

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 163, корп. 2, литера А, помещение 12-Н, кадастровый номер 78:14:0762603:1809

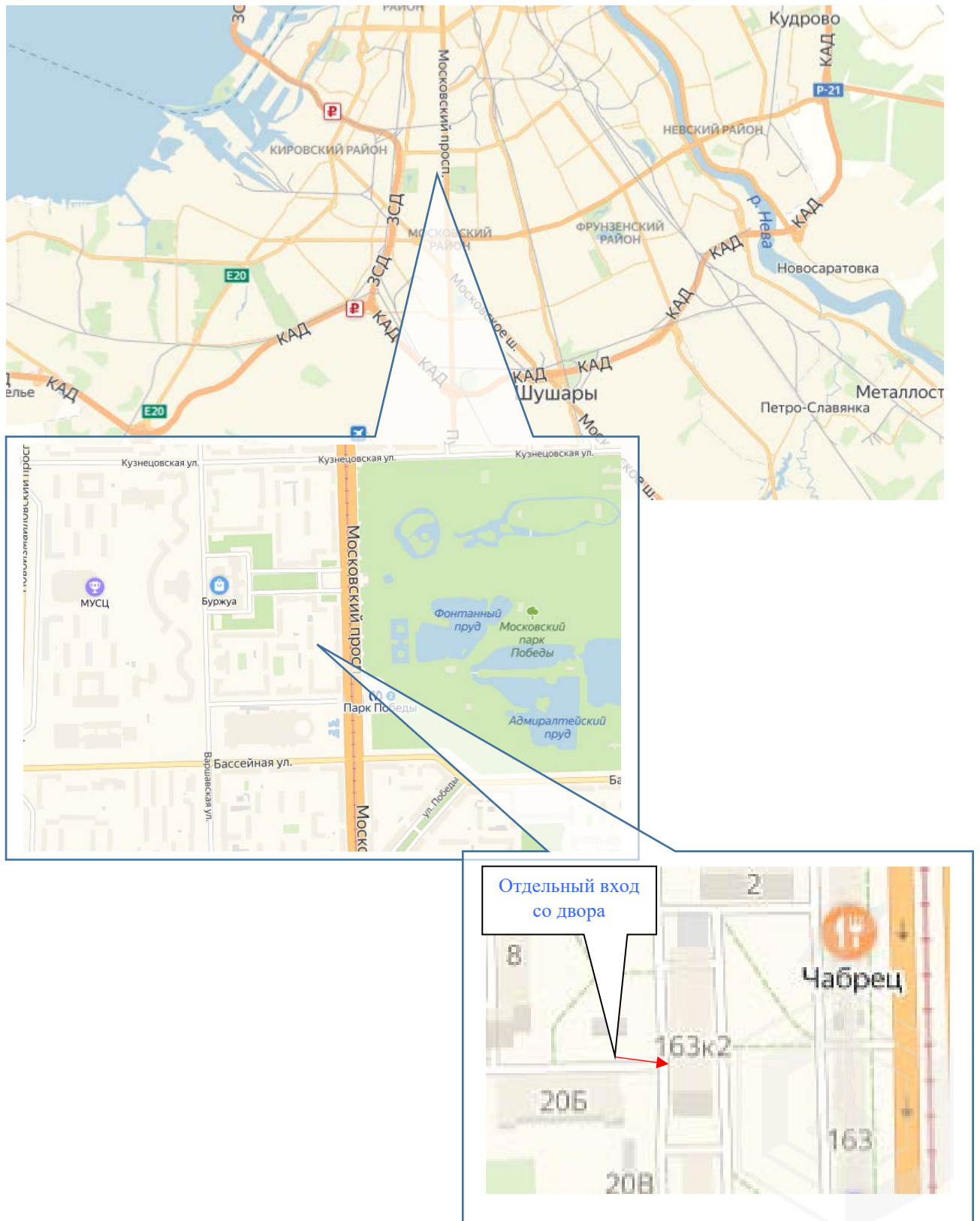
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 24.06.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 26.06.2019.
- 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

	
<i>Фото здания</i>	<i>Фото здания</i>
Тип здания	Здание (Многоквартирный дом). Год постройки: 1940 (год проведения реконструкции 1948)
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	5; подземная этажность - цокольный
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	78:14:0762603:1809
Общая площадь, кв. м	59,2
Полезная площадь, кв. м.	59,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние (по осмотру)	Входная дверь в помещение металлическая (роллеты) нестандартная в виде погрузочного окна, высотой не более 0,7 м. Состояние помещения неудовлетворительное. Имеются дефекты, для устранения которых потребуется капитальный ремонт. Напольное покрытие: Без отделки, ж/б – отделка демонтирована. Стены: окраска, кафельная плитка, гипсокартон – отделка частично демонтирована, трещины, сколы. Потолок: подвесной, частично без отделки, ж/б – отделка частично демонтирована.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Отсутствуют
Вход (Отдельный/общий с	В соответствии с данными представленных

жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	документов, оцениваемое помещение имеет 1 отдельный вход со двора. Доступ во двор, где расположено помещение, свободный.
Высота пол - потолок (по документам)	2,76 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. По данным визуального осмотра, санитарно-технические приборы на дату оценки отсутствуют (демонтированы)
Текущее использование	Не используется
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 свободный.

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Над оцениваемым объектом находятся жилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположено внутри квартала. Прилегающие улицы имеют чистую ухоженную территорию, обеспечены мусорными баками, освещение улиц состоит из фонарей. Во дворе обустроена детская площадка. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в центральной части Московского района города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: с севера – Кузнецовская улица, с юга – Бассейная улица, с востока – Московский проспект, с запада – Варшавская улица. Интенсивность транспортных потоков непосредственно возле Объекта оценки, можно охарактеризовать как «низкую», пешеходных потоков – как «низкую».

	<p>Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход со двора. Доступ во двор свободный. Уровень пешеходных потоков во дворе дома низкий. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Парк Победы» - расположена на расстоянии $\approx 0,26$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Московскому пр. общественными городскими маршрутами: – автобус №№ 2М, 2МА, 3, 26, 50; маршрутное такси №№ К-213, К-226, К-3, К-350.</p>
<p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>	<p>Объект оценки имеет неудовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки</p>

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

Внешний и внутренний виды объекта:

Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения



Фото 1.



Фото 2.





Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.

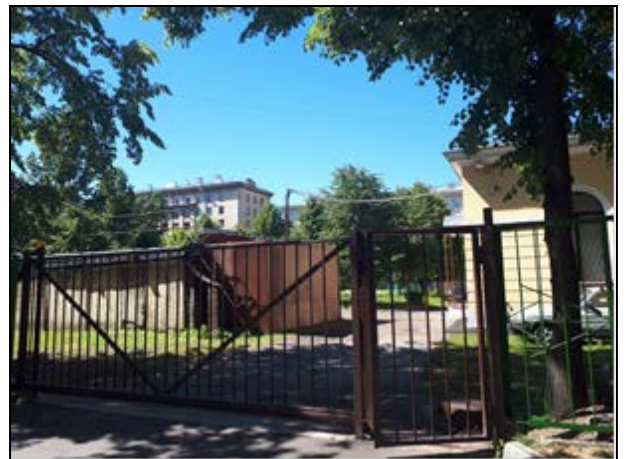


Фото 8.





Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Характеристика входа в помещение 12-Н



Фото 15. Отдельный вход со двора (в виде погрузочного окна, высотой не более 0,7 м)



Фото 16. Отдельный вход со двора (в виде погрузочного окна, высотой не более 0,7 м)



Фото 17. Доступ в помещение – отдельный вход со двора в виде погрузочного окна, высотой не более 0,7 м
(вид со стороны помещения)



Фото 18. Отдельный вход со двора (в виде погрузочного окна, высотой не более 0,7 м) – вид со стороны помещения

Состояние помещения



Фото 19. Ч.п. 1-3, вид в сторону ч.п. 4



Фото 20. Ч.п. 1-3





Фото 21. Ч.п. 1-3 (демонтирована часть стены между ч.п.)



Фото 22. Ч.п. 1-3 (демонтирована часть стены между ч.п.)



Фото 24. Ч.п. 1-3

Фото 23. Ч.п. 1-3



Фото 25. Ч.п. 1-3



Фото 26. Ч.п. 1-3 (демонтирована часть стены)





Фото 27. Состояние отделки (демонтирована часть стены между ч.п.)



Фото 28. Состояние отделки (демонтирована часть стены между ч.п.)



Фото 29. Состояние отделки (демонтирована часть стены между ч.п.)



Фото 30. Состояние отделки



Фото 31. Состояние отделки



Фото 32. Состояние отделки (демонтированы радиаторы)





Фото 33. Состояние отделки ч.п. 4



Фото 34. Состояние отделки (демонтированы радиаторы)



Фото 35. Состояние отделки ч.п. 4
(незарегистрированный организованный проход из
смежного пом. 12-Н)



Фото 36. Состояние отделки ч.п. 4



Фото 37. Состояние санитарно-технического
оборудования



Фото 38. Состояние санитарно-технического
оборудования





Фото 39. Состояние санитарно-технического оборудования



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 нежилое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки - производственное использование (с учетом требований СНиП 31-01-2003 от 04.07.2017).

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (низкий уровень пешеходных потоков) и технические характеристики Объекта (наличие отдельного со двора (нестандартный, в виде погрузочного окна), расположение на цокольном этаже), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под производственное использование (с учетом требований СНиП 31-01-2003 от 04.07.2017).

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является производственное использование (с учетом требований СНиП 31-01-2003 от 04.07.2017).

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки (округленно), руб. без учета НДС	1 100 000
Рыночная стоимость за 1 кв. м Объекта оценки, руб. без учета НДС (справочно)	18 581
Рыночная стоимость Объекта оценки (округленно), руб. с учетом НДС	1 320 000
Рыночная стоимость за 1 кв. м Объекта оценки, руб. с учетом (справочно)	22 297

