

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу:
Санкт-Петербург, Московский пр., д. 20, литера А, помещение 16-Н.**

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 19.06.2019.

1.2. Дата составления отчета: 20.06.2019.

1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



Рис.1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки.



Фото 1. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 2. Окружение Объекта оценки.

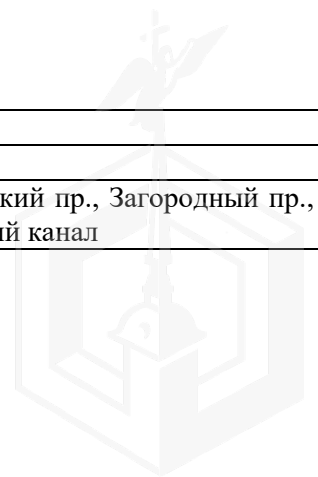


Фото 3. Окружение Объекта оценки.



Фото 4. Вход во двор здания размещения Объекта оценки.

Общая характеристика	жилое со встроенными нежилыми коммерческими помещениями
Год постройки/год последнего капитального ремонта.	1829 г.п.
Этажность	5 этажей
Общая площадь здания	7 747,4
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах данные об износе и устареваниях не содержатся. По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как аварийное.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	В предоставленных Заказчиком документах данные о конструктивных элементах не предоставлены. По результатам визуального осмотра и данным программного продукта MapInfo Объект оценки расположен в кирпичном здании.
Система доступа	неограниченная
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация
Лифт	н/д
Возможность подъезда к зданию	с Московского пр.
Расположение в квартале	здание ограничивает: Московский пр., Загородный пр., наб. реки Фонтанки, Введенский канал



2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения.

Общая характеристика	встроенное нежилое помещение, состоящее из: комнат, коридора и санузла
Количество и типы входов	1 отдельный со двора
Ориентация окон	во двор
Витринное остекление	нет
Общая площадь	91,5 кв. м
Занимаемые этажи	цокольный (заглубление 0,45 м)
Высота потолков, м	2,8 м
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	электроосвещение отопление канализация водоснабжение
Состояние Объекта оценки (по осмотру)	Все части помещения Объекта оценки находятся в состоянии пригодном к использованию в соответствии с целью использования, имеют дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта. Учитывая качество и состояние выполненной отделки, было принято решение определить состояние Объекта оценки как «удовлетворительное»
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	частично соответствует (во время проведения визуального осмотра, были выявлены несоответствия фактической планировки предоставленным документам: с помощью монтажа перегородок оборудованы дополнительные помещения)
Тип фактической планировки	зальная

2.3.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Адмиралтейский
Квартал местоположения объекта	квартал, в котором располагается Объект оценки, ограничивает: Московский пр., Загородный пр., наб. реки Фонтанки, Введенский канал
Расположение в квартале	на красной линии
Характеристика застройки квартала	жилая / деловая/общественная
Объекты окружения	Поликлинический комплекс, военно-медицинская академия, сад Маршала Говорова, СПбГИ, магазины и т.д.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Московский пр.
Значимость магистрали	активное движение автомобильного и общественного транспорта
Возможность подъезда к зданию	с Московского пр.
Вывод	доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную»
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
Уровень транспортных потоков по магистрали	высокий
Уровень пешеходных потоков по магистрали	высокий
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	низкий
Характер и состав пешеходных потоков	транзитный, жители микрорайона и т.п.
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции	520 м до ст. м «Технологический институт»

метро	
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Московском пр., на расстоянии около 100 м (автобусы №№ 2М, 2МА, 4М, 4МБ, 5М, 5МБ, 50, 70 и маршрутные такси №№ К-36, К-3, К-115, К-124, К-213, К-350).
Вывод	доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «отличную»
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет неудовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки.
Условия парковки	парковка ограничена

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 объектов (выявленных объектов) культурного наследия

2.3.4. Фотографии объекта.

Внешний и внутренний виды объекта:



Фото 5. Дворовая территория.



Фото 6. Дворовая территория.



Фото 7. Дворовая территория.



Фото 8. Вид на Объект оценки.





Фото 9. Вид на Объект оценки.



Фото 10. Отдельный вход со двора.



Фото 11. Ч.п.1.



Фото 12. Ч.п.1.



Фото 13. Ч.п.1.



Фото 14. Вход в ч.п.3.



Фото 15. Ч.п.2.



Фото 16. Ч.п.2.

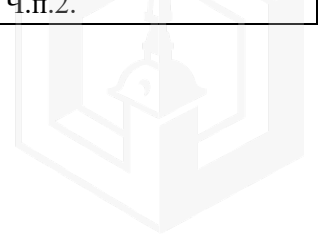




Фото 17. Ч.п. 2.



Фото 18. Ч.п. 3.



Фото 19. Ч.п. 3.



Фото 20. Ч.п. 3.



Фото 21. Ч.п. 4.



Фото 22. Ч.п. 4.



Фото 23. Ч.п. 4.



Фото 24. Проход в ч.п. 5.

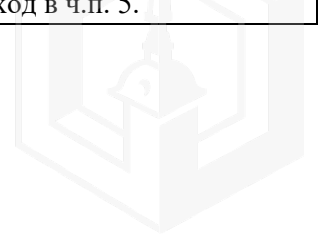




Фото 25. Ч.п. 5.



Фото 26. Ч.п. 6.



Фото 27. Ч.п. 6.



Фото 28. Ч.п. 6.



Фото 29. Ч.п. 7.



Фото 30. Ч.п. 7.



Фото 31. Ч.п. 7.



Фото 32. Ч.п. 7.

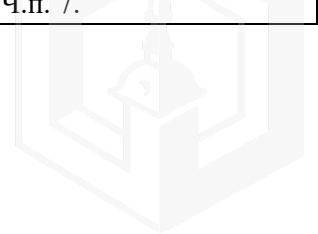




Фото 33. Ч.п. 7.



Фото 34. Ч.п. 8.



Фото 35. Ч.п. 8.



Фото 36. Ч.п. 8.



Фото 37. Ч.п. 8.



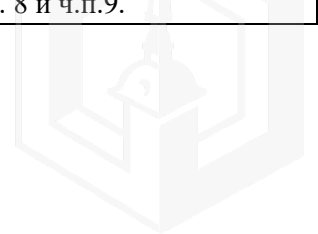
Фото 38. Ч.п. 8.



Фото 39. Ч.п. 8 и ч.п.9.



Фото 40. Ч.п. 8 и ч.п.9.



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 объектов коммерческого назначения на первом этаже здания, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки - офисное.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (расположение во дворе здания, отличную транспортную доступность) и технические характеристики Объекта оценки (коридорная планировка, наличие отдельного входа), 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.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. с учетом НДС	6 800 000
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. без учета НДС	5 666 666,67
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м без учета НДС	61 931

