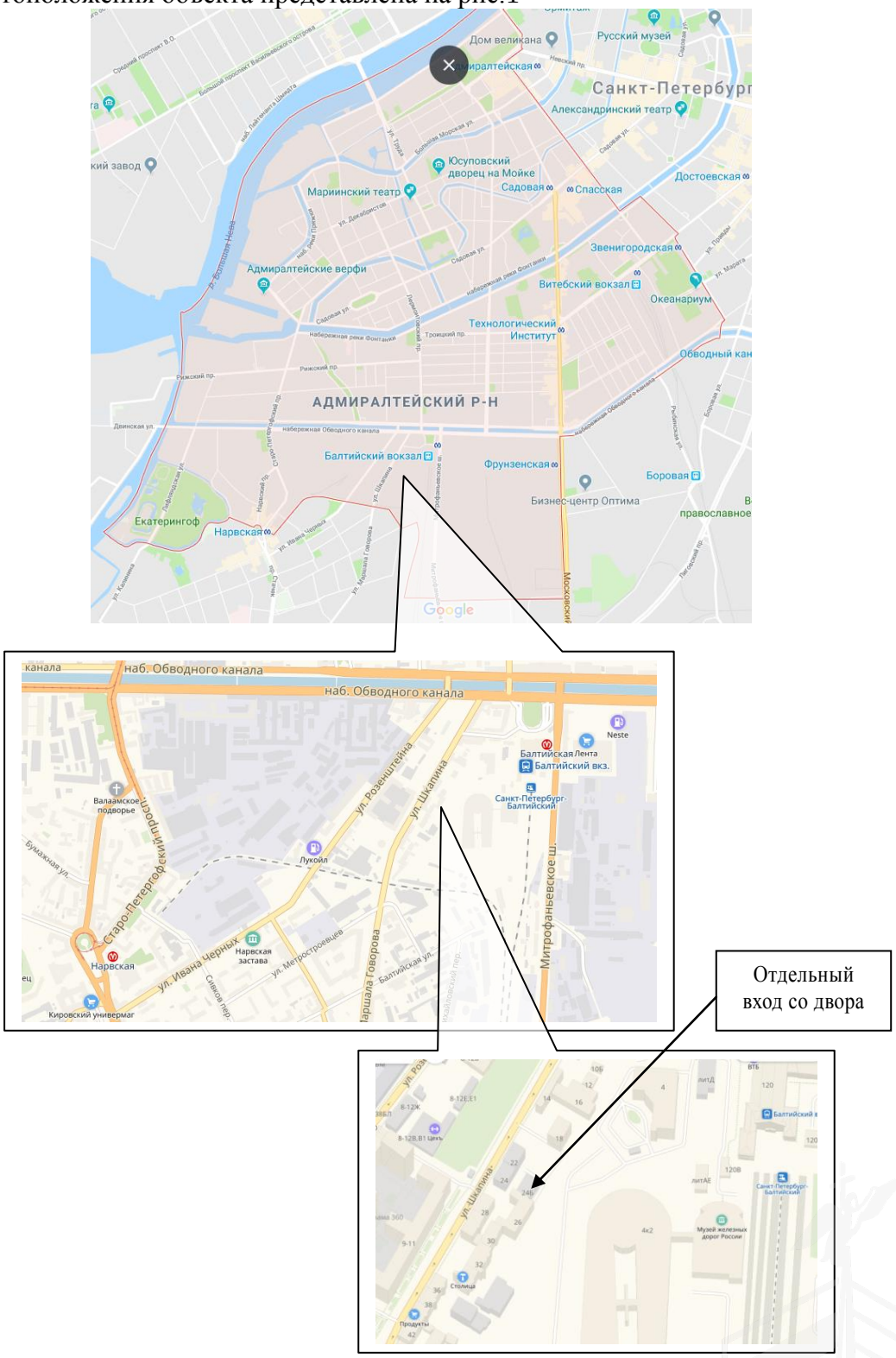


Рис. 1. Карта-схема местоположения объекта (карта района и карта местоположения)

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фото здания

Тип здания	Жилой дом. Архитектор: Котов Л.В [1] Год постройки: 1910 г.
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Аварийное (здание законсервировано)
Год последнего капитального ремонта	1970 (выборочный согласно техническому паспорту на здание)[2]
Этажность	6
Наличие подвала	Есть
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	78:32:0800203:2251
Общая площадь, кв. м	169,5
Полезная площадь, кв. м.	169,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения аварийное. Имеются дефекты, для устранения которых потребуется капитальный ремонт.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	9 / стандартных / прямоугольных / во двор / заложены шлакоблоком Согласно техническому плану окон 8, после проведения визуального осмотра выявлено наличие еще 1 дополнительно оборудованного окна.
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона,	В соответствии с данными предоставленных документов и осмотру, оцениваемое помещение имеет 2 отдельных входа со двора. Вход во двор осуществляется через арку или съезд

[1] Источник информации http://www.citywalls.ru/house6298.html

[2] Источник информации http://gorod.gov.spb.ru/facilities/86049/info/

консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	слева от дома по адресу: ул. Шкапина, д.22. В арке не установлены ворота, система доступа – свободная.
Высота пол - потолок (по документам)	2,62
Инженерные коммуникации	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
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, были выявлены несоответствия фактической планировки предоставленным документам - в ч. п. 1 обнаружено дополнительное окно. Все окна и входы заложены шлакоблоком. Оценка производилась с допущением отсутствия внутренних перепланировок.

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование	Над оцениваемым помещением находятся расселенные жилые квартиры.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет жилая средне- и многоэтажная застройка, а также объекты общественно-деловой застройки. Непосредственно рядом с объектом располагаются: СПб МИАЦ, ЖК «Панорама 360», Выставочный корпус, Балтийский вокзал, Балтийские бани, Пустырь «Шкапинский», Центр судебно-медицинской экспертизы Лен. области, гаражи, Учебно-производственный центр РЖД № 4, ОАО "Ленхладокомбинат", Балтийский материальный склад СПб Витебского ОМТС, Корпуса Санкт-Петербургского университета Технологии и Дизайна и другие объекты. Плотность застройки – средняя.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, имеет прямоугольную форму и расположен на 2 линии. Прилегающие улицы имеют чистую территорию. Состояние двора – неудовлетворительное. Во дворе имеется необустроенная детская площадка. Скверов в ближайшем окружении нет.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка во дворе и на ближайших улицах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро, близость к остановкам общественного транспорта)	Жилой дом, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в Южной части Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: - с севера – наб. Обводного канала - с востока – Митрофаньевским ш. - с запада – ул. Шкапина - с юга – Балтийская ул. Интенсивность транспортных потоков возле

	Объекта оценки, на ул. Шкапина., можно охарактеризовать как «среднюю», пешеходных потоков – как «среднюю». Вход в оцениваемое помещение осуществляется со двора. Проход во двор осуществляется со стороны ул. Шкапина, через арку или слева от фасадного здания. Доступ во двор не ограничен. Уровень пешеходных потоков во дворе дома практически отсутствует. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как нормальная. Подъезд к Объекту оценки возможен с ул. Шкапина. Подъезд непосредственно к оцениваемому объекту не ограничен. Ближайшая станция метро «Балтийская» - расположена на расстоянии ≈ 370 м. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по наб. Обводного канала общественными городскими маршрутами: – автобусы №№65,70; – маршрутки №№ К404, К-67. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей остановки «Балтийский вокзал» на наб. Обводного канала ≈ 350 м. Расстояние от здания, в котором находится объект до наб. Обводного канала. ≈ 330 м. Ближайшая ж/д станция «Балтийский вокзал» на расстоянии ≈ 290 м.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Нормальные (проезд к объекту оценки не ограничен)

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 № 01-25-6053/17-0-0 от 31.05.2017 г., объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Шкапина, дом 24, литера Б, пом. 2-Н не относится к числу выявленных объектов культурного наследия, но является историческим (построенным до 1917 г. включительно), находится в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(32)01 объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга.

2.3.4. Фотографии объекта

- Внешний вид объекта:



Фото 1
Вид на улицу (ул. Шкапина) - ближайшее окружение



Фото 2
Вид улицу (ул. Шкапина, д.22) - ближайшее окружение



Фото 3
Табличка на соседнем фасадном доме (ул. Шкапина, д.22)



Фото 4
Двор в котором расположен объект оценки



Фото 5

Двор в котором расположен объект оценки



Фото 6
Вид на здание, в котором расположен объект оценки (со стороны ч.п. 1,2,10); окна объекта оценки заложены



Фото 7

Вид на здание, в котором расположен объект оценки (со стороны ч.п. 1,2,10); заложенный вход в ч.п. 1 – отдельный со двора; окна объекта оценки заложены (1 окно дополнительное в ч.п. 2, которого нет на техническом плане)



Фото 8

Заложенный вход в ч.п. 1 – отдельный со двора



Фото 9

Вид на здание, в котором расположен объект оценки (со стороны ч.п. 5-10); заложенный вход в ч.п.8 – отдельный со двора



Фото 10

Заложенный вход в ч.п.8 – отдельный со двора



Фото 11

Вид на здание, в котором расположен объект оценки (со стороны ч.п. 4,5); окна объекта оценки заложены



Фото 12

Вид на здание, в котором расположен объект оценки (со стороны ч.п. 4,5); окна объекта оценки заложены



Фото 13
Внутреннее состояние помещения (ч.п. 1)



Фото 14
Внутреннее состояние помещения (ч.п. 1)



Фото 15
Внутреннее состояние помещения (ч.п. 1)



Фото 16
Внутреннее состояние помещения (ч.п. 1)

2.3.5. Акт осмотра помещения

АКТ
контрольного осмотра помещения от 9 ноября 2018 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Шкапина, дом 24, литера Б, помещение 2-Н

2. Данные по помещению:

№	№ помещения по тех. паспорту	Площадь по тех. Паспорту, кв. м.	Занимание этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1.	2-Н	169,5	1 этаж	2 отдельных со двора	9 окон	2,62	+	+	+	+	аварийное	Не используется

Примечания:

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

- В ч. п. 1 обнаружено дополнительное окно.

Здание законсервировано, все оконные и дверные проемы заложены шлакоблоком. Возможности провести осмотр внутреннего состояния помещения не было.

Представитель АО Управляющая компания «Магистр»	
Должность	Помощник оценщика
Ф.И.О.	Сигова Яна Игоревна
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 аварийным, для реализации в нем офисной функции потребуются дополнительные затраты на осуществление капитальных ремонтных работ. Проведение ремонта помещения до нормального 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.	7 000 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	41 298