

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Верейская ул., д. 23, литера А, помещение 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

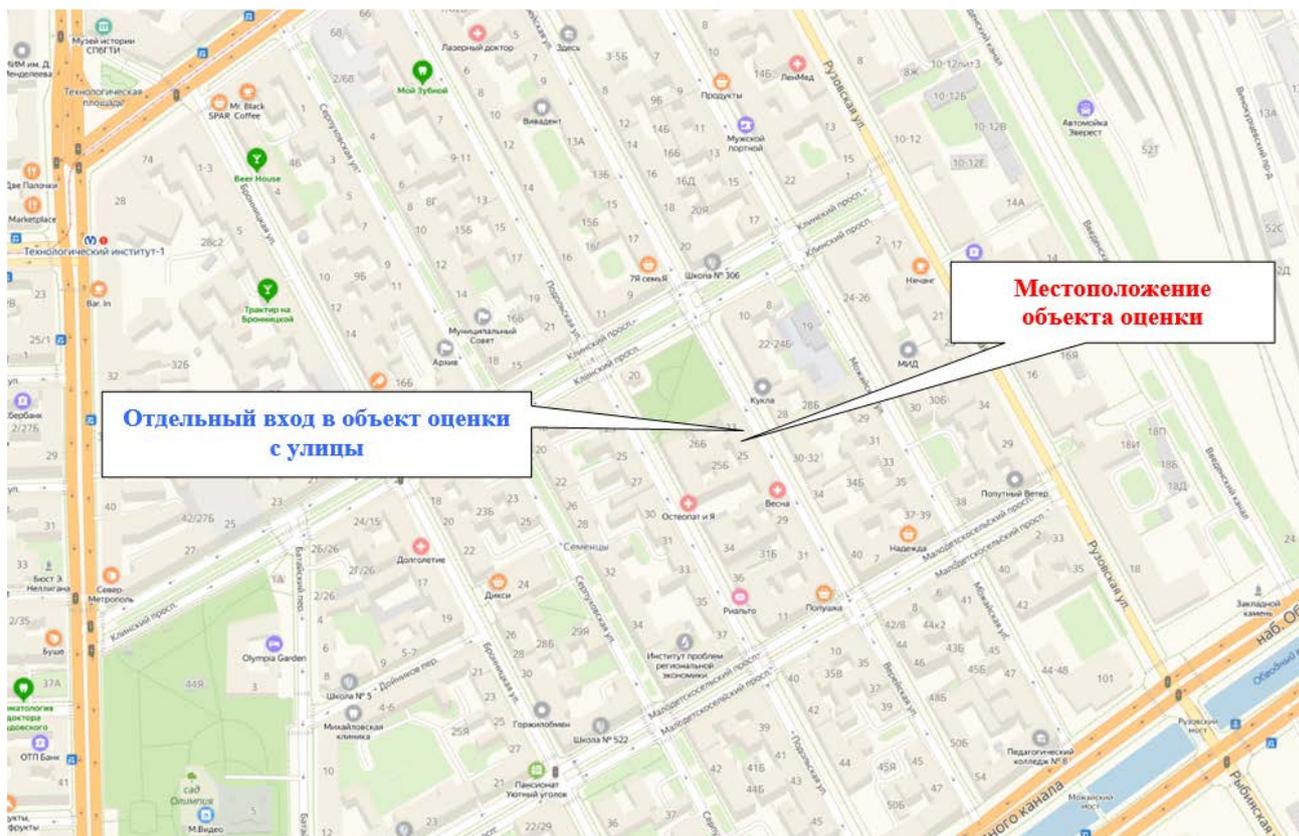


Рисунок 1 – Карта местоположения Объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

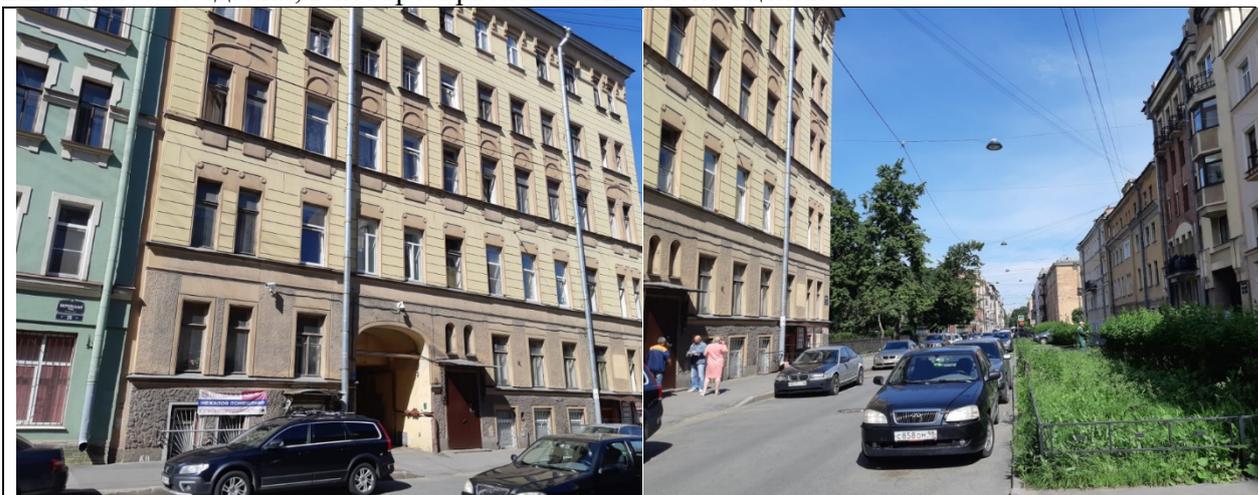


Фото 1. Вид на здание размещения Объекта оценки.

Фото 2. Окружение Объекта оценки.

Тип здания	Жилое со встроенными нежилыми коммерческими помещениями
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	6
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	78:32:0001685:1197
Общая площадь, кв. м	62,9 кв. м
Полезная площадь, кв. м.	62,9 кв. м
Занимаемый объектом этаж или этажи	цокольный, с заглублением 1,28 м
Состояние (по осмотру)	Части помещения Объекта оценки не пригодны к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта. Учитывая качество и состояние выполненной отделки, было принято решение определить состояние Объекта оценки как неудовлетворительное
Ориентация окон	на улицу
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др).	В соответствии с данными представленных документов, оцениваемое помещение имеет 1 отдельный вход с улицы
Высота пол - потолок (по документам)	2,7 м

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	Окружение объекта оценки составляют коммерческие нежилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал, в котором располагается Объект оценки, ограничивает: ул. Верейская, Малодетскосельский пр., Подольская ул. и Клинский пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Большую долю квартала составляет жилая и коммерческая застройка
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Организованная парковка
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 Верейской ул. <u>Доступность общественным транспортом.</u> Ближайшая ст. м «Технологический институт» расположена на расстоянии около 800 м. Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на Загородном пр., на расстоянии около 470 м (автобусы №№ 1М, 1МБ, 4М, 4МБ, 5М, 5МБ, троллейбусы №№ 3, 8, 15, 17 и маршрутные такси №№ К-124, К-177, К-25, К-90).
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:

Объект оценки не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.



2.3.4. Фотографии объекта
Внешний и внутренний виды объекта:



Фото 3. Окружение Объекта оценки.



Фото 4. Вид с улицы на Объект оценки.



Фото 5. Отдельный вход с улицы в Объект оценки.

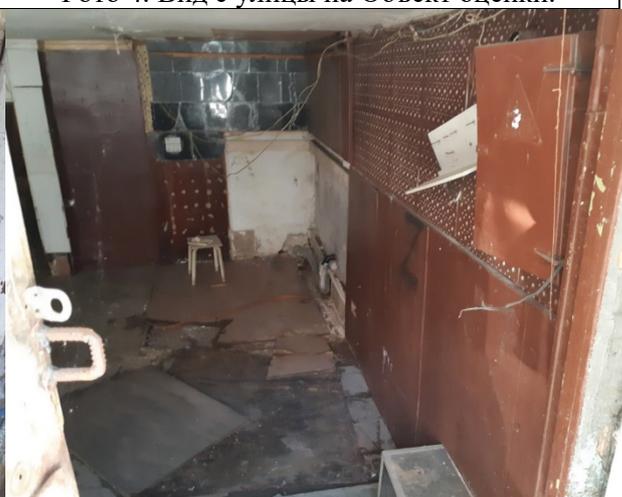


Фото 6. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 7. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 8. Состояние внутренней отделки помещений.





Фото 9. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 10. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 11. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 12. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 13. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 14. Состояние внутренней отделки помещений.





Фото 15. Состояние внутренней отделки помещений.

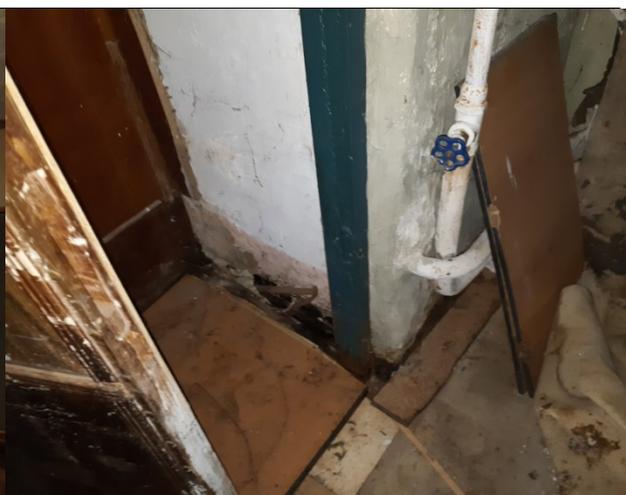


Фото 16. Состояние внутренней отделки помещений.

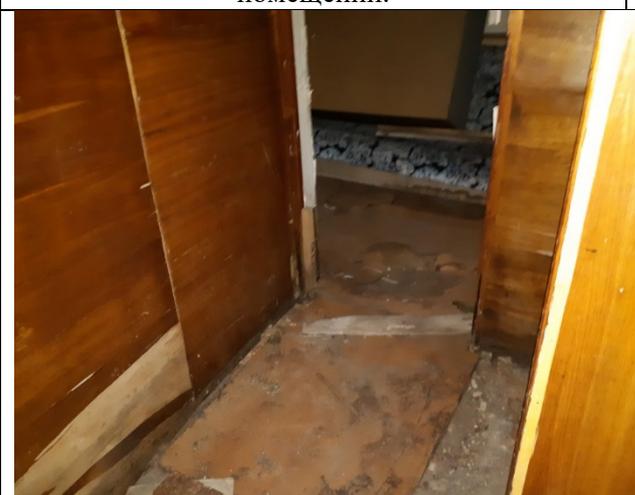


Фото 17. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 18. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 19. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 20 . Состояние внутренней отделки помещений.





Фото 21. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 22. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 23. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 24. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 25. Состояние внутренней отделки помещений.



Фото 26. Замурованное окно во двор.



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 с включением помещений коммерческого назначения, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки - торговое.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (здание размещения Объекта оценки располагается на красной линии, хорошая доступность общественным транспортом) и технические характеристики Объекта оценки (наличие отдельного входа с улицы, расположение на цокольном этаже), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости (арендные ставки на торговую недвижимость выше и стоимость квадратного метра помещений данного назначения дороже) Оценщик считает, что максимально эффективным будет использования объекта в качестве торгового.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является торговое использование.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 700 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	3 916 666,67

