Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, улица Большая Морская, дом 56, литера А, помещение 2-Н, кадастровый номер 78:32:0001265:229

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 21.06.2019.

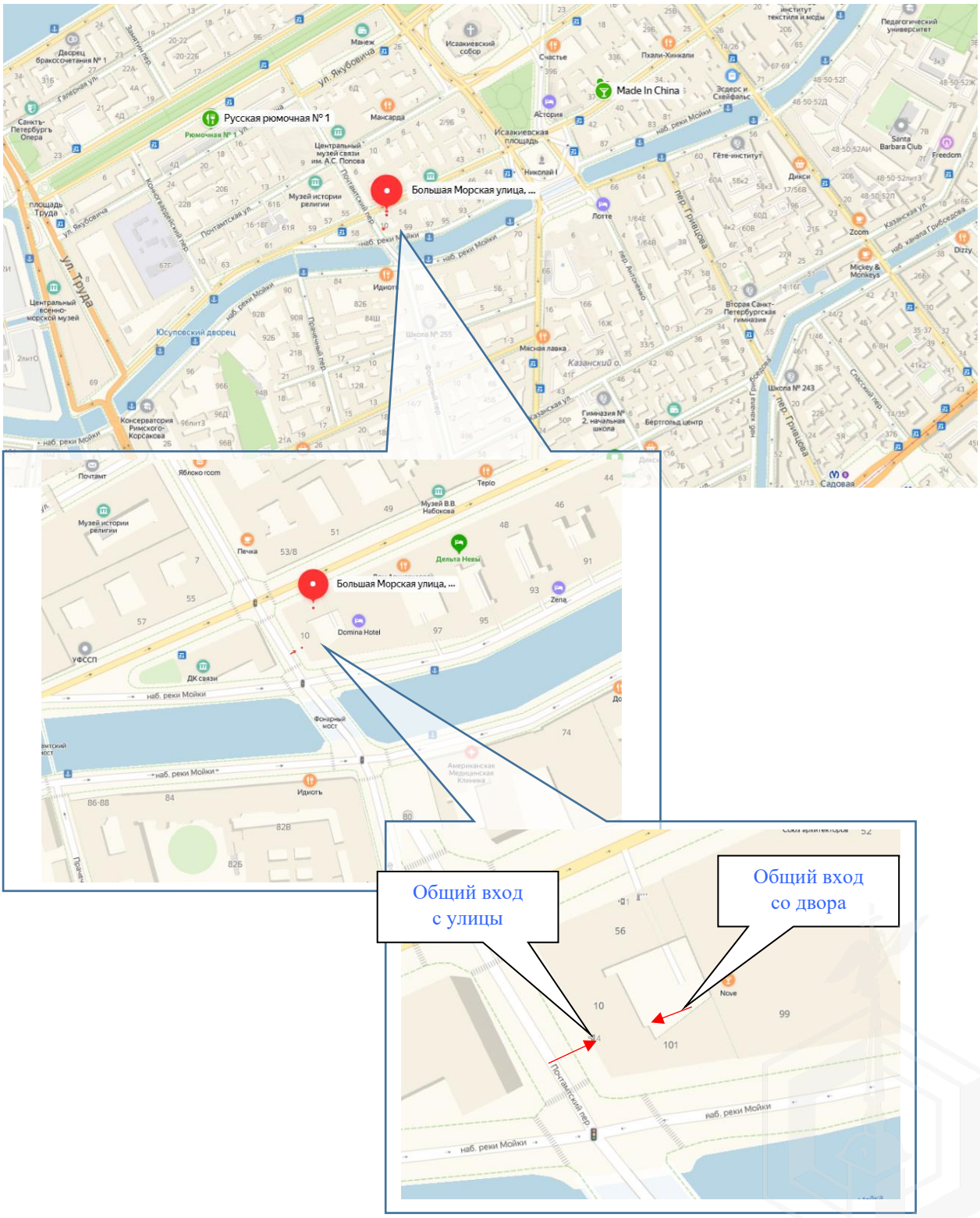
1.2. Дата составления отчета: 25.06.2019.

1.3. Оцениваемые права: право собственности.

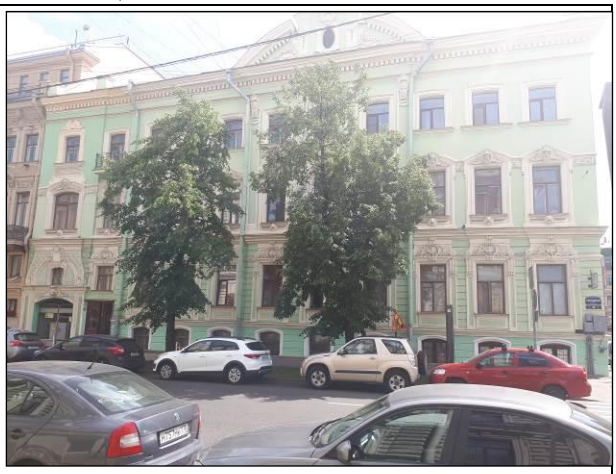
2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

	
Фото здания	*Фото здания*
Тип здания	Жилой дом со встроенными нежилыми коммерческими помещениями
Год постройки	1756-1798 гг.
Год проведения реконструкции	1955 г.
Годы проведения капитального ремонта	2003, 2006, 2008 гг.
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	4 (в том числе цоколь)
Наличие подвала	Цокольный этаж (заглубление 0,63 м)
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
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	78:32:0001265:229
Общая площадь, кв. м	74,0
Полезная площадь, кв. м.	74,0
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние (по осмотру)	Входные двери в помещение металлические. Состояние помещения неудовлетворительное. Имеются дефекты, для устранения которых потребуется капитальный ремонт
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 окна на Почтамтский переулок, 3 окна на наб. р. Мойки
Вход (Отдельный / общий с жилыми/нежилыми со двора / с улицы / арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	В соответствии с данными представленных документов, оцениваемое помещение имеет 1 отдельный вход со двора и 1 общий с жилыми помещениями вход с улицы. Доступ во двор, где расположено помещение, свободный
Высота пол - потолок (по документам)	2,65 м / -0,63 м

Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. По данным визуального осмотра, электротехнические и санитарно-технические приборы на дату оценки утрачены (демонтированы)
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 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 и общественно-деловая застройка. Плотность застройки – высокая
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен вдоль красной линии Большой Морской улицы. Прилегающие улицы имеют чистую ухоженную территорию, обеспечены мусорными баками, освещение улиц состоит из фонарей. Состояние двора – удовлетворительное
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: с севера – Большая Морская улица, с юга и с востока – наб. реки Мойки, с запада – Почтамтским переулком. Интенсивность транспортных потоков возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю», пешеходных потоков – как «среднюю». Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход со двора и через общий с жилыми помещениями вход со стороны Почтамтского переулка. Доступ во двор свободный (через арку). Уровень пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки – низкий. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.

	Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» расположена на расстоянии ≈ 0,95 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по улице Большой Морской и Почтамтскому переулку. Ближайшие остановки наземного общественного транспорта расположены на Конногвардейском бульваре, улице Якубовича, Исаакиевской площади (троллейбусы)
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 культурного наследия (выявленный объект культурного наследия), дата государственной регистрации: 26.03.2019.

2.3.4. Фотографии объекта
Внешний и внутренний виды объекта:

Общий вид Почтамтского переулка, наб. р. Мойки, Большой Морской улицы в месте расположения жилого дома

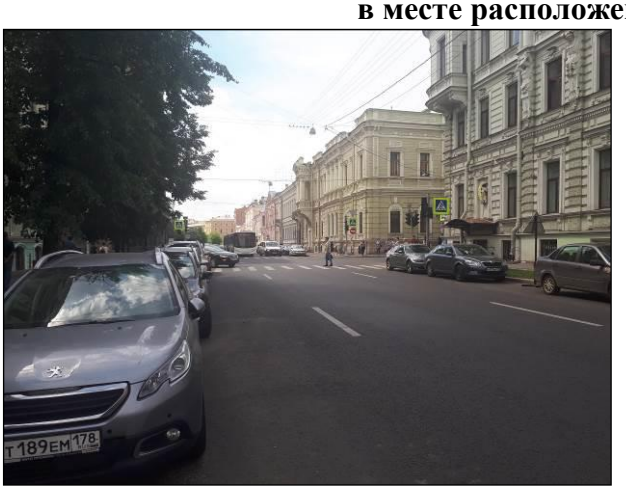


Фото 1. Большая Морская улица
(вид в сторону Почтамтского переулка)

Фото 2. Большая Морская улица
(вид в сторону Исаакиевской площади)

Фото 3. Почтамтский переулок

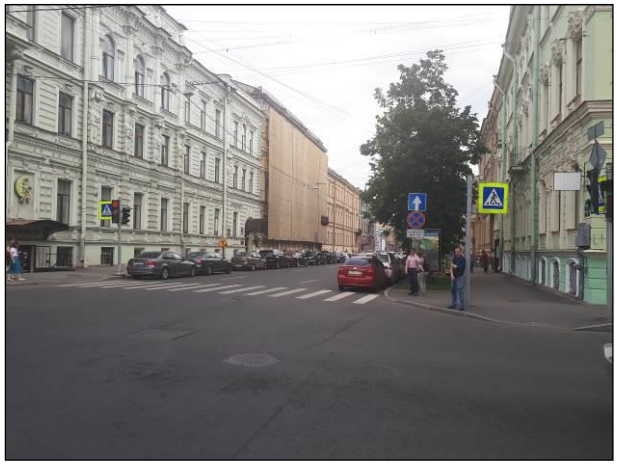


Фото 4. Большая Морская улица
(вид в сторону Исаакиевской площади)

Фото 5. Большая Морская улица (вид в
сторону Исаакиевской площади)

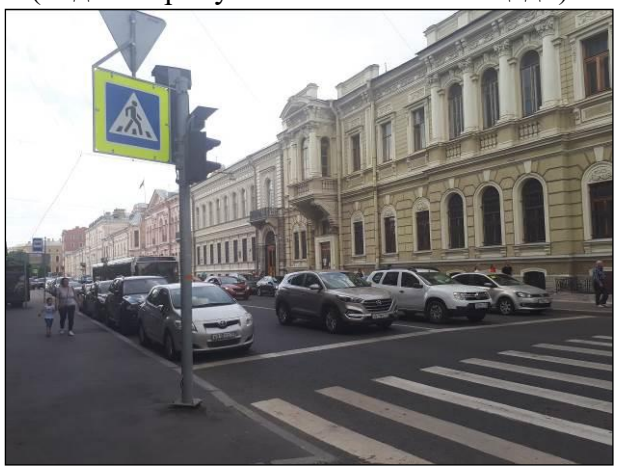


Фото 6. Большая Морская улица
(вид в сторону Почтамтского переулка)

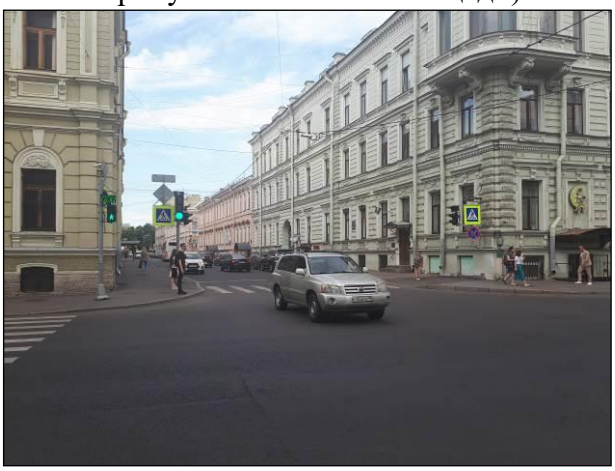


Фото 7. Почтамтский переулок (вид
от перекрестка с Большой Морской ул.)

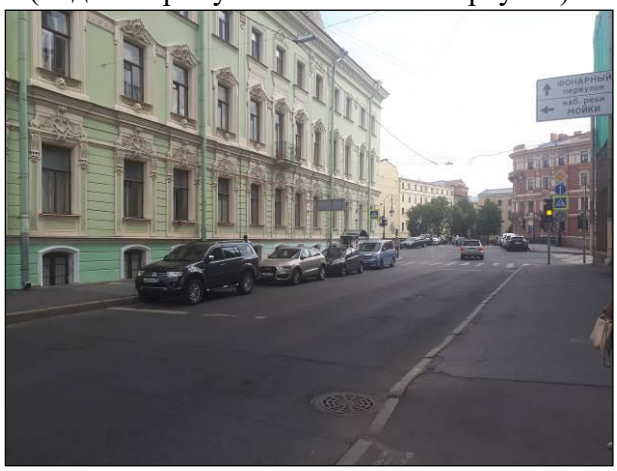


Фото 8. Почтамтский переулок
(вид в сторону наб. р. Мойки)

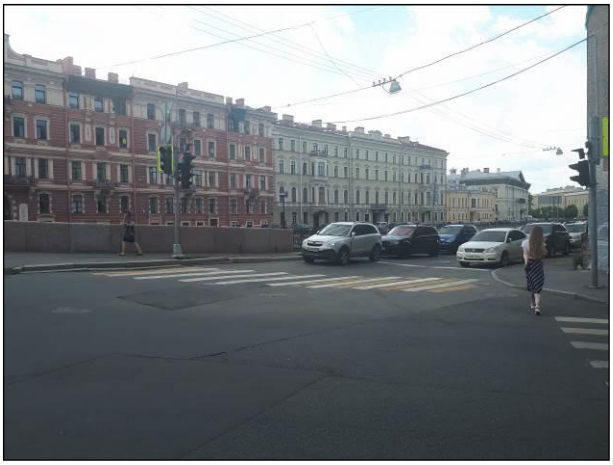


Фото 9. Угол наб. р. Мойки
и Почтамтского переулка

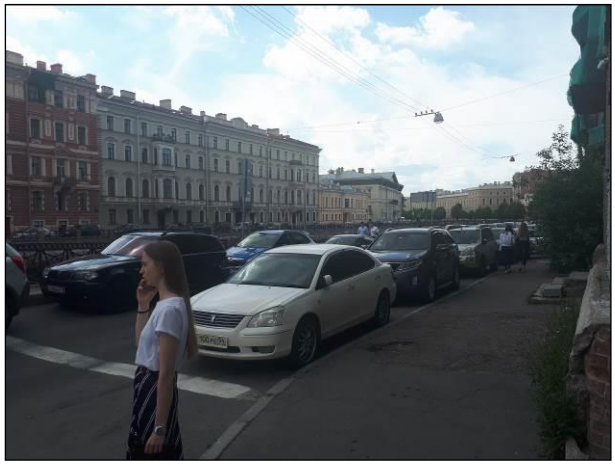


Фото 10. Угол наб. р. Мойки
и Почтамтского переулка

Фото 11. Угол наб. р. Мойки
и Почтамтского переулка

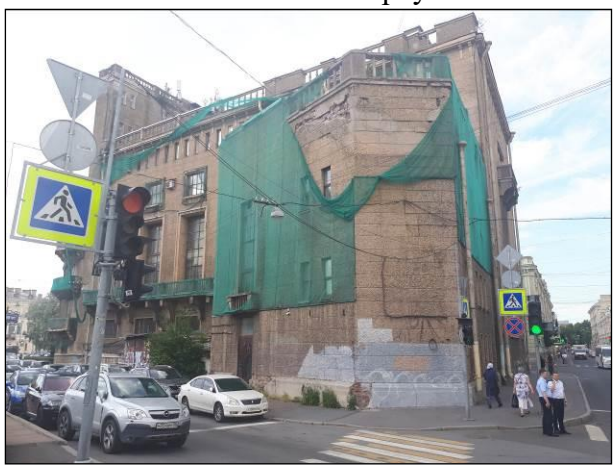


Фото 12. Здание Дворца культуры
работников связи на противоположной
стороне Почтамтского переулка

Общий вид дома № 56 по Большой Морской улице

Фото 13. Общий вид здания
со стороны Почтамтского переулка

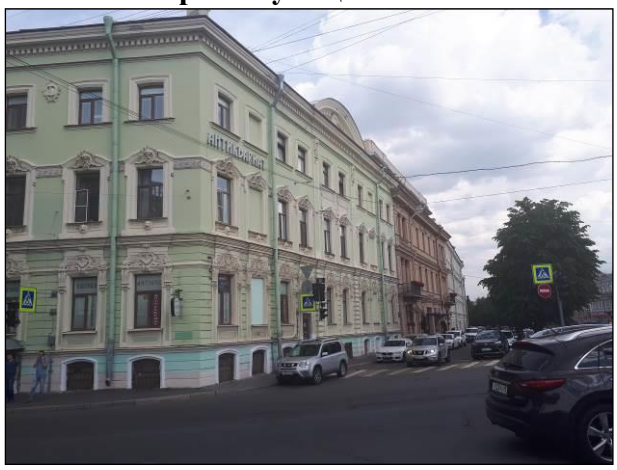


Фото 14. Общий вид здания со стороны
наб. р. Мойки

Фото 15. Общий вид здания
со стороны Почтамтского переулка

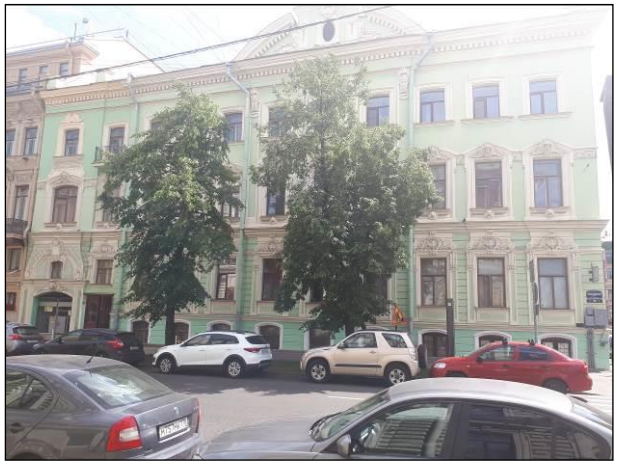


Фото 16. Фасад здания со стороны
Большой Морской улицы

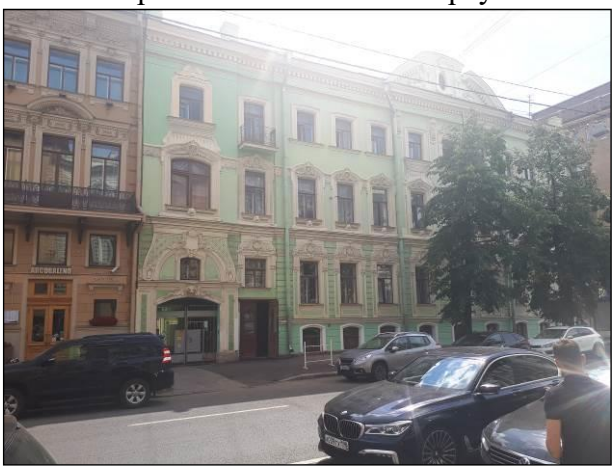


Фото 17. Фасад здания со стороны
Большой Морской улицы (арка – вход
во двор)

Фото 18. Фасад здания со стороны
Большой Морской улицы (арка – вход
во двор)

Общий вид двора жилого дома

Фото 19. Стена соседнего здания № 54 по
Большой Морской улице (гостиница)

Фото 20. Состояние дворовых фасадов
здания

Фото 21. Состояние дворовых фасадов здания

Фото 22. Состояние дворовых фасадов здания

Фото 23. Арка жилого дома, вид со стороны двора

Фото 24. Состояние дворовых фасадов здания

Фото 25. Арка жилого дома, вид изнутри

Фото 26. Арка жилого дома со стороны Большой Морской улицы

Состояние помещения

Фото 27. Вход в помещение из парадной (часть помещения 7 по плану)

Фото 28. Состояние пола в помещении

Фото 29. Вход в помещения 5 и 6 (объединены)

Фото 30. Общий вид помещения 5 (объединено с помещением 6), окна на угол наб. Мойки и Почтамтского переулка

Фото 31. Состояние окон в помещении

Фото 32. Проход в помещения 1, 2, 3 и 4

Фото 33. Часть помещения 7 (металлическая дверь – вход со стороны дворовой территории, ключ утерян)

Фото 34. Состояние окон

Фото 35. Состояние окон

Фото 36. Состояние окон

Фото 37. Состояние отопительных приборов (демонтированы)

Фото 38. Состояние отопительных приборов (демонтированы)

Фото 39. Состояние окон

Фото 40. Часть помещения 7 (металлическая дверь – вход со стороны дворовой территории, ключ утерян, доступ со стороны двора не предоставлен)

Фото 41. Часть помещения 7

Фото 42. Часть помещения 7

Фото 43. Инженерные коммуникации в помещении

Фото 44. Часть помещения 7

Фото 45. Часть помещения 7
(хранятся упаковочные материалы
магазина «Антиквариат», расположенного
выше этажом)

Фото 46. Электросчетчик в помещении

Фото 47. Часть помещения 7
(хранятся упаковочные материалы
магазина «Антиквариат», расположенного
выше этажом)

Фото 48. Выход из помещения в парадную
(часть помещения 7 по плану)

Фото 49. Ступени при входе

Фото 50. Вход в помещение 2-Н из парадной (общий со стороны Почтамтского переулка)

Фото 51. Дверь парадной, вид изнутри

Фото 52. Состояние и общий вид парадной

Фото 53. Состояние и общий вид парадной

Фото 54. Вход в помещение 2-Н из парадной

Фото 55. Вход в помещение 2-Н из парадной

Окна помещения, вид с улицы

Фото 56. Два окна помещения, выходящие на Почтамтский переулок

Фото 57. Вход в парадную (слева) и два окна помещения, выходящие на Почтамтский переулок

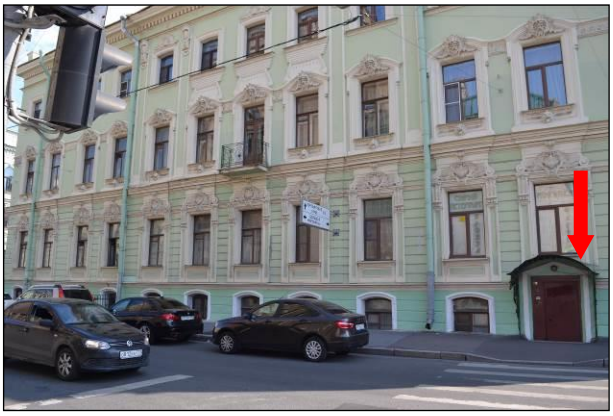


Фото 58. Общий вид здания со стороны Почтамтского переулка, вход в парадную

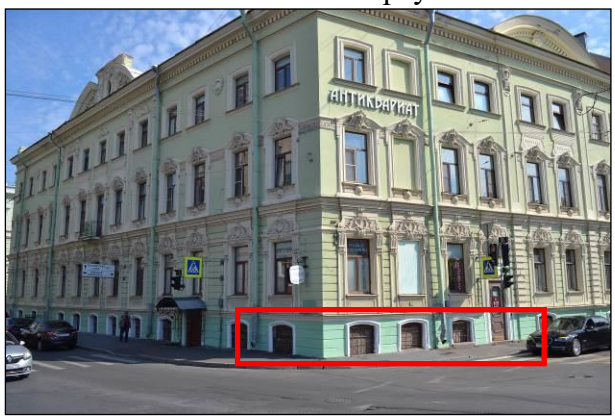


Фото 59. Общий вид здания с угла наб. р. Мойки и Почтамтского переулка, окна помещения (два слева, три справа)

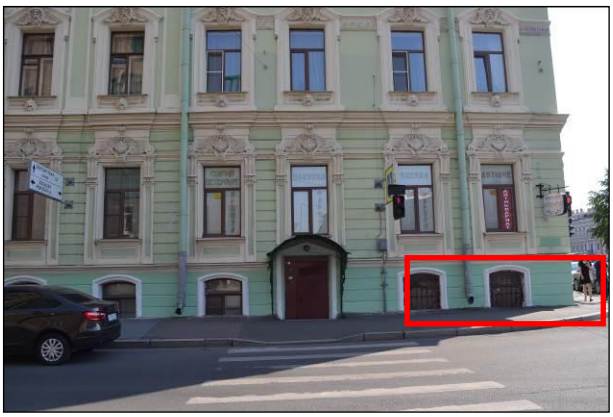


Фото 60. Два окна помещения, выходящие на Почтамтский переулок (слева – вход в парадную)

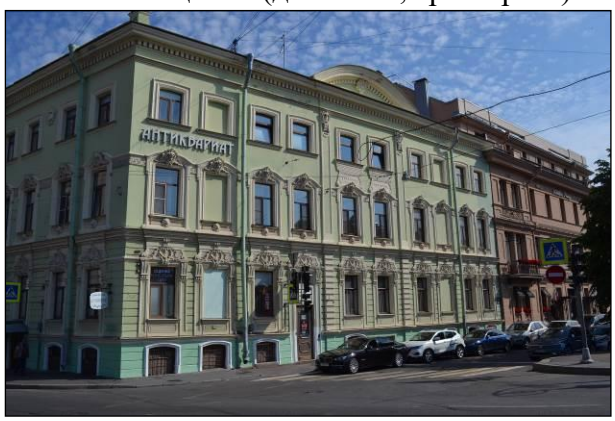


Фото 61. Общий вид здания с угла наб. р. Мойки и Почтамтского переулка, окна помещения (три окна выходят на наб. р. Мойки, над четвертым оборудован вход в магазин «Антиквариат», расположенный на первом этаже над оцениваемым помещением)

Фото 62. Общий вид здания со стороны Почтамтского переулка

Фото 63. Окна помещения (три окна выходят на наб. р. Мойки)

Фото 64. Окна помещения (над четвертым окном оборудован вход в магазин «Антиквариат», расположенный на первом этаже над оцениваемым помещением)

Фото 65. Прочие окна цокольного этажа жилого дома (в составе помещений, не относящихся к Объекту оценки)

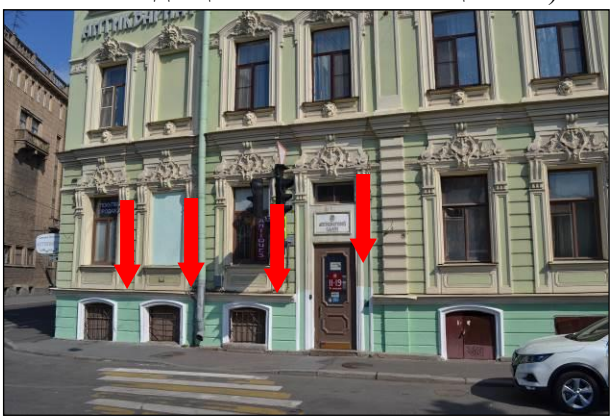


Фото 66. Общий вид здания с угла наб. р. Мойки и Почтамтского переулка, окна помещения (три окна выходят на наб. р. Мойки, над четвертым оборудован вход в магазин «Антиквариат», расположенный на первом этаже над оцениваемым помещением)

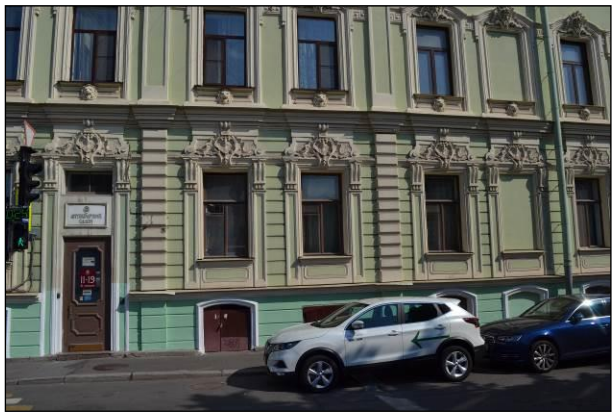


Фото 67. Над четвертым окном оборудован вход в магазин «Антиквариат», расположенный на первом этаже над оцениваемым помещением

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 – офисное.
Руководствуясь вышеизложенным, оценщик считает, что наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является его использование в качестве объекта коммерческой недвижимости, в сегменте встроенных нежилых цокольных помещений офисного назначения в жилом доме (при условии проведения ремонтных работ).
Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является его использование в качестве объекта коммерческой недвижимости, в сегменте встроенных нежилых цокольных помещений офисного назначения в жилом доме (при условии проведения ремонтных работ).

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, рублей, без учета НДС	**3 400 000**
Рыночная стоимость Объекта оценки, рублей/кв.м, без учета НДС (справочно)	*45 946,00*
Рыночная стоимость Объекта оценки, рублей, с учетом НДС	**4 080 000**
Рыночная стоимость Объекта оценки, рублей/кв.м, с учетом НДС (справочно)	*55 135,14*