

Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ, В КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич



Состояние по документу	Данные не предоставлены
Состояние по осмотру	Нормальное
Этажность	5, в том числе цокольный этаж
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Ограничения (обременения)	Здание, в котором расположен Объект оценки является историческим (построенным до 1917 г.). Здание расположено в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электричество

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ)

Вид объекта	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001656:248
Общая площадь, кв. м	81,5
Занимаемый этаж	Цоколь
Состояние (по осмотру)	Входные двери в помещение металлопластиковая и металлическая. Межкомнатные двери – демонтированы. Состояние помещения удовлетворительное. Имеются дефекты, для устранения которых требуется косметический ремонт. Напольное покрытие: линолеум – загрязнен и поврежден на значительной площади, плитка – повреждение отдельных плиток. Массовое загрязнение окраски стен. Сантехнические устройства демонтированы.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	3 окна на улицу, 1 во двор
Тип входа	2 входа, в том числе: 1 отдельный с улицы, 1 общий с жилыми помещениями со двора
Высота пол -потолок (по документам)	2,48
Заглубление	0,70
Инженерные коммуникации	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
Текущее использование	Не эксплуатируется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена

2.3.1. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, Рижский пр., д 34, литера А, в центральной части Адмиралтейского района Санкт-Петербурга. Окружение объекта оценки составляет жилая среднетажная застройка, с включением объектов общественно-деловой застройки, расположенных во встроенных помещениях цокольного и первого этажей. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, имеет Г-образную форму и фасадом выходит на Рижский пр. Дворовая территория здания размещения Объекта оценки заасфальтирована и благоустроена. Прилегающие улицы имеют чистую ухоженную территорию, обеспечены мусорными баками, освещение улиц состоит из фонарей уличного освещения
Наличие парковки	Организованная парковка легкового автомобильного транспорта не организована и возможна только во дворе здания и вдоль улиц и проездов, формирующих улично-дорожную сеть в районе местоположения Объекта оценки
Удобство подъезда к объекту	Доступность Объектов оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как хорошая. Ближайшая станция метро «Балтийская» расположена на расстоянии около 1,3 км от Объектов оценки. В зоне пешеходной доступности (100–300 м) проходят маршруты общественного транспорта. Вход в оцениваемое помещение осуществляется с улицы (Рижский пр.) и со двора (общий с жилыми помещениями вход через подъезд).

	Проход во двор осуществляется со стороны Рижского пр., через арку. Доступ во двор неограничен. Уровень пешеходных потоков во районе местоположения оцениваемого объекта низкий.
Ближайшие остановки общественного транспорта	В пределах 100 – 150 м (менее 5 мин пешего хода) от Объекта оценки расположено несколько остановок общественного и коммерческого транспорта

2.3.2. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

1. На дату осмотра помещение не эксплуатируется. Информации относительно действующих договоров аренды предоставлено не было. Согласно данным выписки из ЕГРН, ограничений прав и обременений объекта недвижимости не зарегистрировано
2. Здание, в котором расположен Объект оценки является историческим (построенным до 1917 г.). Объект расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

2.3.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Фасад здания



Фото 3. Табличка с номером дома



Фото 4. Отдельный вход в помещение с Рижского пр.



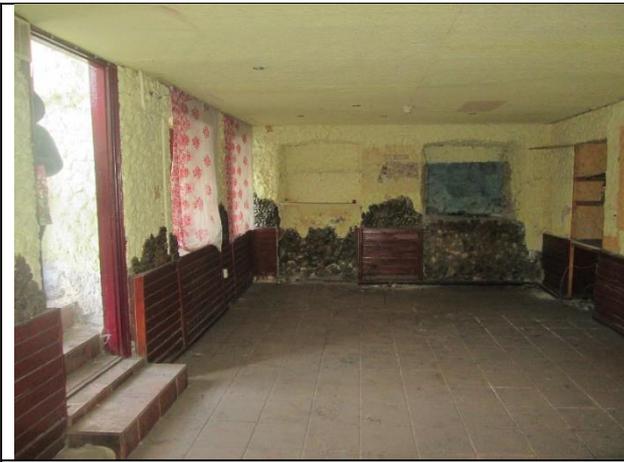


Фото 5. Внутреннее состояние



Фото 6. Внутреннее состояние



Фото 7. Внутреннее состояние



Фото 8. Внутреннее состояние

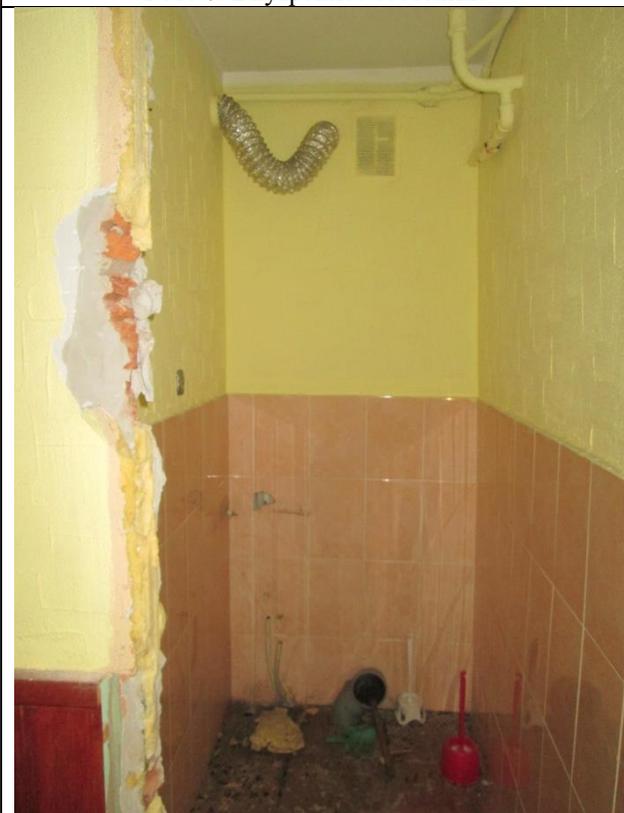


Фото 9. Внутреннее состояние



Фото 10. Внутреннее состояние





Фото 11. Внутреннее состояние



Фото 12. Внутреннее состояние



Фото 13. Внутреннее состояние



Фото 14. Внутреннее состояние



Фото 15. Внутреннее состояние



Фото 16. Внутреннее состояние





Фото 17. Общий вход в помещение из подъезда



Фото 18. Общий вход в помещение из подъезда



Фото 19. Вход в подъезд жилого дома

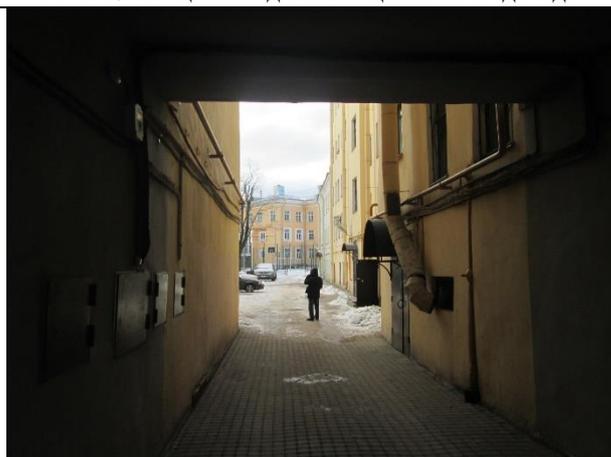


Фото 20. Дворовая территория



Фото 21. Ближайшее окружение. Застройка по Рижскому пр.

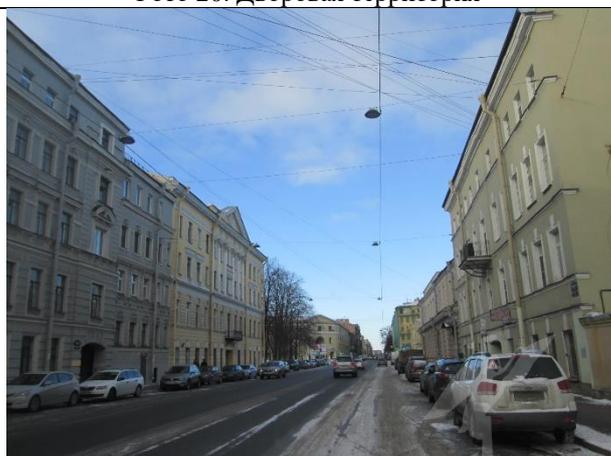


Фото 22. Ближайшее окружение. Застройка по Рижскому пр.



2.3.4. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

А К Т контрольного осмотра здания от «26» «февраля» 2019 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, Рижский пр., д 34, литера А, пом. 1-Н

2. Данные по зданию:

Площадь, кв.м.	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
					Эл.	Вод	От.	Кан.		
81,5	Цоколь, заглубление 0,7 м	2 входа, в том числе: 1 отдельный с улицы, 1 общий со двора	3 окна на улицу, 1 во двор	2,48	+	+	+	+	Удовлетворительное	Не используется

Примечания:

Представитель (ООО «Клиринг»)

Должность

Ф. И. О.

Подпись

Оценщик

Залесский Р.Н.



2.4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

Учитывая местоположение и технические характеристики Объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование помещений объекта под размещение объекта торгового (торгово-сервисного) назначения. Текущее состояние помещения является удовлетворительным, однако, для реализации в нем торговой функции потребуются дополнительные затраты на осуществление косметических ремонтных работ.

Наилучшее использование нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рижский пр., д 34, литера А, пом. 1-Н – под торговую функцию после проведения ремонта.

2.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Адрес	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
Санкт-Петербург, Рижский пр., д 34, литера А, пом. 1-Н	81,5	4 000 000

