

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Олеко Дундича, дом 35, корпус 1, литера А, помещение 1-Н

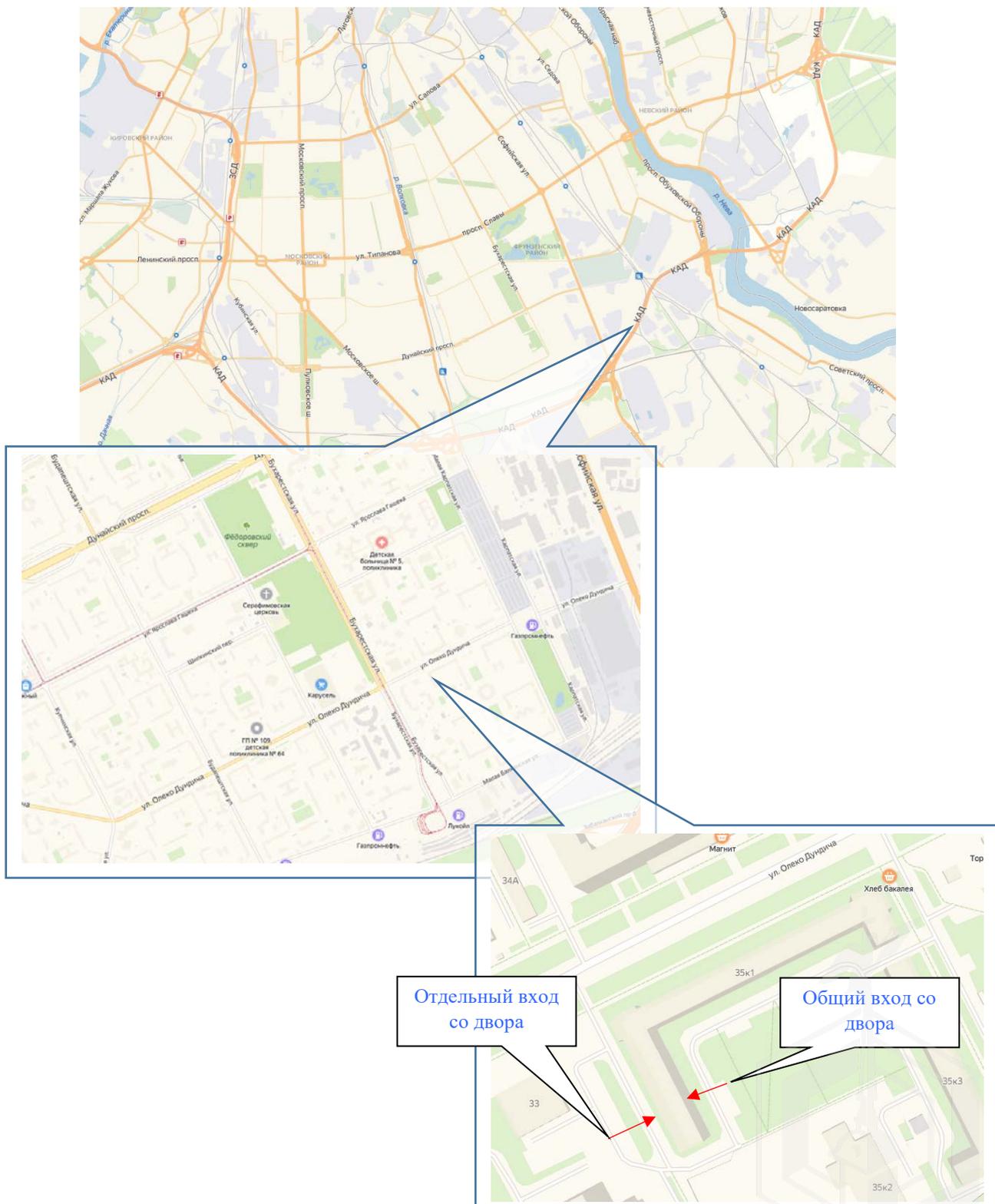
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.06.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 21.06.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

	
<i>Фото здания</i>	<i>Фото здания</i>
Тип здания	Жилой дом. Год постройки: 1983
Материал	Панель
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	12
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
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	78:13:0007448:3513
Общая площадь, кв. м	31,3
Полезная площадь, кв. м.	31,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Входная дверь в помещение металлическая. Состояние помещения удовлетворительное. Имеются дефекты, для устранения которых потребуется косметический ремонт. Напольное покрытие: линолеум – потертости, неровности, обрывы. Стены: окраска – загрязнения, трещины, отслоения окрасочного слоя. Потолок: окраска – неровности, загрязнения, трещины.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	4/ узкие прямоугольное/ во двор/защиты
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 отдельный вход со двора и 1 общий с жилыми помещениями вход со двора. Доступ во двор, где расположено помещение, свободный.

Высота пол - потолок (по документам)	2,66 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
Текущее использование	На момент осмотра объект оценки использовался в качестве дворницкой.
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 свободный.

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Над оцениваемым объектом находятся жилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположено вдоль красной линии улицы Олеко Дундича. Прилегающие улицы имеют чистую ухоженную территорию, обеспечены мусорными баками, освещение улиц состоит из фонарей. Во дворе обустроена детская площадка. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в южной части Фрунзенского района города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: с северо-запада – улицей Олеко Дундича, с северо-востока – улицей Малая Карпатская, с юго-запада – Бухарестской улицей, с юго-востока – улицей Малая Балканская. Интенсивность транспортных потоков возле Объекта оценки, на улице Олеко Дундича, можно охарактеризовать как «среднюю», пешеходных потоков – как «среднюю». Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход со двора и через общий с жилыми помещениями вход со двора. Доступ во двор свободный. Уровень пешеходных потоков во дворе дома низкий.

	<p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Купчино» - расположена на расстоянии $\approx 2,7$ км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается улицам Олеко Дундича и Бухарестской общественными городскими маршрутами:</p> <p>– автобус №№ 56, 57 96; трамвай №№ 49, 62; маршрутное такси №№ К-56, К-96, К-250.</p>
<p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>	<p>Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки</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 – отсутствуют.

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:



Фото 1. Вид на здание размещения Объекта оценки улицы Олеко Дундича

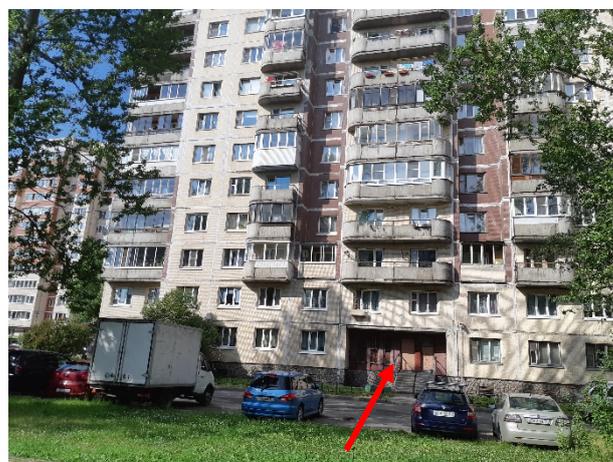


Фото 2. Вид на здание размещения Объекта оценки со двора (стрелкой указан вход в Объект оценки)





Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Олеко Дундича, вид в сторону Малой Карпатской улицы)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (вид от Объекта оценки в сторону улицы Олеко Дундича)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Олеко Дундича, вид в сторону Бухарестской улицы)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (дворовая территория)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (дворовая территория)



Фото 8. Вид отдельного входа со двора





Фото 9. Ч.п. 3



Фото 10. Ч.п. 3



Фото 11. Ч.п. 3



Фото 12. Ч.п. 3



Фото 13. Ч.п. 1



Фото 14. Ч.п. 1





Фото 15. Ч.п. 2



Фото 16. Ч.п. 2



Фото 17. Ч.п. 4



Фото 18. Ч.п. 4



Фото 19. Вид окон Объекта оценки



Фото 20. Вид окон Объекта оценки



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

В соответствии с п.17 ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки является нежилое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки - офисное.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (низкий уровень пешеходных потоков) и технические характеристики Объекта (наличие отдельного со двора, расположение на 1 этаже), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под офисную функцию.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является офисное использование.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки (округленно), руб. без учета НДС	2 100 000
Рыночная стоимость за 1 кв.м Объекта оценки, руб. без учета НДС (справочно)	67 093

