

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Верейская, дом 27, литера А, пом. 1-Н

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 10.06.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 14.06.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Тип здания	Жилое со встроенными нежилыми коммерческими помещениями
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1850
Этажность	5
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 помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001685:1207
Общая площадь, кв. м	75,6
Полезная площадь, кв. м.	75,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	цокольный, с заглублением 0,56
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное. Имеются дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта.
Ориентация окон	Во двор
Вход	1 отдельный со двора
Высота пол - потолок, м	2,84
Инженерные коммуникации	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
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 неограниченный.
-------------------------	--

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Не определено
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал, в котором располагается здание размещения Объекта оценки, ограничен: ул. Верейской, Малодетскосельским пр., Подольской ул. и Клинским пр. Расположение здания размещения Объекта оценки в квартале - на красной линии застройки улицы Верейской.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В шаговой доступности (~60 м) от объекта расположен сквер Лидии Клемент
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на территории двора и на ул. Верейской
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	<u>Доступность автомобильным транспортом.</u> Проход и проезд к Объекту оценки возможен с улицы Верейской. <u>Доступность общественным транспортом.</u> Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на Загородном пр., на расстоянии около 520 м (автобусы №№ 1М, 1МБ, 4М, 4МБ, 5М, 5МБ, троллейбусы №№ 3, 8, 15, 17 и маршрутные такси №№ К-124, К-177, К-25, К-90). Станция метро «Технологический институт» расположена на расстоянии около 850 м.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет неудовлетворительные 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 – отсутствуют.



2.3.4. Фотографии объекта
Результаты фотофиксации



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки.

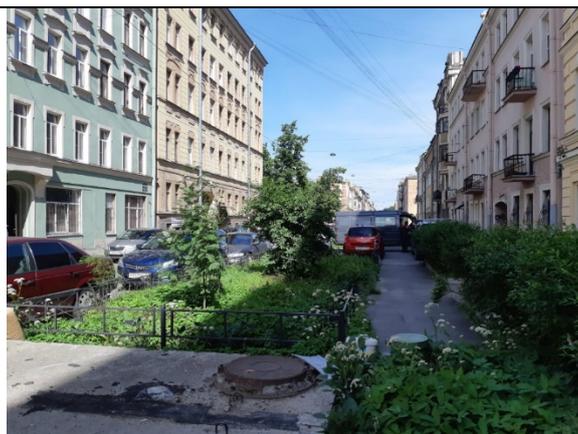


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 3. Вид на окна Объекта оценки, выходящие во двор.



Фото 4. Отдельный вход со двора в Объект оценки.



Фото 5. Вход в Объект оценки, ч.п. 1.



Фото 6. Ч.п. 1





Фото 7. Проход в ч.п.2.



Фото 8. Ч.п. 2, 3 и 4.



Фото 9. Ч.п. 2, 3 и 4.



Фото 10. Ч.п. 2, 3 и 4.



Фото 11. Ч.п.2.



Фото 12. Ч.п.2.



Фото 13. Ч.п.2.



Фото 14. Ч.п.2.

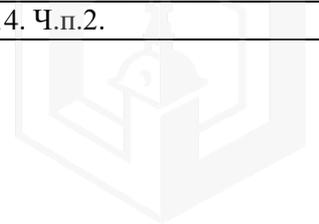




Фото 15. Ч.п.8.



Фото 16. Ч.п.8.



Фото 17. Ч.п.8 проход в ч.п.5



Фото 18. Ч.п.5.



Фото 19. Ч.п.5.



Фото 20. Ч.п.5.



Фото 21. Ч.п.5.



Фото 22. Ч.п.6.

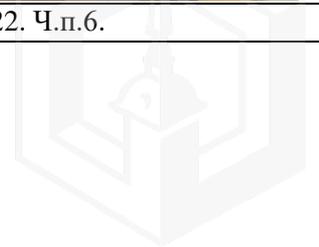




Фото 23. Ч.п.6.



Фото 24. Ч.п.6.



Фото 25. Ч.п.7.



Фото 26. Ч.п.7.



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 жилое со встроенными нежилыми коммерческими помещениями, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки - офисное.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (здание размещения Объекта оценки располагается на красной линии, хорошая доступность общественным транспортом) и технические характеристики Объекта оценки (наличие отдельного входа, расположение на цокольном этаже, высокие потолки – 2,84 м), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости Оценщик считает, что максимально эффективным будет использования объекта в качестве офисного.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является офисное использование.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно) без учета НДС	3 833 333,33
Рыночная стоимость за 1 кв. м Объекта оценки, руб. без учета НДС (справочно)	50 705,48

