

**Краткие данные отчета об оценке рыночной величины годовой арендной платы
за встроенное помещение по адресу:**

Санкт-Петербург, улица Швецова, д. 17, лит. А, пом. 5-Н (ч.п. 1-12, 14-16)

1. Данные об отчете

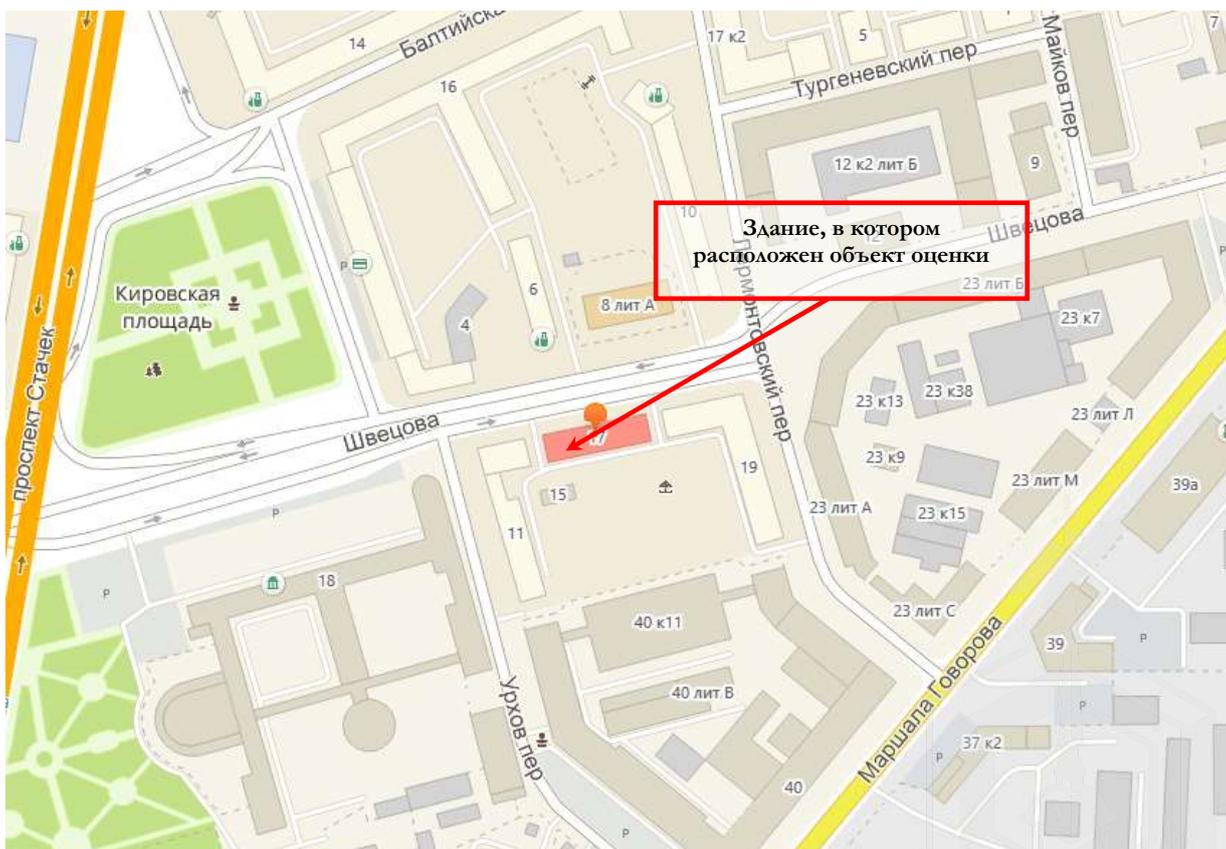
- 1.1. Дата проведения оценки: 08 августа 2018 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 23 августа 2018 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право аренды.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Общие сведения о здании, в котором расположено оцениваемое помещение

| Параметры и их описание | |
|---|--|
| Тип здания | жилой дом со встроенными коммерческими помещениями |
| Капитальность | I |
| Этажность | 5, подвал |
| Год постройки | 1953 |
| Год проведения капитального ремонта/реконструкции | нет данных |
| Объем строения, куб. м | нет данных |
| Общая площадь строения, кв. м | нет данных |

Описание конструктивных элементов здания, в котором расположено оцениваемое помещение

| Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов | |
|---------------------------------------|--|------------------------|
| Фундамент | ленточный крупноблочный | |
| Стены | кирпичные | |
| Перегородки | деревянный оштукатуренные | |
| Перекрытия | сборные ж/б | |
| Кровля | Кровельная сталь по деревянной обрешетке, окрашенная | |
| Благоустройство | отопление | от ТЭЦ |
| | водопровод | от городской сети |
| | канализация | сброс в городскую сеть |
| | горячее водоснабжение | от ТЭЦ |
| | электроосвещение | скрытая проводка |
| | радио | централизованное |
| | телефон | централизованный |
| лифт | есть | |

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

| | |
|--|--|
| Вид объекта | встроенное нежилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:15:0008050:1234 |
| Общая площадь, кв. м | 149,2 |
| Занимаемый объектом этаж | первый |
| Состояние (по осмотру) | Нормальное, требуется выборочный косметический ремонт |
| Окна | с фасадной части - 4 окна (стандартные, металлопластиковые), со двора - 4 окна (стандартные, металлопластиковые) |
| Вход | один отдельный и один общий с улицы (с ул. Швецова), один общий со двора |
| Высота пол-потолок (по документам) | 2,9 |
| Заглубление, м | нет |
| Инженерные коммуникации | электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление |
| Текущее использование | Не используется (ранее в оцениваемом помещении располагалось проектно-инвентаризационное бюро Кировского района, которое является филиалом Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости») |
| Доля земельного участка, относящаяся к объекту | не выделена в натуре |

2.3.2. Описание локального окружения

| | |
|--|--|
| Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование | В настоящее время в большинстве зданий цокольные, первые этажи, как правило, в случае, если помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (дворовые помещения, как правило, используются как офисные), а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения |
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки | Территория квартала, в котором расположен объект оценки, характеризуется жилой застройкой |

| | |
|---|--|
| Наличие парковки | Парковку автотранспорта можно осуществлять вдоль прилегающих улиц и во дворе, в связи с чем, условия парковки можно охарактеризовать как хорошие |
| Транспортная доступность | <p>Район локального местоположения Объекта оценки характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и низким уровнем интенсивности пешеходного потока. Однако проспект Стачек, который расположен на расстоянии около 300 м от оцениваемого помещения, является одной из главных магистралей Кировского района с высокой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков.</p> <p>К недостаткам транспортного сообщения в районе местоположения оцениваемого помещения можно отнести напряженность движения в «часы пик».</p> <p>Принимая во внимание вышеизложенное, доступность объекта автотранспортом можно охарактеризовать как <i>отличную</i>.</p> <p>Непосредственно по улице Швецова нет маршрутов городского общественного транспорта. По проспекту Стачек (расположен на расстоянии около 300 м) проходят более 10 маршрутов общественного и коммерческого транспорта:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>автобусы</i> – №№ 1МБ, 1М, 2; • <i>троллейбус</i> – № 20; • <i>маршрутные такси</i> – №№ 195, 2, 20, 306, 404, 66. <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на проспекте Стачек на расстоянии около 400 м от объекта оценки.</p> <p>Ближайшие станции метрополитена - «Нарвская» - расположена от объекта оценки на расстоянии около 800 м.</p> <p>Учитывая близость остановки общественного транспорта, достаточное количество маршрутов наземного общественного транспорта, доступность объекта общественным транспортом можно охарактеризовать как <i>хорошую</i>.</p> |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ | Нормальные |

2.3.3. Обременения объекта

Нет данных.

2.3.4. Фотографии объекта

| | |
|---|--|
|  |  |
| Фото 1 | Фото 2 |
| Ближайшее окружение: вид на ул. Швецова | Ближайшее окружение: вид на ул. Швецова |





Фото 3

Ближайшее окружение: вид на ул. Швецова



Фото 4

Ближайшее окружение: вид на ул. Швецова



Фото 5

Адрес Объекта оценки



Фото 6

Фасад здания, вид с ул. Швецова



Фото 7

Фасад здания расположения Объекта оценки
вид с ул. Швецова



Фото 8

Отдельный вход с ул. Швецова





Фото 9

Дворовой фасад здания



Фото 10

Дворовой фасад здания



Фото 11

Дворовой фасад здания, вид окон Объекта оценки



Фото 12

Отдельный вход в Объект оценки со двора



Фото 13

Отдельный вход с улицы



Фото 14

Отдельный вход с улицы



Фото 65

Состояние отделки (кабинет)



Фото 76

Состояние отделки (кабинет)



Фото 87
Состояние отделки (кабинет)



Фото 18
Состояние отделки (кабинет)



Фото 19
Состояние отделки (кабинет)



Фото 20
Состояние отделки (кабинет)



Фото 21
Состояние отделки (кабинет)



Фото 22
Состояние отделки (кабинет)





Фото 23
Состояние отделки (кабинет)



Фото 94
Состояние отделки (кабинет)



Фото 25
Состояние отделки (кабинет)



Фото 26
Состояние отделки (кабинет)



Фото 27
Состояние отделки (зона кухни)



Фото 28
Состояние отделки (зона кухни)





Фото 29
Состояние отделки (кабинет)



Фото 30
Состояние отделки (кабинет)



Фото 31
Состояние отделки (санузел)



Фото 32
Состояние отделки (санузел)



2.3.5. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 08 «августа» 2018 г.

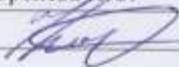
1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица Швецова, д. 17, лит. А, пом. 5-Н (ч.п. 1-12, 14-16)

2. Данные по помещению:

| № | № помещения по кат. паспорту | Площадь по кат. паспорту, кв.м. | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Высота потолка, м | Коммуникации | | | | Состояние | Текущее использование |
|---|------------------------------|---------------------------------|-----------------|-----------|--------------|-------------------|--------------|------|-----|------|-----------|-----------------------|
| | | | | | | | Эл. | Вод. | От. | Кан. | | |
| 1 | 5-Н | 149,2 | первый | * | * | 2,9 | + | + | + | + | * | не используется |

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: один отдельный и один общий с улицы (с ул. Швецова), один общий со двора
- Окна: с фасадной части - 4 окна (стандартные, металлопластиковые), со двора - 4 окна (стандартные, металлопластиковые).
- Состояние: нормальное, но с необходимостью проведения выборочного косметического ремонта.

| Представитель | |
|---------------|--|
| Ф. И. О. | Королева И.О. |
| Подпись |  |



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объектом оценки является нежилое помещение 5-Н, расположенное на первом этаже жилого здания №17 литера А на улице Швецова.
- Общая площадь помещения составляет 149,2 кв. м, имеется отдельный вход с улицы Швецова.
- Состояние помещения может быть охарактеризовано как нормальное, но с необходимостью проведения выборочного косметического ремонта (для доведения до состояния, которое рынком рассматривается как «помещение готово к эксплуатации»). Поскольку на рынке коммерческих встроенных помещений подобное состояние отделки относится к одному из типичных вариантов предложения, критерию физической осуществимости соответствует эксплуатация (предоставление в аренду) помещения в текущем состоянии.
- Помещение имеет коридорно-кабинетную планировку и офисную отделку; оборудовано всеми инженерными коммуникациями.

Принимая во внимание вышесказанное, можно сделать вывод, что наиболее вероятным использованием оцениваемого помещения, отвечающим критерию максимальной эффективности, будет являться офисное (сервисное).

2.5. Результаты проведения оценки

| Рыночная величина годовой арендной платы за объект оценки | |
|--|---------|
| Рыночная величина годовой арендной платы за объект оценки, руб. | 880 900 |
| Удельный показатель рыночной арендной платы за объект оценки, руб./кв. м в месяц | 492 |

