Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, Ланское ш., д. 24, корп. 1, лит. А, пом. 1-Н

1. Данные об отчете

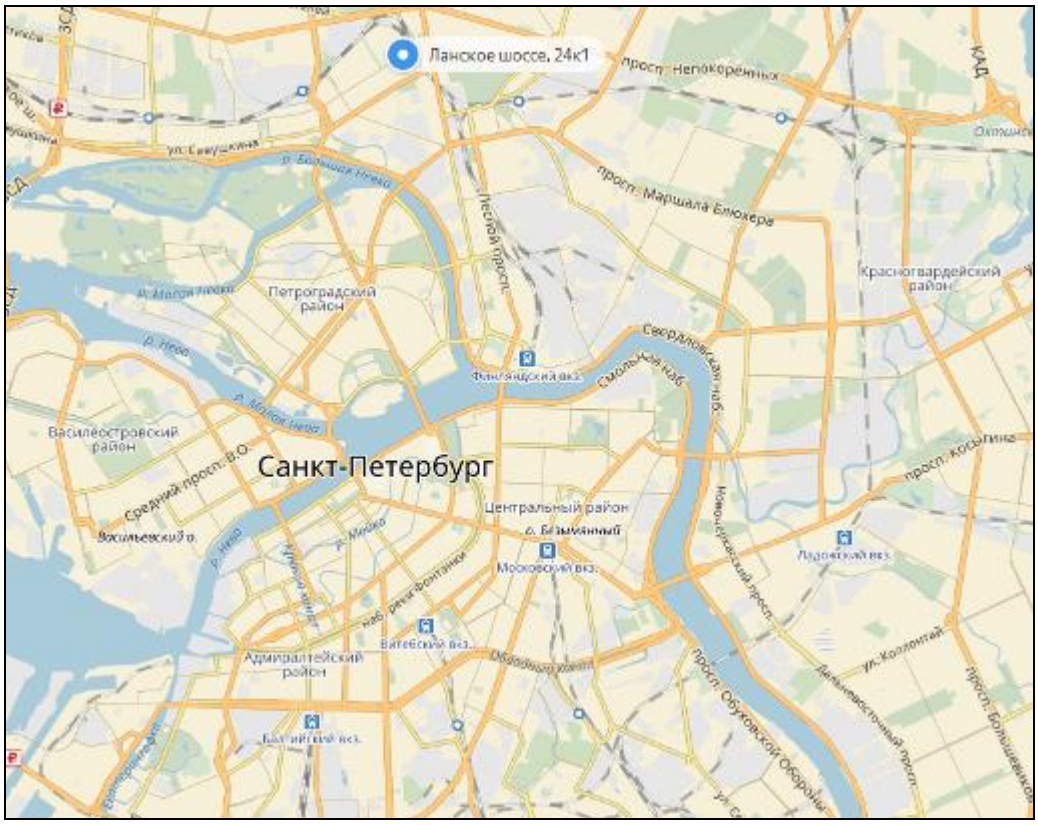
1.1. Дата проведения оценки: 26 апреля 2018 г.

1.2. Дата составления отчета: 03 мая 2018 г.

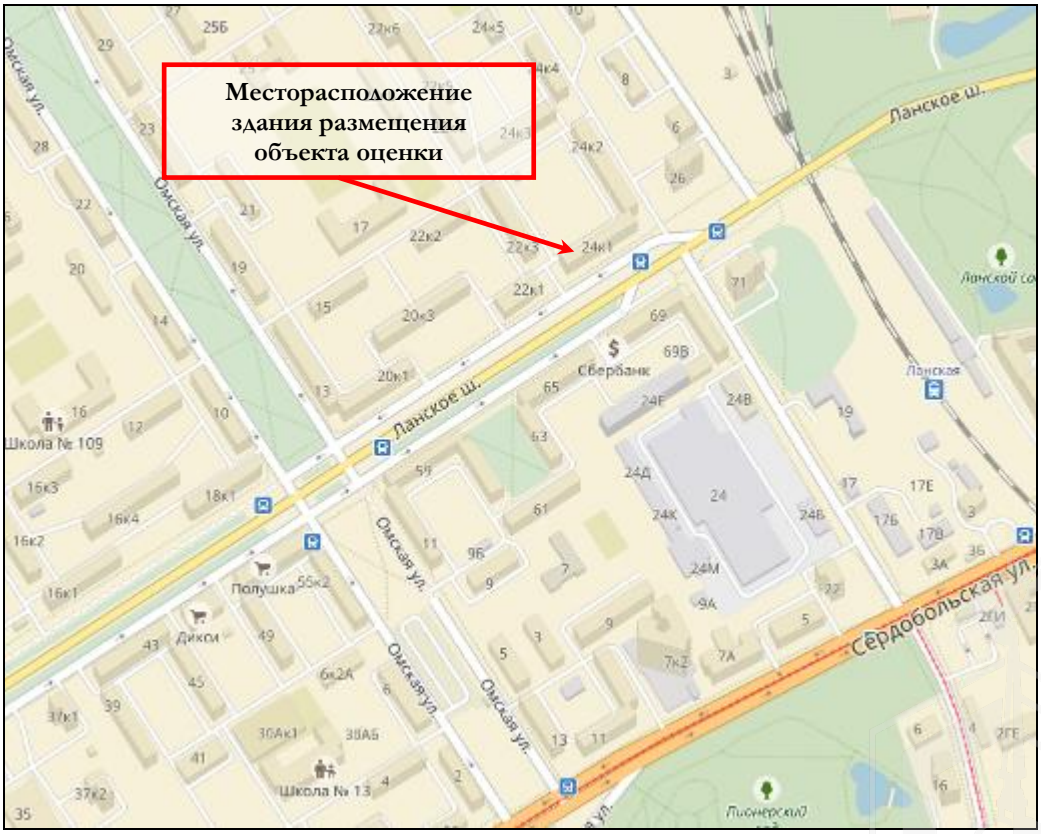
1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

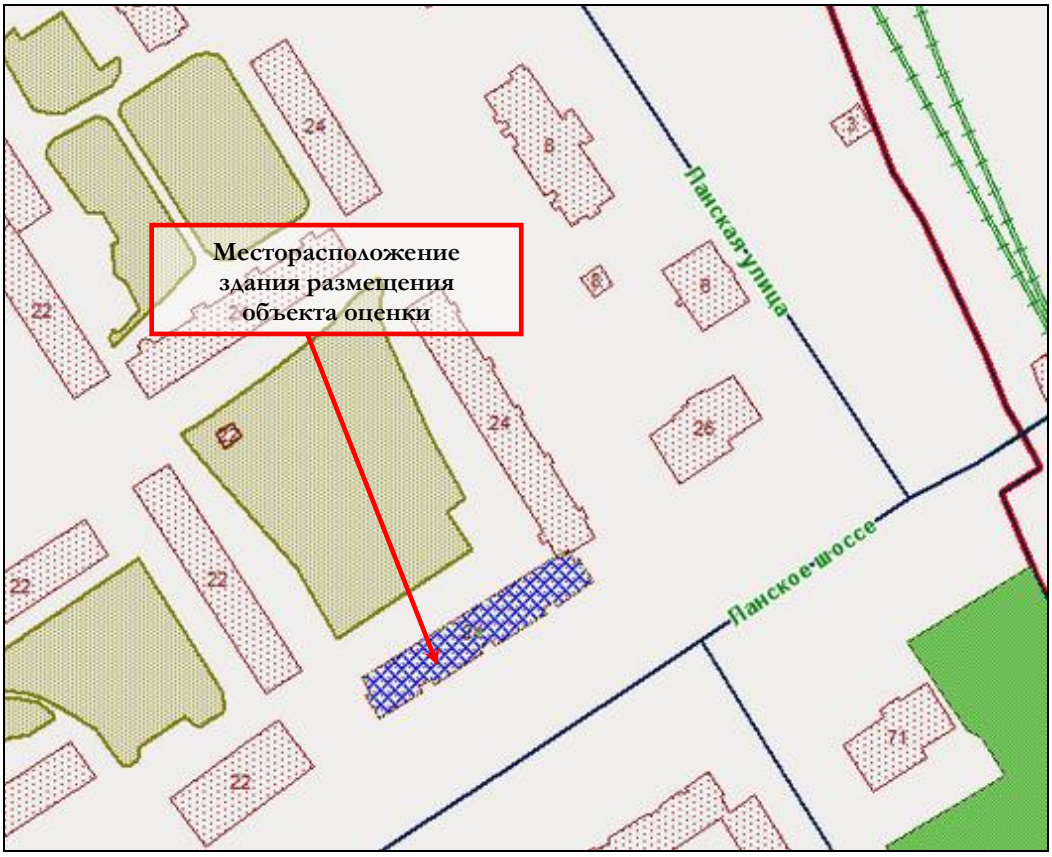
2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет http://rgis.spb.ru/map/

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	нормальное
Год постройки[1]	1961
Год последнего капитального ремонта[2]	2014 г – ремонт или замена системы электроснабжения; 2014 г – ремонт конструкций и замена покрытий крыш
Площадь здания, кв. м[3]	3 763
Этажность	5
Наличие подвала	нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление и газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:34:0004004:2470
Общая площадь, кв. м	249,3
Занимаемый объектом этаж	первый

[1] технико-экономического паспорта многоквартирного дома, адрес в сети интернет: http://gorod.gov.spb.ru/facilities/9829/info/
[2] http://gorod.gov.spb.ru/facilities/9829/info/
[3] http://gorod.gov.spb.ru/facilities/9829/info/

Состояние (по осмотру)	большая часть в нормальном состоянии, меньшая часть в удовлетворительном
Окна	с фасадной части и с торца здания (образуют угол) - витринное панорамное остекление (7 штук); с торца здания - еще одно, но стандартное; со двора - стандартные (4 штуки)
Вход	три отдельных с улицы (Ланское шоссе), два отдельных входа со двора
Высота пол-потолок (по документам)	3,11
Заглубление, м	нет
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление
Текущее использование	офис торговой компании ООО «ПромЭкология»
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	Первые этажи здания занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: супермаркет «Кастл Бир», сеть аптек «Народная аптека», сеть алкогольных супермаркетов «Норман»
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен объект оценки, характеризуется жилой застройкой периода 1957-1970 годов («хрущевки»). Здание, в котором расположен объект оценки, формирует фронт застройки Ланского шоссе.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности на расстоянии около 30 м от Объекта оценки расположен Ланской сад и парк Лесотехнической Академии. В пешей доступности расположен Гагаринский парк.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения объекта оценки, кроме того вдоль Ланского шоссе.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Ланское шоссе характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Остановка общественного транспорта расположена на Ланском шоссе, на удалении около 50 м (автобусы № 94 и № 98; троллейбусы № 9 и №34 (по будням); маршрутное такси № 50. Ближайшая станция метро «Черная речка» расположена на расстоянии около 1,8 км.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Нормальные

2.3.3. Обременения объекта

Согласно Справкам КГИОП от 18.05.2017 № 04-22-2143/3-С, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Ланское шоссе, дом 24, корпус 1, литера А, пом. 1-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

В соответствии с Выпиской из ФГИС ЕГРН от 03.05.2017 №99/2017/16280014, зарегистрированы ограничения прав и обременение объекта недвижимости:

вид	Аренда
дата государственной регистрации	10.11.2014
Номер государственной регистрации	78-78-38/027/2014-153
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 25.08.2009 по 18.08.2019
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	общество с ограниченной ответственностью «ПромЭкология», ИНН: 7802399953
Основание государственной регистрации	Договор аренды № 17-А003497 от 25.08.2009; Дополнительное соглашение №1 от 10.09.2014 к договору аренды № 17-А003497 от 25.08.2009

В соответствии с Выпиской из ЕГРП от 27.02.2015 № 90-5638021, зарегистрированы вышеуказанные ограничения (обременения) права.

2.3.4. Фотографии объекта

Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение: вид на Ланское шоссе (жилая застройка)	Ближайшее окружение: вид на Ланское шоссе (жилая застройка)
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение: вид на Ланское шоссе (жилая застройка)	Ближайшее окружение: вид на Ланское шоссе (жилая застройка)
Фото 5	Фото 6
Адрес Объекта оценки	Фасад здания расположения Объекта оценки вид с Ланского шоссе, витринное остекление

Фото 7	Фото 8
Два отдельных входа Объекта оценки с Ланского шоссе	Третий отдельный вход Объекта оценки с Ланского шоссе
Фото 9	Фото 10
Отдельный вход Объекта оценки со двора, вид окон	Еще один отдельный вход Объекта оценки со двора, вид окна
Фото 11	Фото 12
Состояние отделки ч.п. 9 (кабинет)	Состояние отделки ч.п. 9 (кабинет)

Фото 63	Фото 74
Состояние отделки ч.п. 9 (кабинет)	Состояние отделки ч.п. 9 (кабинет)
Фото 85	Фото 16
Состояние отделки ч.п. 5 (кабинет)	Состояние отделки ч.п. 5 (кабинет)
Фото 17	Фото 18
Состояние отделки ч.п. 5 (кабинет)	Состояние отделки ч.п. 3 (зона ресепшн), Вид входных дверей Объекта оценки (ч.п. 1 и 2)

Фото 19	Фото 90
Состояние отделки ч.п. 3 (зона ресепшн)	Состояние отделки ч.п. 3 (зона ресепшн)
Фото 101	Фото 112
Состояние отделки ч.п. 16 (кабинет)	Состояние отделки ч.п. 16 (кабинет)
Фото 123	Фото 134
Состояние отделки ч.п. 15 (кабинет)	Состояние отделки ч.п. 15 (кабинет)

Фото 145	Фото 26
Состояние отделки ч.п. 14 (переговорная)	Состояние отделки ч.п. 14 (переговорная)

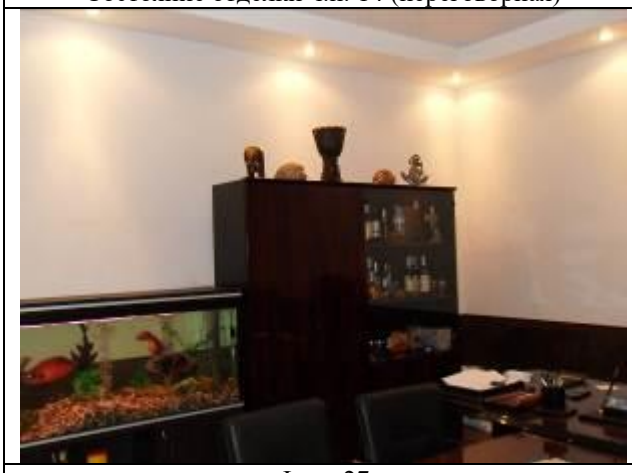



Фото 27	Фото 28
Состояние отделки ч.п. 12 (кабинет)	Состояние отделки ч.п. 12 (кабинет)
Фото 29	Фото 150
Состояние отделки ч.п. 12 (кабинет) (отдельный вход со двора)	Состояние отделки ч.п. 12 (кабинет) (отдельный вход со двора временно зашит роквулом)

Фото 161	Фото 172
Состояние отделки ч.п. 11 (кабинет)	Состояние отделки ч.п. 11 (кабинет)
Фото 183	Фото 194
Состояние отделки ч.п. 10 (кухня)	Состояние отделки ч.п. 10 (кухня)
Фото 35	Фото 36
Состояние отделки ч.п. 4 (сан.узел)	Состояние отделки ч.п. 4 (сан.узел)

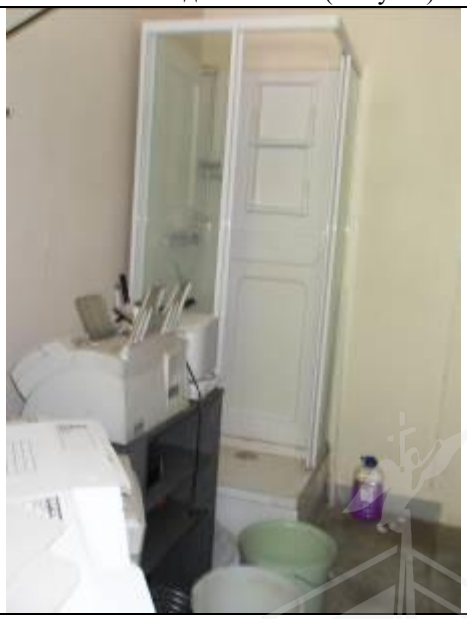
Фото 37	Фото 38
Состояние отделки ч.п. 13 (коридор)	Состояние отделки ч.п. 13 (коридор)
Фото 39	Фото 40
Состояние отделки ч.п. 8 (сан.узел)	Состояние отделки ч.п. 8 (сан.узел)
	
Фото 201	Фото 212
Состояние отделки ч.п. 7 (подсобное помещение)	Состояние отделки ч.п. 7 (подсобное помещение, оборудована душевая)

Фото 223	Фото 234
Состояние отделки потолка ч.п. 7	Состояние отделки пола ч.п. 7
Фото 245	Фото 46
Состояние отделки ч.п. 6 (подсобное помещение)	Состояние отделки ч.п. 6 (подсобное помещение)

2.3.5. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 26 «апреля» 2018 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Ланское ш., д. 24, корп. 1, лит. А, пом. 1-Н

2. Данные по помещению:

№	№ помещения по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, кв.м.	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состо-яние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	1-Н	249,3	первый	*	*	3,11	+	+	+	+	*	офис торговой компании ООО «ПромЭкология»

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: три отдельных с улицы (Ланское шоссе), два отдельных входа со двора.
- Окна: с фасадной части здания и с торца здания (образуют угол) – витринное панорамное остекление (7 штук); с торца здания – еще одно, но стандартное; со двора – стандартные (4 штуки).
- Состояние: большая часть в нормальном состоянии, меньшая часть в удовлетворительном состоянии.

Представитель	
Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	

2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- объект оценки является встроенным нежилым помещением;
- площадь объекта оценки составляет 249,3 кв. м;
- локальное расположение помещение и технические характеристики – первый этаж, три отдельных входа с улицы (Ланское шоссе), два отдельных входа со двора, интенсивность транспортных и пешеходных потоков на Ланском шоссе – средняя;
- состояние оцениваемого помещения – часть в нормальном состоянии (~88%), часть в удовлетворительном (~12%, 2 помещения используются как подсобные);
- текущее использование: офис торговой компании ООО «ПромЭкология»;
- Согласно Справкам КГИОП от 18.05.2017 № 04-22-2143/3-С, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Ланское шоссе, дом 24, корпус 1, литера А, пом. 1-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

  Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

В результате анализа комплекса перечисленных факторов, наиболее эффективным вариантом является его использование в качестве торгового помещения.

В соответствии с Выпиской из ФГИС ЕГРН от 03.05.2017 №99/2017/16280014, зарегистрированы ограничения прав и обременение объекта недвижимости: аренда. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 25.08.2009 по 18.08.2019. Контрактная арендная ставка ниже рыночной, следовательно, расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился с учетом потерь стоимости, обусловленной обременением в виде договора аренды на оставшийся срок действия договора аренды от даты оценки.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения аренды до 18.08.2019	
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения аренды, руб.	17 100 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	68 592