

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Газовая, дом 7, литера А, помещение 3-Н, кадастровый номер 78:07:0003165:2369

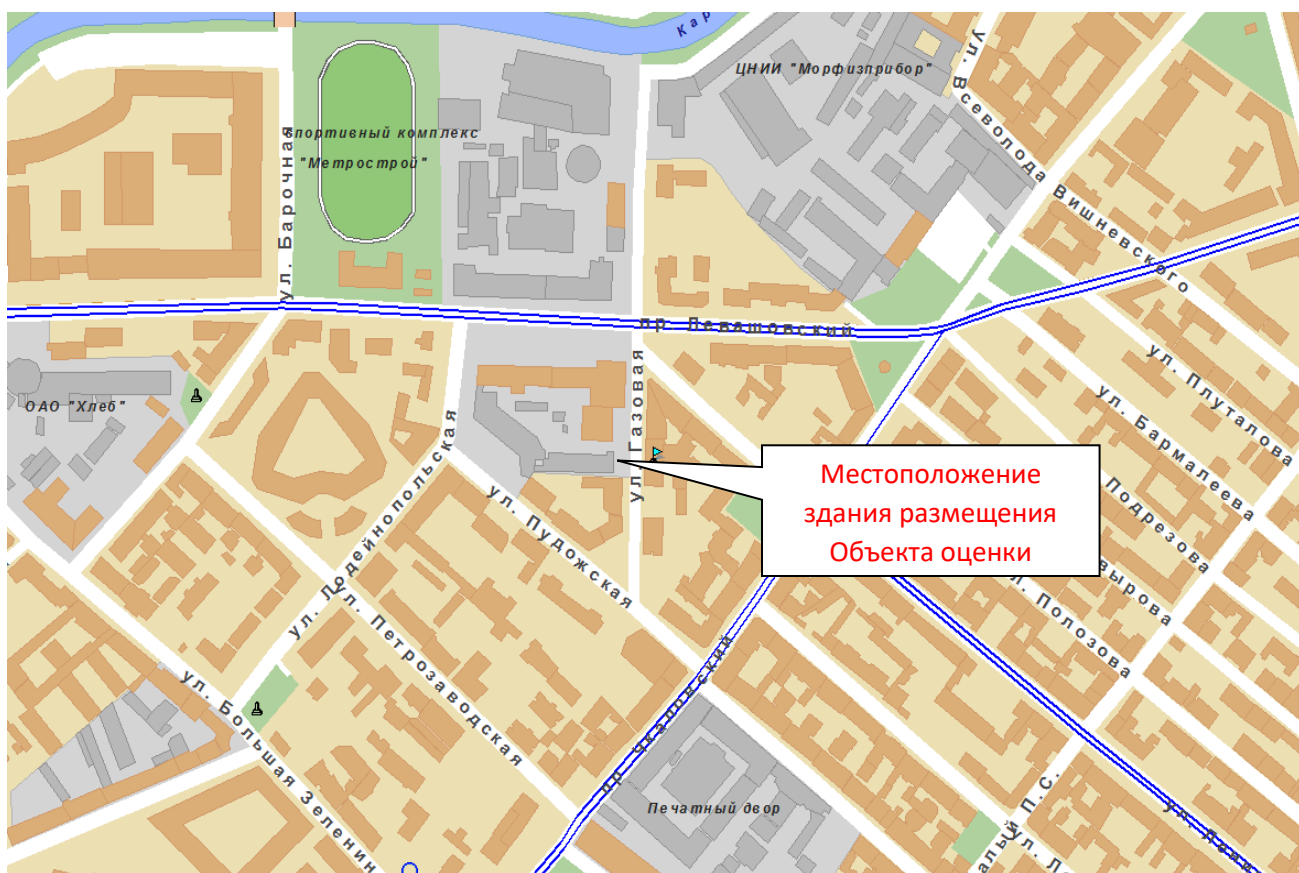
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 02.07.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 08.07.2019.
- 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.

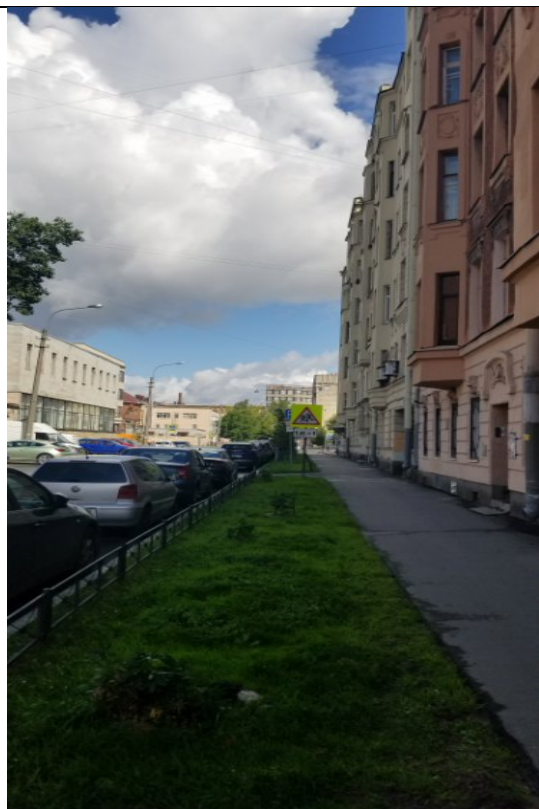


Фото 3. Вид Газовой улицы в сторону улицы Ленина и Левашовского проспекта.



Фото 4. Вид Газовой улицы в сторону улицы Пудожская.



Фото 5. Ближайшее окружение.



Фото 6. Ближайшее окружение.





Фото 7. Арка, ведущая ко входу в объект оценки со двора.



Фото 8. Дворовая территория.



Фото 9. Дворовая территория.



Фото 10. Отдельный вход в объект оценки со двора.

Общая характеристика	жилое здание
Год постройки/год последнего капитального ремонта.	1914/1985
Этажность	6+П
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 представлены. По результатам визуального осмотра и данным программного продукта MapInfo Объект оценки расположен в кирпичном здании.

Система доступа	свободная
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация
Лифт	нет
Возможность подъезда к зданию	со двора улицы Газовая
Расположение в квартале	на красной линии

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Общая характеристика	встроенное нежилое помещение, состоящее из комнаты
Количество и типы входов	1 отдельный со двора
Ориентация окон	нет
Витринное остекление	нет
Общая площадь	7,9 кв. м
Занимаемые этажи	1 этаж
Высота потолков, м	2,88
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	Петроградский
Квартал местоположения объекта	квартал, в котором располагается Объект, ограничен: улицей Ленина, улицей Пудожская, Газовой улицей и Чкаловским проспектом
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	Чкаловский проспект
Значимость магистрали	активное автомобильное движение
Возможность подъезда к зданию	со двора улицы Газовая
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	низкий
Характер и состав пешеходных потоков	работники организаций и жители близлежащих домов
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	520 м до ст.м «Чкаловская»
Маршруты общественных видов транспорта	По Чкаловскому проспекту проходят маршруты следующих видов транспорта: автобус №№ 1, 10, 191 и маршрутное такси №№ К-120, К-273, К-321
Вывод	обеспеченность общественным транспортом можно охарактеризовать как «отличную» ²

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**:

Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта со двора улицы Газовая
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки
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.

Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:



Фото 9. Дворовая территория.

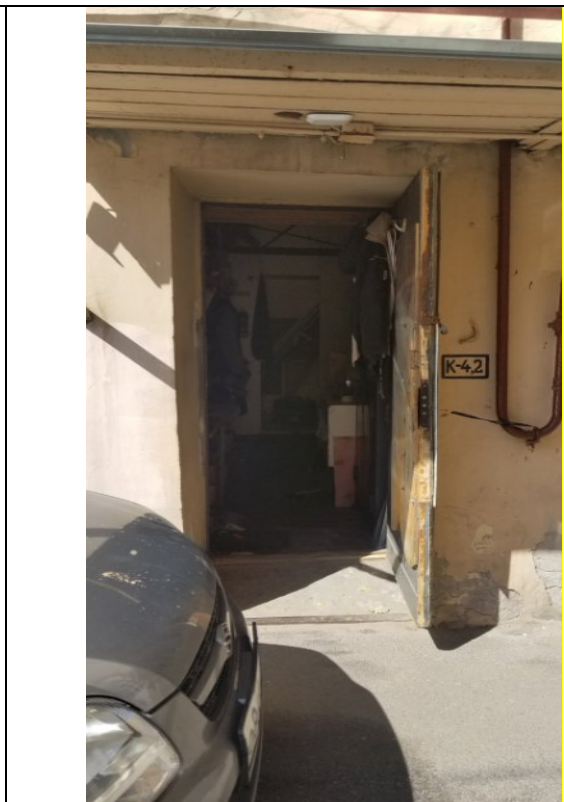


Фото 10. Отдельный вход в объект оценки со двора.

«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.



Фото 11. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.

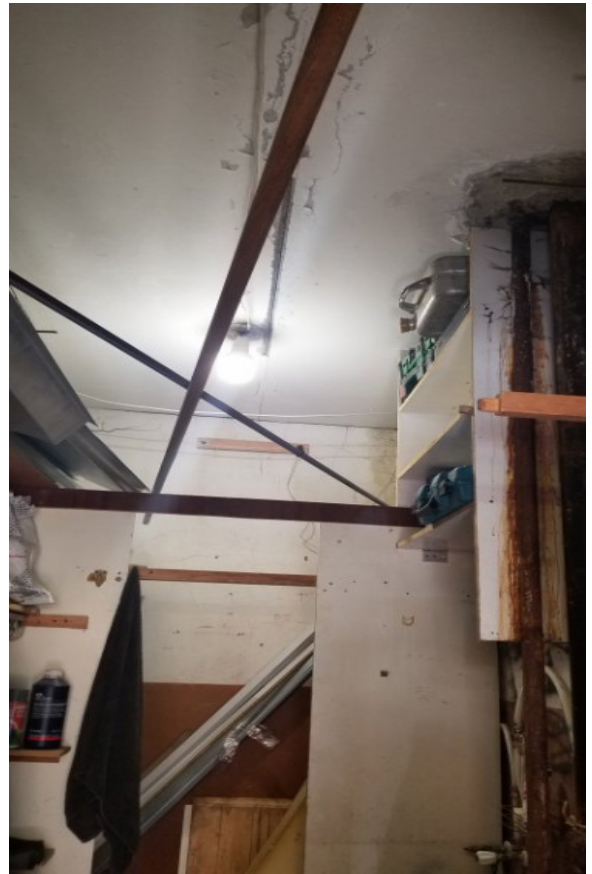


Фото 12. Общий вид и типичное состояние объекта оценки. Состояние потолка.



Фото 13. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.

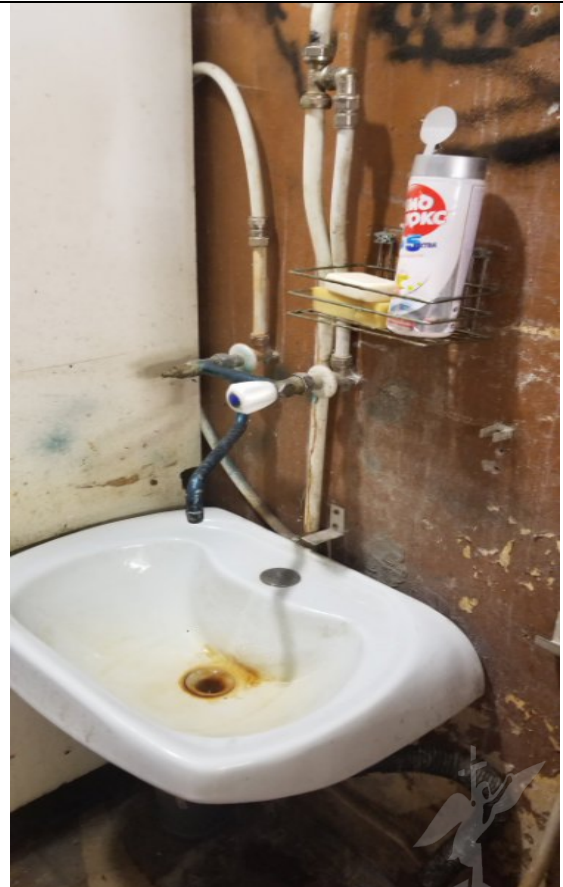


Фото 14. Общий вид и типичное состояние объекта оценки (раковина).





Фото 15. Общий вид и типичное состояние объекта оценки. Состояние потолка



Фото 16. Общий вид и типичное состояние объекта оценки. Состояние пола.

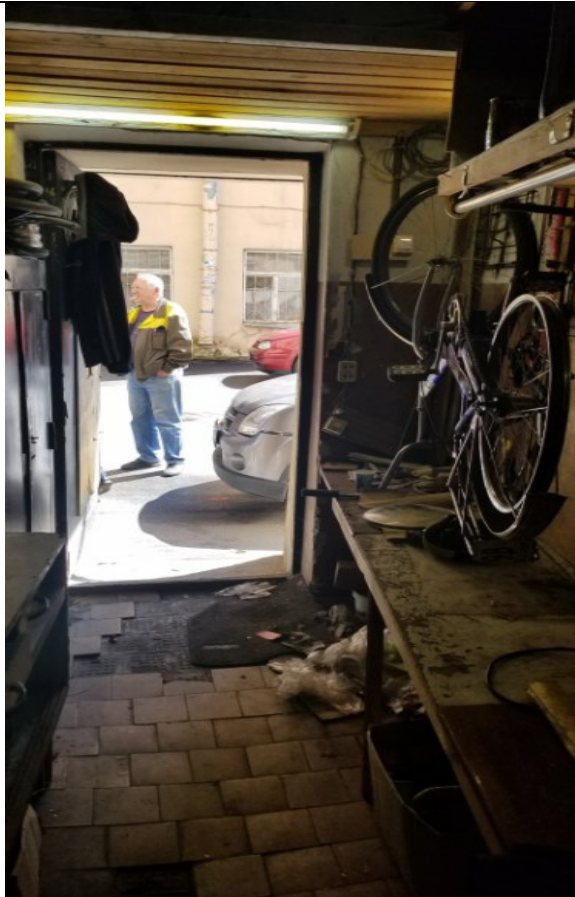


Фото 17. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 18. Общий вид и типичное состояние объекта оценки. Состояние стен.





Фото 19. Общий вид и типичное состояние объекта оценки. Состояние батареи.



Фото 20. Общий вид и типичное состояние объекта оценки. Состояние потолка.

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 соседних с оцениваемым помещением частей здания размещения Объекта оценки является нежилое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки - складское.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики Объекта оценки (расположение во дворе, проход к Объекту оценки осуществляется через арку, низкий уровень пешеходных потоков непосредственно вблизи Объекта оценки, наличие входа со двора, маленькая площадь объекта (7,9 кв. м), удобная планировка для размещения склада), Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта в качестве складского.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является складское использование.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС (округленно)	600 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	720 000
Рыночная стоимость за 1 кв.м Объекта оценки, руб. без учета НДС (справочно)	75 949,37

