

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 3, лит. Б, пом. 3-Н**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 25.10.2019 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 29.10.2019 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, Рижский проспект, дом 3, лит. Б, пом. 3-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**

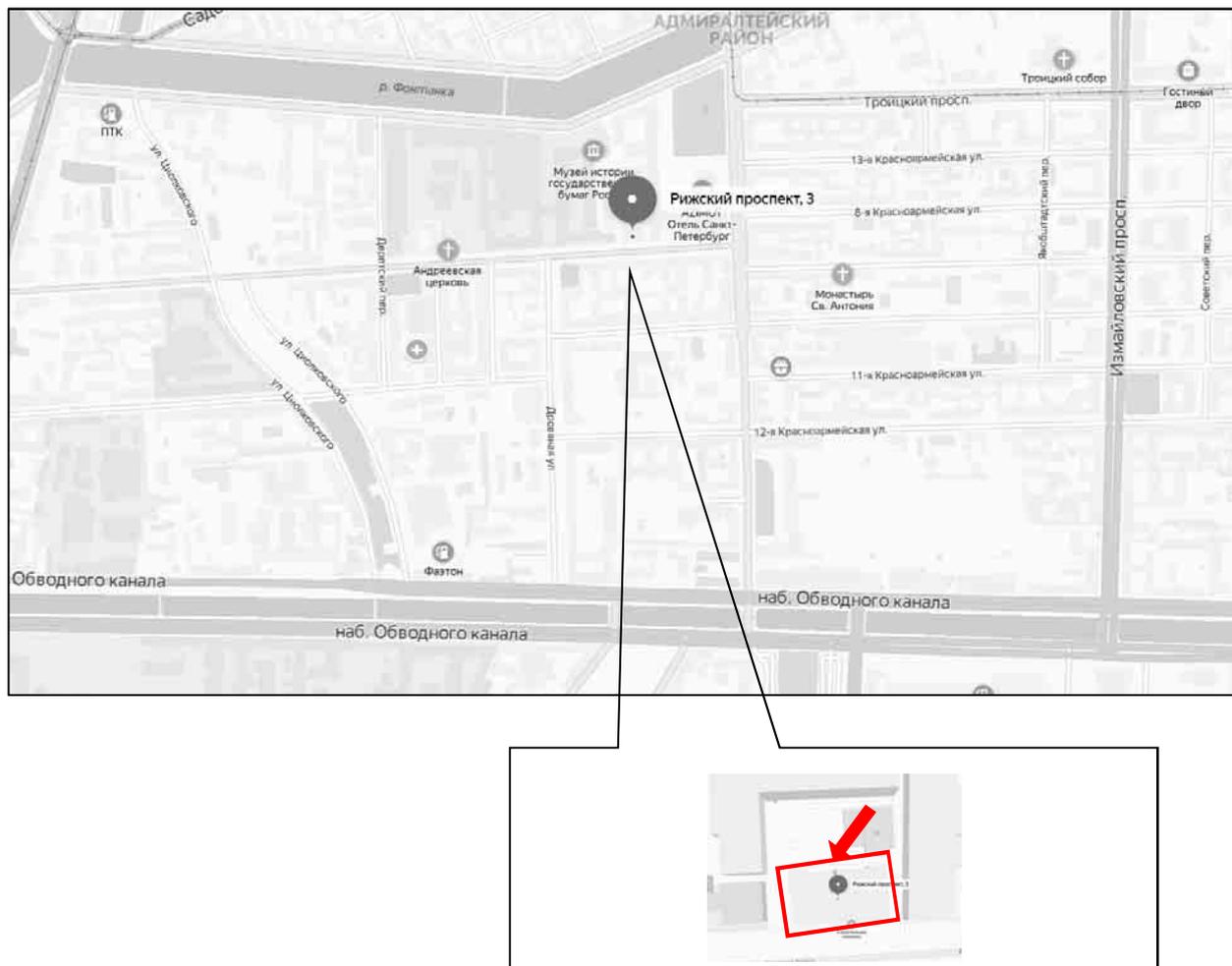


Рисунок 1 Локальное местоположение

 – общий вход (со двора)



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Нежилое
Материал	Кирпичный
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	3
Наличие подвала/цоколя	цокольный
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электричество

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001613:2101
Общая площадь, кв. м	250,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	3
Состояние	удовлетворительное
Окна	11/ прямоугольное/ во двор и на улицу/ стеклопакеты
Вход	общий со двора
Высота пол – потолок (по документам)	3,65 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электричество, канализация, теплоснабжение, водоснабжение.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате осмотра перепланировок не выявлено

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Офисные помещения, используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Рижским проспектом, Лермонтовским проспектом, Дерптским переулком, наб. реки Фонтанки

Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Архитектурно-строительный колледж, Музей истории государственных бумаг России, Университет экономики и управления, отель Азимут, многоквартирные жилые дома, продуктовые магазины и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная.
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Рижского проспекта.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Около 0,9 км до ст.м. «Балтийская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 км до остановки общественного транспорта «Рижский проспект». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов № 43 маршрутных такси № К-115, К-177, К-90
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель»

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 78/001/006/2019-37643 от 16.07.2019 г. на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-16650/19-0-0 от 26.07.2019 г., рассматриваемое помещение, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. 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 (32)).



2.3.4. Фотографии объекта:



Фото 1

Вид улицы, на которой расположен объект оценки



Фото 2

Вид улицы, на которой расположен объект оценки



Фото 3

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 4

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны улицы



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Вид входа в подземный гараж расположения объекта оценки (с улицы)



Фото 7

Вид подъезда



Фото 8

Вид подъезда



Фото 9

Вид подъезда



Фото 10

Вход в объект оценки





Фото 11

Вид части помещения



Фото 12

Вид части помещения



Фото 13

Вид части помещения



Фото 14

Вид части помещения





Фото 15

Вид части помещения



Фото 16

Вид части помещения



Фото 17

Вид части помещения



Фото 18

Вид части помещения





Фото 19

Вид части помещения



Фото 20

Вид части помещения



Фото 21

Вид части помещения



Фото 22

Вид части помещения



Фото 23

Вид части помещения



Фото 24

Вид части помещения





Фото 25

Вид части помещения



Фото 26

Вид части помещения



Фото 27

Вид части помещения



Фото 28

Вид части помещения



Фото 29

Вид части помещения



Фото 30

Вид части помещения

2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения  
от 25 октября 2019 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, Рижский пр., д.3, лит. Б, пом. 3-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип этажа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
3-Н	3 этаж	250,6	свободное (офисное)	удовлетворительное	офисный	✓	✓	✓	✓

*Сидур*

Представитель ООО «Городской центр оценки»		СПБ ГБУ «Муниципальное предприятие «Агентство по оценке недвижимости в г. СПб»	
Должность	Генеральный директор	Должность	Ведущий инженер
ФИО	Локтионов И.А.	ФИО	Лисеев И.Е.
Подпись	<i>Локтионов И.А.</i>	Подпись	<i>Лисеев И.Е.</i>
Контакты	телефон/факс (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gco-spb.ru	руководитель @yandex.ru	(812) 408-70-51(52)

<sup>1</sup> **«удовлетворительно»** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с применением использованных высококачественных отделочных материалов, оснащён высококачественными электротехническими, санитарно-техническими, пожарно-техническими и охранными оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

**«отлично»** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

**«хорошо»** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (исolated трещины и сколы штукатурки, единичные подтеки краски на стенах, царапины, небольшие местные повреждения покрытий стен и полов).

**«удовлетворительно»** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устраняемые с помощью косметического ремонта (исolated трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен, трещины в местах соединения перегородок с плитными перекрытиями и железобетонными дверными проёмами, скопление штукатурки, трещины в швах между плитами перекрытий); следы протечек и ржавых пятен на площади до 20% поверхности потолка и стен; осыпавшийся раствор штукатурки, потёртый и загрязнённый, имеет отслаивание и вздутие; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местные нарушения электротехнических приборов и у дверных проёмах; незначительные повреждения покрытий полов).

**«неудовлетворительно»** - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устраняемые только с помощью капитального ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций); отслаивание трещины в углах и капитальных стенах; потёртые трещины в плитах перекрытий; отслаивание штукатурки; увлажнение перегородки стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен; промерзание и продувание через стыки оконных; материал пола истерт, пробит, торчат, основание пола просело; требуется ремонт лакокрасочной отделки и дверных проёмов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Для объектов, в случае без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, характеризуется текущим состоянием «Неудовлетворительно».



## 2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Балтийская» находится на расстоянии 0,9 км от объекта оценки);
2. Расположение на 3 этаже 3-х этажного административного здания;
3. Наличие общего входа со двора;
4. Удовлетворительное состояние отделки, типичной для офисных помещений;
5. Планировка, подходящая для размещения помещения офисного назначения;
6. Наличие полного инженерно-технического обеспечения.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения.

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	11 200 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	44 728

