

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, Будапештская улица, дом 86, корпус 1, литера А, помещение 10-Н, кадастровый номер 78:13:0007429:4097.

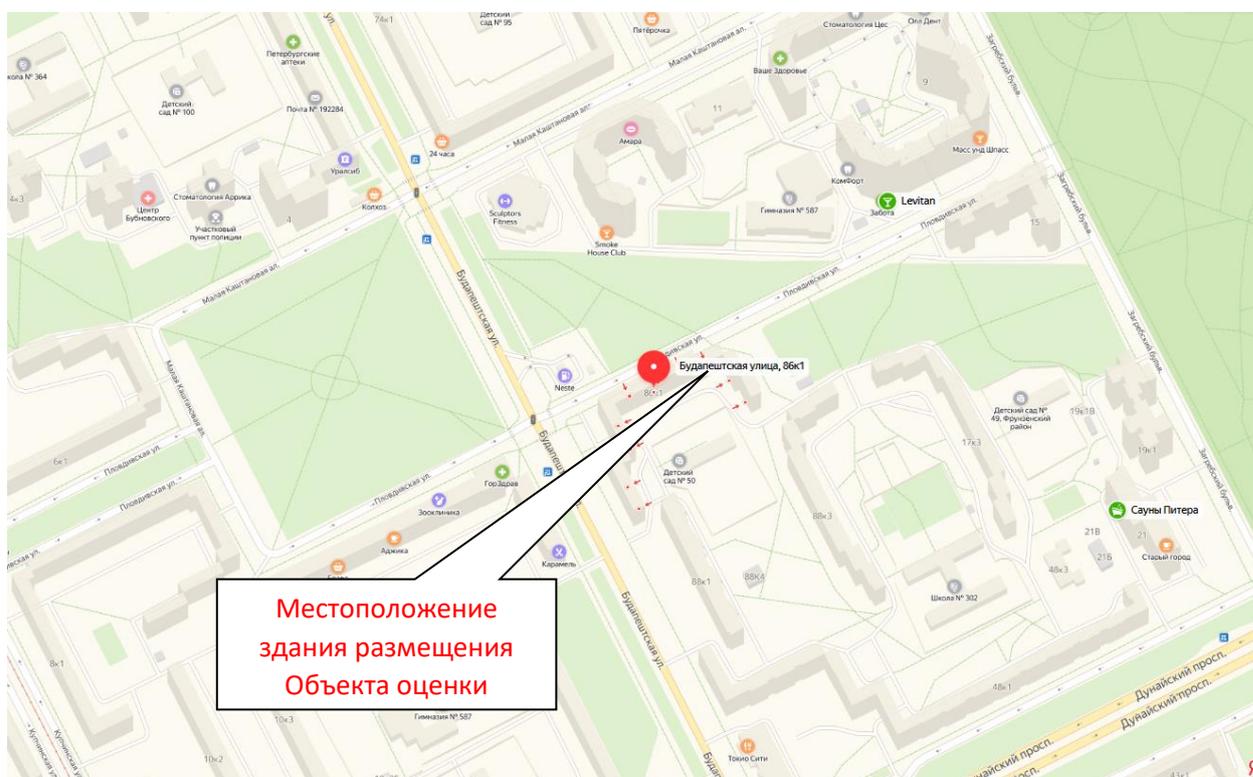
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 24.06.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 27.06.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



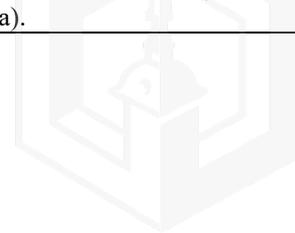
2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фото 1. Здание размещения объекта оценки.



Фото 2. Здание размещения объекта оценки (вид со двора).



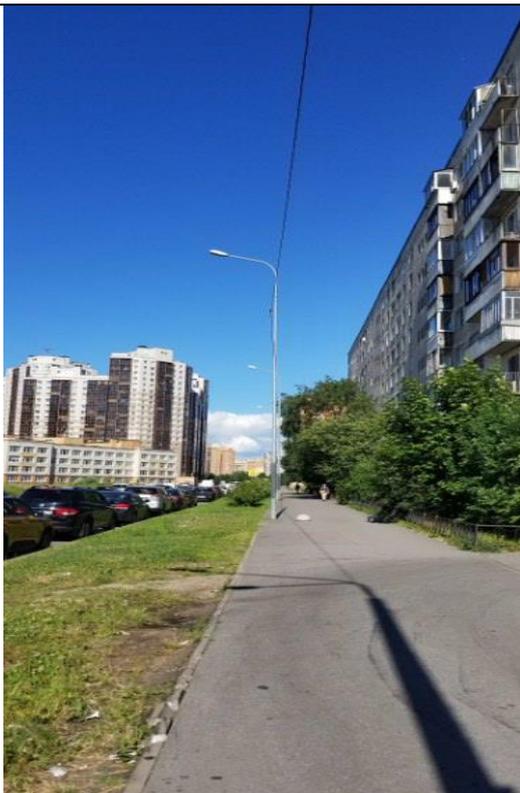


Фото 3. Ближайшее окружение.



Фото 4. Вид улицы Будапештская в сторону Дунайского проспекта.

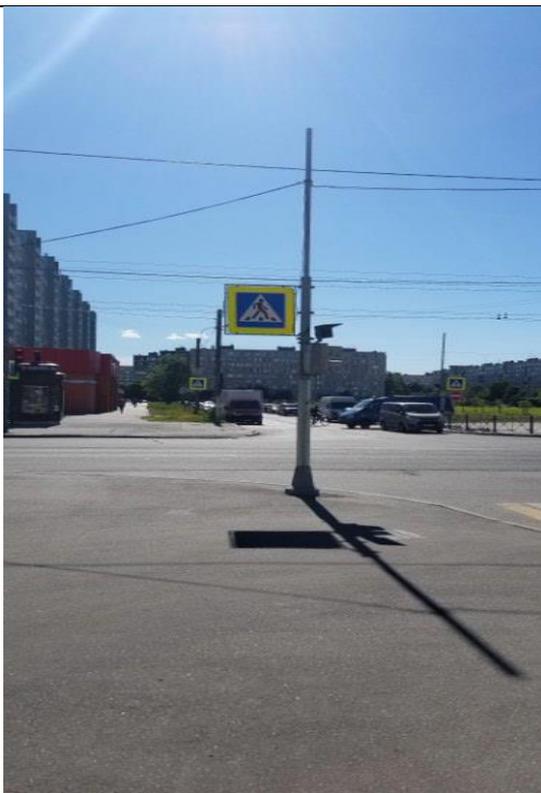


Фото 5. Ближайшее окружение.



Фото 6. Ближайшее окружение.





Фото 7. Вид здания объекта оценки со двора.



Фото 8. Общий вход в объект оценки со двора.

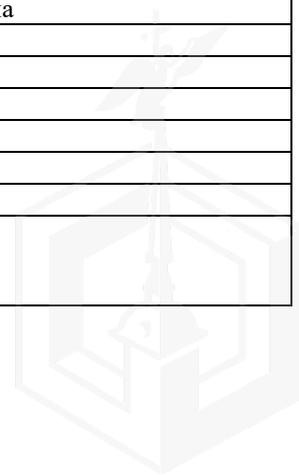
Описание здания размещения Объекта оценки

Общая характеристика	жилое здание
Год постройки/год последнего капитального ремонта.	1977 (1994)
Этажность	9
Общая площадь здания	нет данных
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах данные об износе и устареваниях не содержатся. По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как удовлетворительное.
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	общий вход через парадную с домофоном
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация
Лифт	есть
Возможность подъезда к зданию	с улицы Будапештская
Расположение в квартале	на красной линии

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Общая характеристика	встроенное нежилое помещение, состоящее из коридора, комнаты и санузла
Количество и типы входов	1 общий со двора
Ориентация окон	во двор
Витринное остекление	нет
Общая площадь	20,2 кв. м
Занимаемые этажи	1 этаж
Высота потолков, м	2,53
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • отопление • водоснабжение



	• канализация
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	соответствует
Тип фактической планировки	зальная

2.3.2. Описание локального окружения

Административный район	Фрунзенский
Квартал местоположения объекта	квартал, в котором располагается Объект, ограничен: Пловдивской улицей, Дунайским проспектом, улицей Будапештская и Загребским бульваром
Расположение в квартале	на красной линии
Характеристика застройки квартала	жилая, общественно-деловая
Объекты окружения	магазины, кафе, рестораны, гостиницы и пр.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Будапештская улица
Значимость магистрали	активное автомобильное движение
Возможность подъезда к зданию	с улицы Будапештская
Вывод	доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную» ¹
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	средний
Характер и состав пешеходных потоков	работники организаций и жители близлежащих домов
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	1770 м до ст.м «Купчино»
Маршруты общественных видов транспорта	автобусы №№159, 54; троллейбус №39; маршрутные такси №№ К-16, К-25, К-388, К-45, К-53А, К-82
Вывод	обеспеченность общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошая» ²
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта с улицы Будапештская
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

¹ Оценщик использует следующую градацию при определении доступности объекта оценки **автомобильным транспортом**:
«Отличная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту осуществляется по заасфальтированным дорогам без ограничений.

«Хорошая» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту осуществляется по заасфальтированным дорогам. Подъезд непосредственно к объекту ограничен (объект находится на территории, проезд на автомобиле по которой ограничен: контрольно-пропускным пунктом, кассой и т.д.) и/или осуществляется по дороге без покрытия.

«Удовлетворительная» - объект находится в пригороде Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту может осуществляться как по заасфальтированным дорогам, так и по дорогам без покрытия. Подъезд непосредственно к объекту свободный или ограниченный.

² Оценщик использует следующую градацию при определении обеспеченности Объекта оценки **общественным транспортом**:
«Отличная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта и станции метрополитена расположены в непосредственной близости от объекта (до 500 м.).

«Хорошая» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта расположены в незначительном отдалении от объекта. Станции метро расположены на расстоянии более 500 м. от объекта.

«Удовлетворительная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга на расстоянии более 1 500 метров от станции метро. Местоположение объекта не обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта.

Условия парковки

парковка достаточная (вдоль улицы и во дворе)

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:



Фото 9. Общий вход в объект оценки со двора.

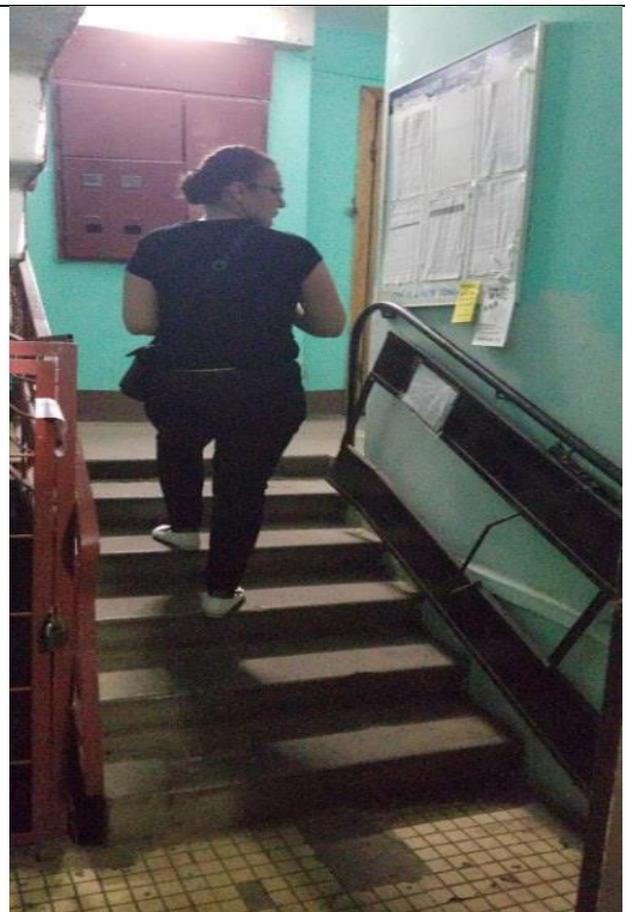


Фото 10. Лестница в подъезде, ведущая ко входу в объект оценки.





Фото 11. Вид парадной в сторону общего входа со двора.

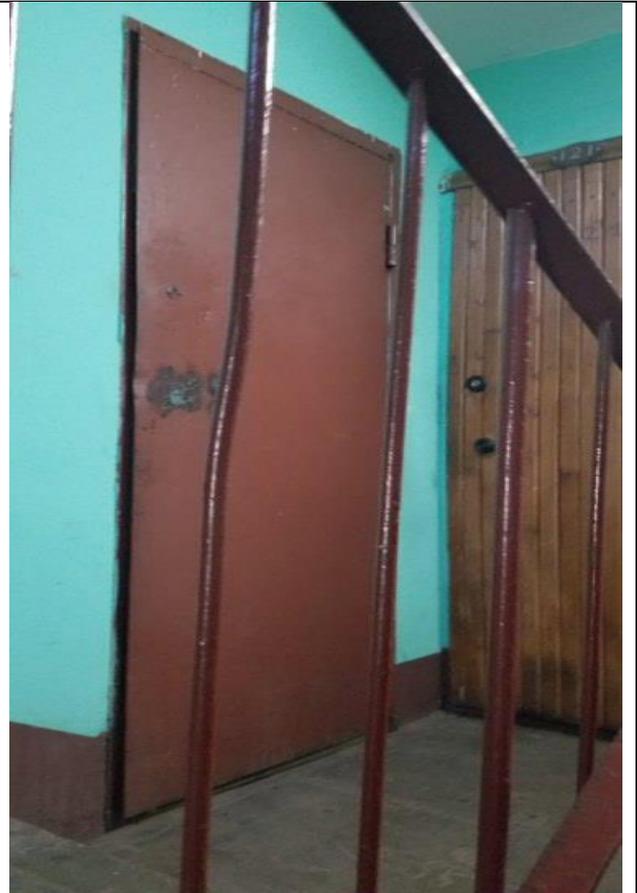


Фото 12. Вход в объект оценки с лестничной клетки.

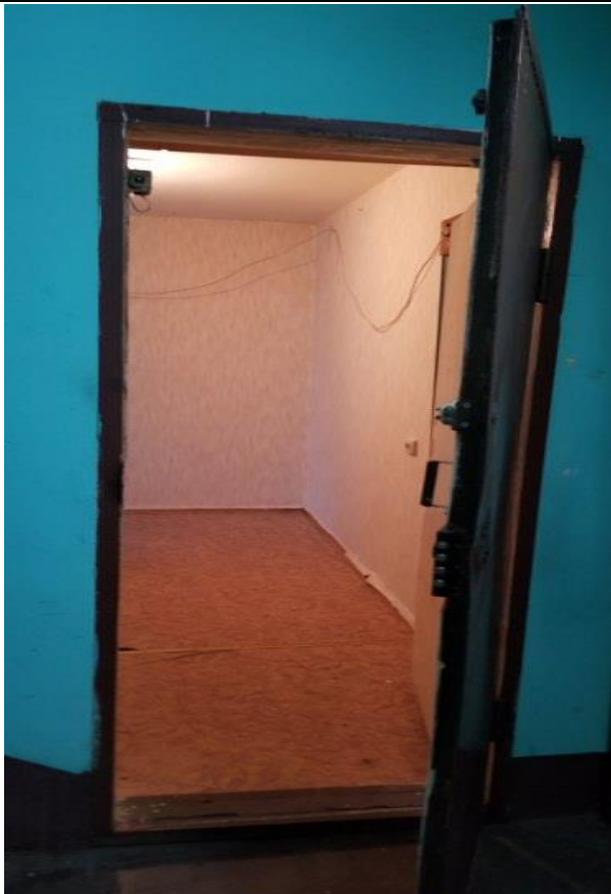


Фото 13. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 14. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.





Фото 15. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 16. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 17. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 18. Общий вид и типичное состояние пола в объекте оценки.





Фото 19. Общий вид и типичное состояние потолка в объекте оценки.



Фото 20. Общий вид и типичное состояние окна в объекте оценки.



Фото 21. Общий вид и типичное состояние пола в объекте оценки.



Фото 22. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.





Фото 23. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 24. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.

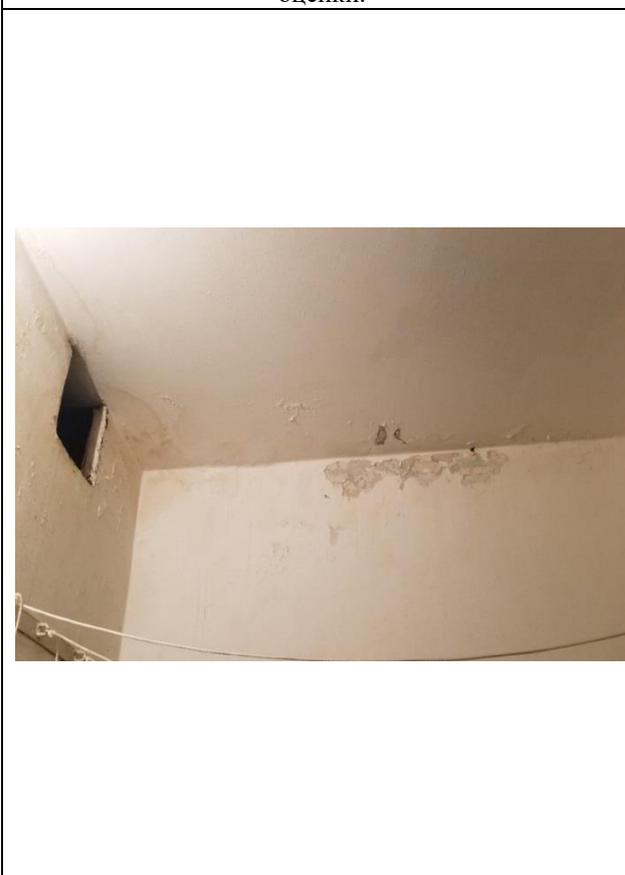


Фото 25. Общий вид и типичное состояние объекта оценки (потолок в санузле).



Фото 26. Общий вид и типичное состояние объекта оценки (санузел).



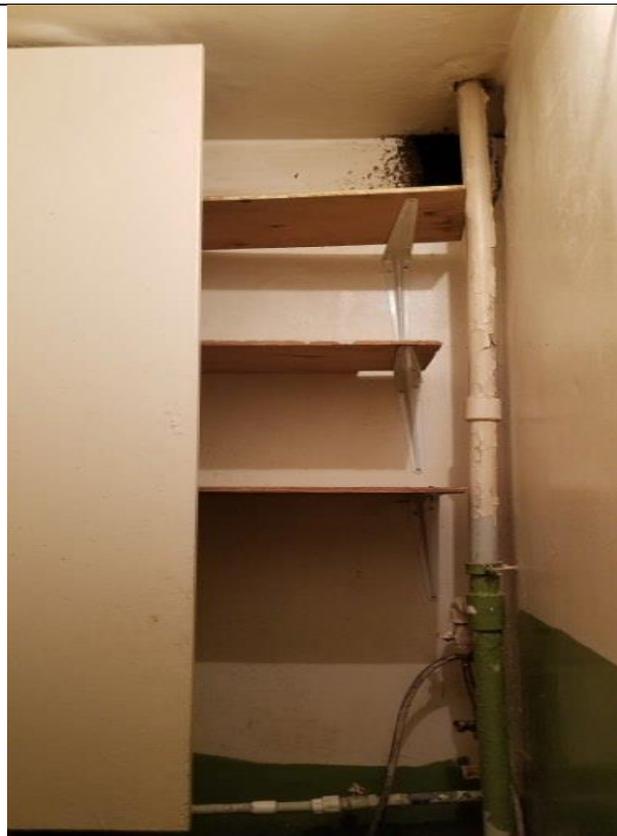


Фото 27. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.

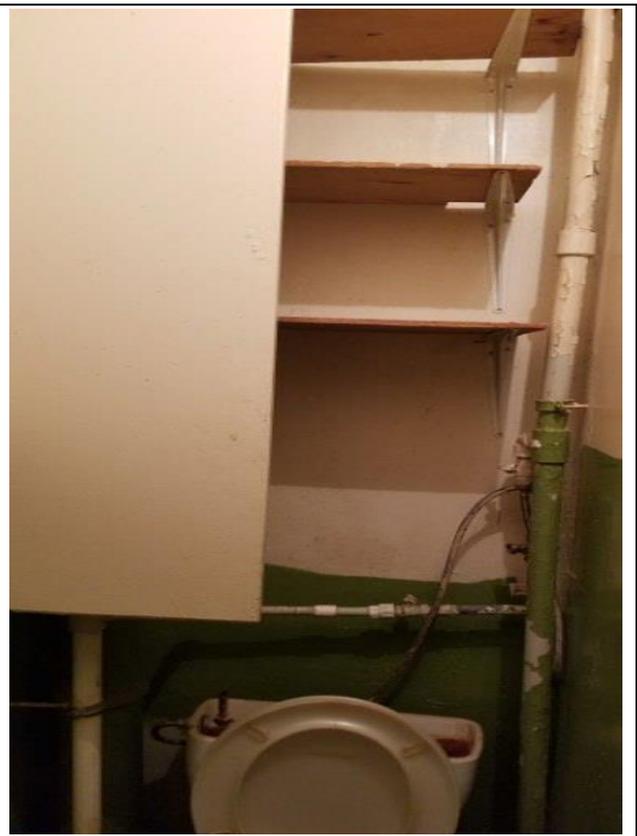


Фото 28. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 29. Общий вид и типичное состояние потолка в объекте оценки.



Фото 30. Общий вид и типичное состояние пола в объекте оценки.



Все части помещения Объекта оценки находятся в пригодном к использованию состоянии, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта. Учитывая качество и состояние выполненной отделки, было принято решение определить состояние Объекта оценки как «удовлетворительное».

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 и коммерческое на 1 этаже, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – офисное.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (наличие общего входа со двора, удобная планировка, наличие всех коммуникаций, достаточные условия для парковки), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под офисную функцию.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является офисное использование.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС (округленно)	1 470 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 764 000
Рыночная стоимость за 1 кв.м Объекта оценки, руб. без учета НДС (справочно)	72 772,28

