

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 1/64, литера В, помещение 65-Н

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 05.06.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 11.06.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1

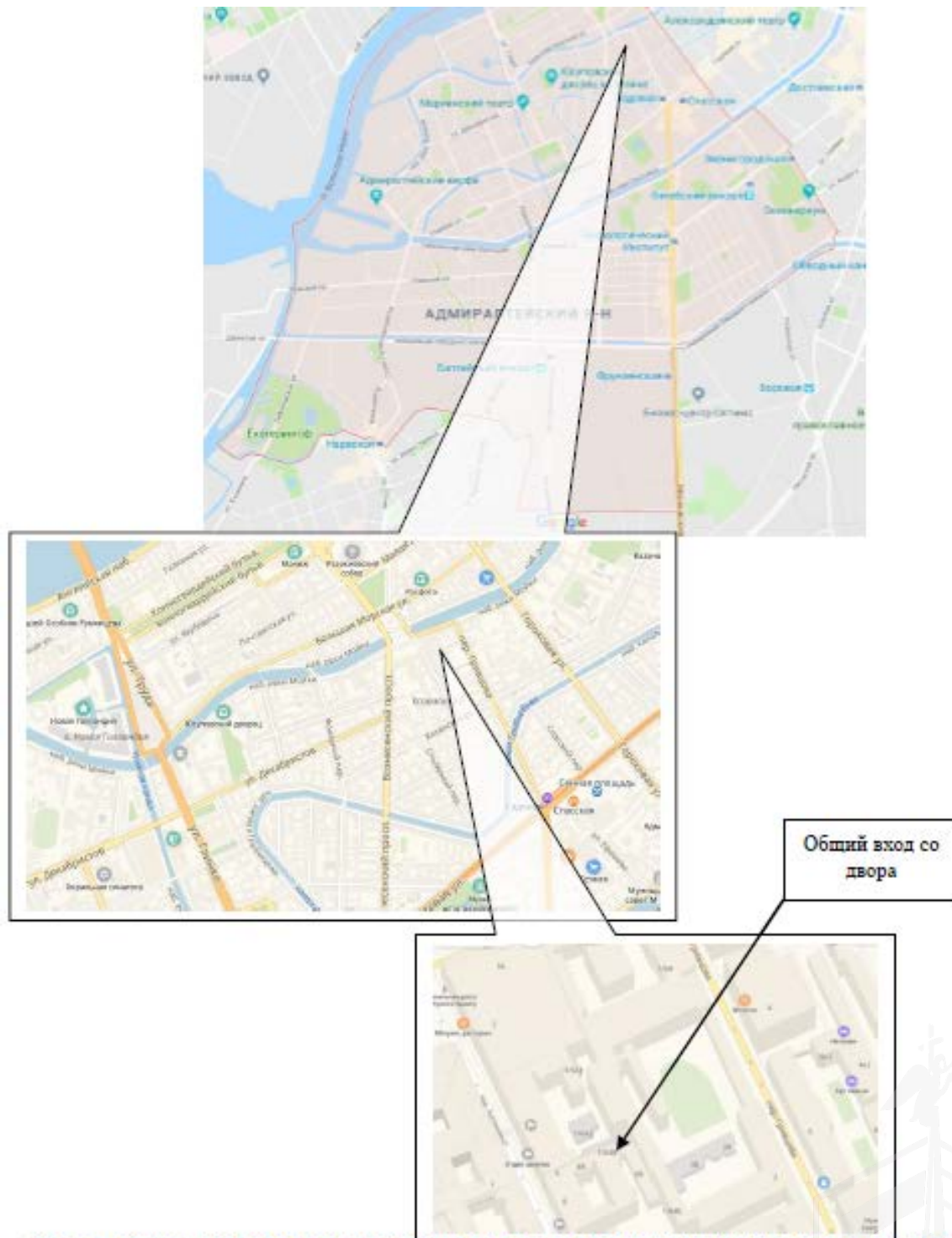


Рис. 1. Карта-схема местоположения объекта (карта района и карта местоположения)

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

	
Фото здания	Фото здания
Тип здания	Нежилой дом. Год постройки: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	2
Наличие подвала	-
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	78:32:0001292:497
Общая площадь, кв. м	39,2
Полезная площадь, кв. м.	39,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	2
Состояние (по осмотру)	Входные двери в помещение деревянные. Состояние помещения удовлетворительное. Имеются дефекты, для устранения которых потребуется косметический ремонт. Напольное покрытие: линолеум – загрязнение и потертости большей части покрытия полов. Стены: окраска – загрязнение стен, обрывы покрытия у оконного проема, трещина на стене. Потолок: побелка – загрязнение части потолка.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1/ стандартное/ прямоугольное/ во двор
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа,	В соответствии с данными представленных документов, оцениваемое помещение имеет 1 общий вход со двора. Доступ во двор, где расположено помещение, ограничен. В проходах через

видеонаблюдения; общее состояние подъезда	арки установлены ворота с ограниченным доступом.
Высота пол - потолок (по документам)	2,95 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление. Само помещение не оборудовано водоснабжением и канализацией - доступ на первом этаже.
Текущее использование	На момент осмотра объект оценки не использовался.
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 ограниченный.

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Под оцениваемым объектом находятся нежилые помещения, которые в данный момент не используются (ведется ремонт для открытия хостела).
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет общественно-деловая застройка. Непосредственно рядом с объектом располагаются: Контрольно-счётная палата Санкт-Петербурга, Комитет по энергетике и инженерному обеспечению, Комитет по социальной политике Санкт-Петербурга, Комитет по образованию Санкт-Петербурга, ОАО "Фонд имущества Санкт-Петербурга", Мариинский дворец, Мариинская площадь, Художественно-ремесленные мастерские Общества поощрения художеств, Штаб-квартира Русского географического общества, деловой комплекс Bolloev center, рестораны, спа-салоны, гостиницы, Яблоневый сад и другие объекты социальной инфраструктуры. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, имеет прямоугольную форму и располагается во дворе. Прилегающие улицы имеют чистую ухоженную территорию, обеспечены мусорными баками, освещение улиц состоит из фонарей. Состояние двора – удовлетворительное. «Исаакиевский сквер» находится на расстоянии около 300м от Объекта оценки. Детских площадок в ближайшем окружении нет.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах.

Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Нежилой дом, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в Северо-Восточной части Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: с севера – наб. реки Мойки; с юга – Казанской улицей; с запада – переулком Антоненко; с востока – переулком Гривцова. Интенсивность транспортных потоков возле Объекта оценки, на пер. Гривцова., можно охарактеризовать как «высокую», пешеходных потоков – как «высокую». Вход в оцениваемое помещение осуществляется со двора через общий вход. Доступ во двор ограничен. Уровень пешеходных потоков во дворе дома низкий. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки затруднен. Ближайшая станция метро «Садовая» - расположена на расстоянии ≈ 740 м. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Садовой улице общественными городскими маршрутами: – автобус №№ 49, 50, 71, 181; маршрутное такси №№ 7, 124, 195, 212, 350.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

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 от 04.09.2018 №01-25-18883/18-0-1/28, объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 1/64, литера В, пом. 65-Н не относится к числу выявленных объектов культурного наследия, однако, расположен в единой охранной зоне ООЗ(32)

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:





Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (вид в сторону набережной реки Мойки).

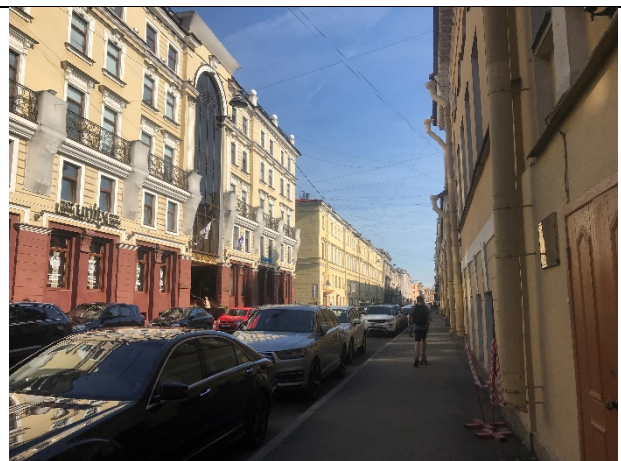


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (вид в сторону Казанской улицы).

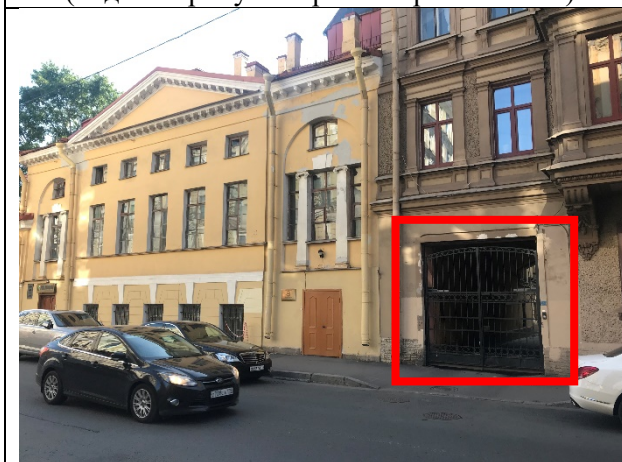


Фото 3. Арка, через которую осуществляется проход к Объекту оценки.



Фото 4. Здание размещения Объекта оценки.



Фото 5. Один общий вход в Объект оценки со двора и окно, выходящее во двор.



Фото 6. Часть помещения.





Фото 7. Часть помещения 1.



Фото 8. Часть помещения 1.

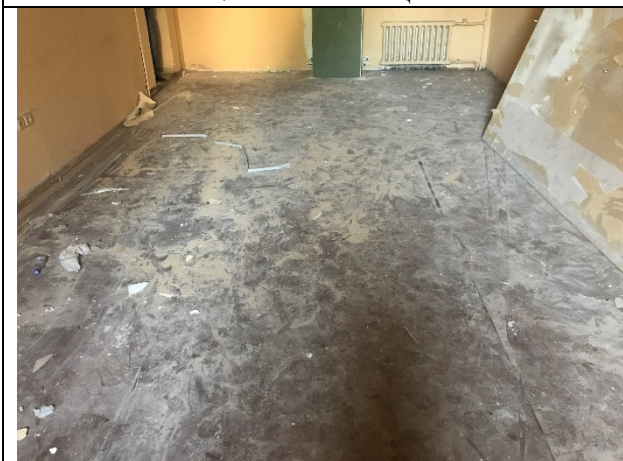


Фото 9. Часть помещения 1. Состояние
напольного покрытия.



Фото 10. Часть помещения 1.



Фото 11. Часть помещения 1. Состояние стен и
потолка.



Фото 12. Часть помещения 1. Состояние стен.





Фото 13. Вход в Объект оценки со второго этажа.



Фото 14. Второй этаж здания размещения Объекта оценки. Вход в Объект оценки.



Фото 15. Второй этаж здания размещения Объекта оценки.

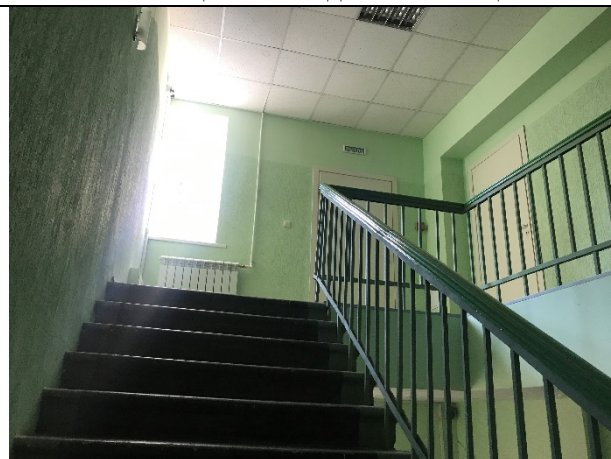


Фото 16. Лестница, ведущая на второй этаж здания размещения Объекта оценки.



Фото 17. Первый этаж здания размещения Объекта оценки.



Фото 18. Дворовое окружение.





Фото 19. Дворовое окружение.



Фото 20. Дворовое окружение.



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 (расположение внутри квартала, проход к Объекту оценки осуществляется через закрытую арку, низкий уровень пешеходных потоков непосредственно вблизи Объекта оценки), технические характеристики Объекта оценки (удобная планировка для размещения офиса, наличие входа со двора), Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта в качестве офисного.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является офисное использование.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС (округленно)	1 500 000
Рыночная стоимость за 1 кв.м Объекта оценки, руб. без учета НДС (справочно)	38 265

