Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. № 26, литера А, пом. 3-Н

1. Данные об отчете

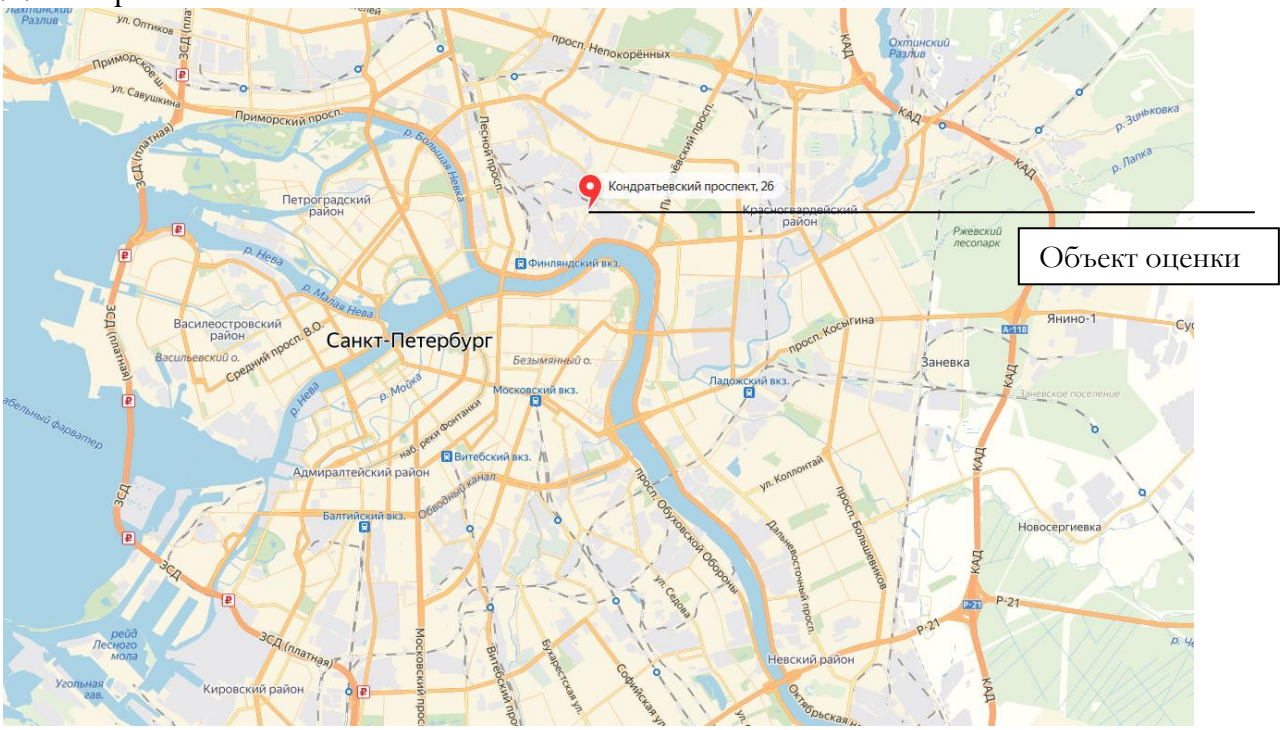
1.1. Дата проведения оценки: 15 марта 2018 г.

1.2. Дата составления отчета: 03 апреля 2018 г.

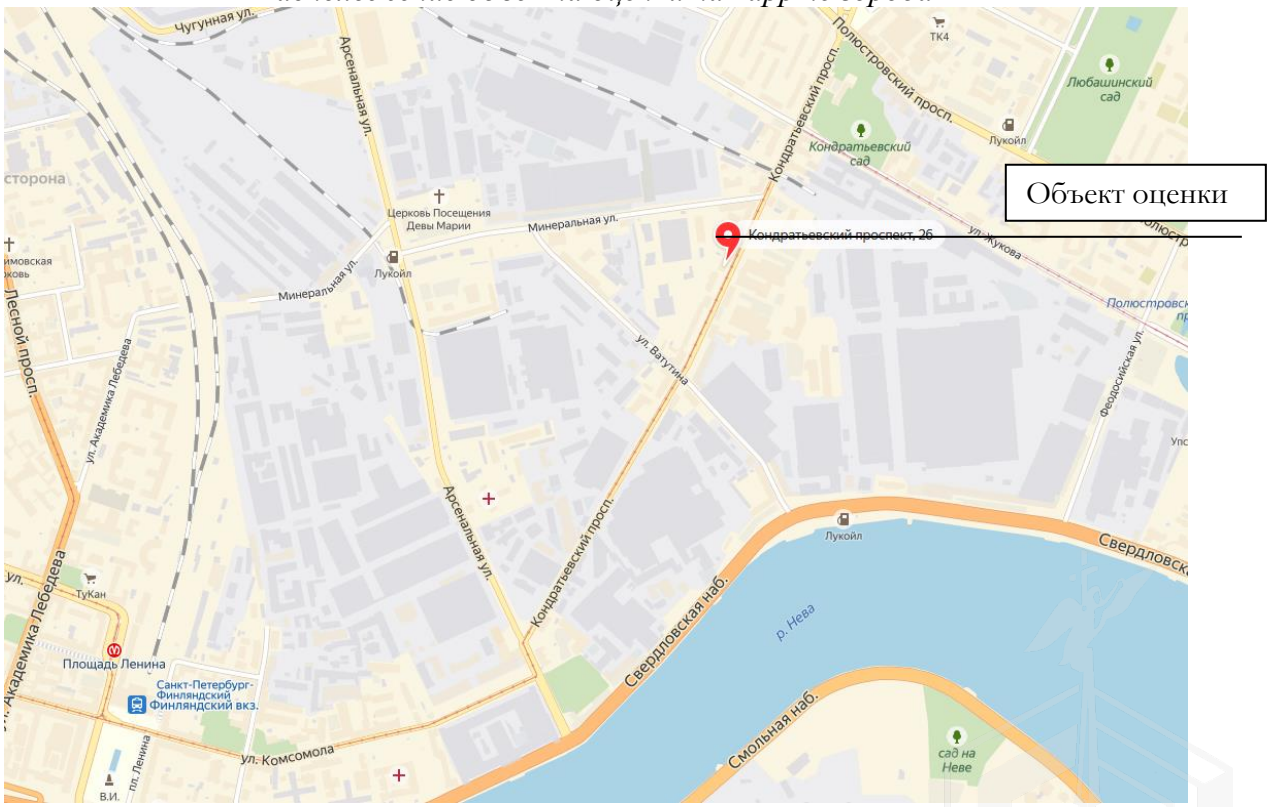
1.3. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта



Расположение объекта оценки на каррте города



Карта локального местоположения объекта

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Капитальное
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	До 1917
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	5 этажей
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Низкий чердак
Инженерная обеспеченность	Водопровод, электроснабжение, канализация, отопление

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:10:0005132:2287
Общая площадь, кв. м	165,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	первый
Состояние (по осмотру)	Состояние объекта в целом удовлетворительное. Стены, перегородки -частично окрашены, частично оклеены обоями (в сан. узлах кафельная плитка); Потолок- частично побелка по штукатурке, частично потолочные панели. Полы- цементное основание, плитка, Окна и двери: Окна- стеклопакет. Входные двери- пластиковые и железные. Двери между помещениями- ДСП; Элементы отделки сильно загрязнены, частично отсутствуют. Большая часть элементов сильно загрязнена, обшарпана, наблюдаются отслоения краски, сколы плитки, трещины стен.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	12 прямоугольных окон (6 на улицу и 6 во двор).
Вход	2 отдельных входа: 1 отдельный вход с улицы и 1 отдельный вход из арки
Высота пол - потолок (по документам)	3,22

Заглубление	нет
Инженерные коммуникации	Центральные системы: отопление, водопровод, канализация, электричество (данными о выделенных электромощностях оценщик не располагает).
Текущее использование	По состоянию на дату осмотра помещение используется под кафе.
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Ближайшее окружение представлено объектами жилой и коммерческой недвижимости. На нижних этажах соседних зданий расположены коммерческие помещения офисного и универсального назначения. На средних и верхних этажах в основном жилые помещения. Напротив здания, в котором расположен объект оценки, находится БЦ "Кондратьевский".
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Фасад здания выходит на Кондратьевский проспект. Ближайшие улицы заасфальтированы, возле домов установлены мусорные баки, освещение –уличные фонари. Дворы в основном закрытые
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка возле объекта оценки возможна вдоль улиц формирующих квартал ограниченно во дворе здания. Отдельной организованной парковки в ближайшем окружении объекта оценки нет.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность –хорошая. До ст.м. "Выборгская" ~ 1,6 км., до ближайшей остановки общественного транспорта ~ 50 м., Кондратьевский проспект –крупная транспортная магистраль района. Возможен подъезд к объекту оценки.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Хорошая (возможен подъезд с улицы и со стороны арки и временная парковка для разгрузки)

2.3.3. Обременения объекта

Обременения КГИОП	-
Ограничения ГО и ЧС	-
Другие обременения и сервитуты	Обременение долгосрочным договором аренды. Договор аренды №04-А002023 от 09.07.2003 г. Срок действия договора аренды до 08.07.2052 г.

2.3.4. Фотографии объекта

Фото 1	Фото 2
Вид улицы, на которой расположен объект оценки	Вид улицы, на которой расположен объект оценки
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки (двор)
Фото 5	Фото 6
Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки (с улицы)	Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки (с улицы)

Фото 7	Фото 8
Табличка с номером дома	Вид окон объекта оценки с улицы
Фото 9	Фото 10
Вид окон объекта оценки с улицы	Вид отдельного входа в объект оценки с улицы
Фото 11	Фото 12
Вид арки, ведущей во двор	Вид отдельного входа в объект оценки из арки

Фото 13	Фото 14
Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки (со двора)	Вид двора
Фото 15	Фото 16
Вид окон объекта оценки со двора (двери на одном из окон используются вместо ставен)	Вид входа в объект оценки с улицы и ч.п. 1
Фото 17	Фото 18
Вид части помещения №1	Вид части помещения №2 и №1 (предбанник)

Фото 19	Фото 20
Вид части помещения №2	Вид части помещения №2
Фото 21	Фото 22
Вид части помещения №2	Вид части помещения №3 проход в ч.п. №2
Фото 23	Фото 24
Вид части помещения №3	Вид части помещения №3

Фото 25	Фото 26
Вид части помещения №3	Вид части помещения №3
Фото 27	Фото 28
Вид части помещения №4	Вид части помещения №4
Фото 29	Фото 30
Вид части помещения №5	Вид части помещения №6

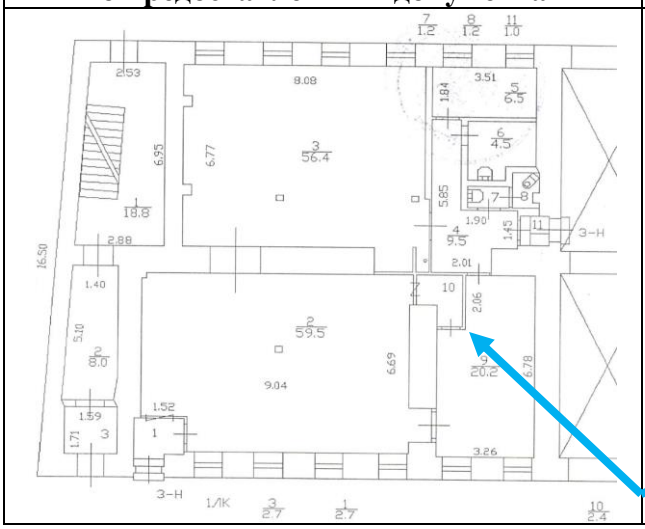
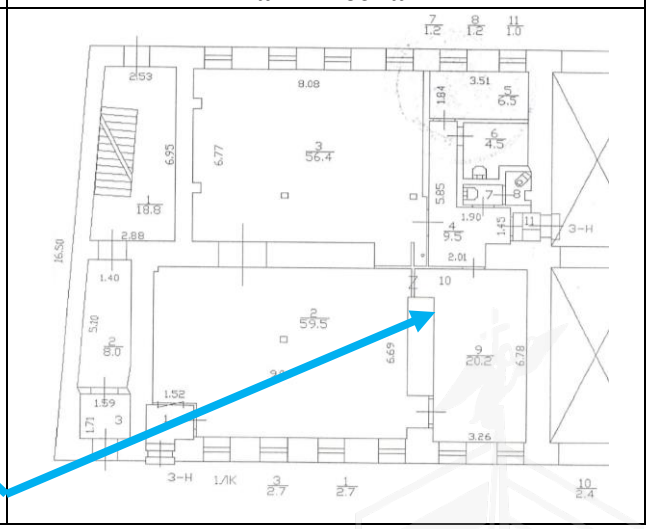
Фото 31	Фото 32
Вид части помещения №7	Вид части помещения №8
Фото 33	Фото 34
Вид части помещения №9	Вид части помещения №9
Фото 35	Фото 36
Вид части помещения №9,10 (перегородки удалены)	Вид части помещения №9,10 (перегородки удалены)

Фото 37	Фото 38
Состояние потолков	Состояние потолков
Фото 39	Фото 40
Состояние полов	Состояние полов

*Удалены перегородки м/д ч.п. №9 и ч.п.№10

**Во дворе одно из окон закрыто дверями. По факту это окно, двери используются в качестве ставен.

Планировка помещения

По предоставленным документам	Фактическая
	

2.4.5. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 15 « марта» 2018г.

1. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, пр.Кондратьевский, дом 26, лит.А, пом.3-Н

2. Данные по помещению:

№	№ помещения по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	3-Н	165,1	первый	2 отдельных входа:1/ул. и 1/дв.	12 прямоугольных окон: 6 /ул. и 6/двор	3,22	+	+	+	+	Удовлетворительное	Столовая

Примечания: Удалены перегородки м/д ч.п. №9 и ч.п.№10. Во дворе одно из окон закрыто дверями. По факту это окно, двери используются в качестве ставен.

Представитель (Оценщик)		Представитель КУГИ	
Должность	оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Анищенко В.В.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

2.4.6. Выводы по анализу наилучшего использования объекта: При анализе ННЭИ учитывались следующие факты:

- вид объекта оценки – объект недвижимости - нежилое помещение площадью 165,1 кв.м.;
- права на земельный участок не оформлены;
- объект расположен на первом этаже жилого дома в Калининском районе Санкт-Петербурга;
- высота потолков-3,22 м.;
- объект имеет 2 отдельных входа;
- объект имеет 12 окон (6 окон на улицу и 6 окон во двор);
- объект обеспечен электроснабжением, отоплением, канализацией и водоснабжением;
- в целом состояние объекта оценки можно охарактеризовать как удовлетворительное;
- текущее использование объекта оценки- под кафе (общественное питание, торгово-сервисная функция).

Район, в котором расположен объект оценки – один из спальных районов города. В радиусе 1000 м от объекта оценки находятся в основном жилые дома, торговые и офисные центры, отдельные магазины, кафе, офисы, предприятия сферы услуг, учебные заведения. Объект находится на крупной транспортной магистрали района- Кондратьевском проспекте, подъезд к объекту оценки возможен и со стороны улицы. Квартал, в котором находится объект, используется в основном в качестве жилого и делового (напротив здания, в котором расположен объект оценки, находится БЦ "Кондратьевский").

Указанные характеристики наиболее соответствуют использованию помещения под торгово-сервисную функцию (в ч.т. функцию общественного питания). Что касается прочих видов использования, то офисные помещения не сильно востребованы на рынке недвижимости во встроенных помещениях в спальных районах, тем более напротив объекта расположен действующий бизнес-центр. Возможность организации производственно-складского помещения при таких характеристиках так же сомнительна, не удобная для подобных помещений планировка, небольшой метраж и близкое соседство с жилыми помещениями, не подходящее расположение (с данной точки зрения).

Таким образом, можно сделать вывод о максимальной финансовой оправданности размещения помещений торгово-сервисного назначения.

Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб)	15 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб	90 854
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	3 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	21 199