

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: г.
Санкт-Петербург, Нарвский проспект, дом 24, литера А, помещение 2-Н,
кадастровый номер 78:32:0008005:2703**

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 10.07.2019.

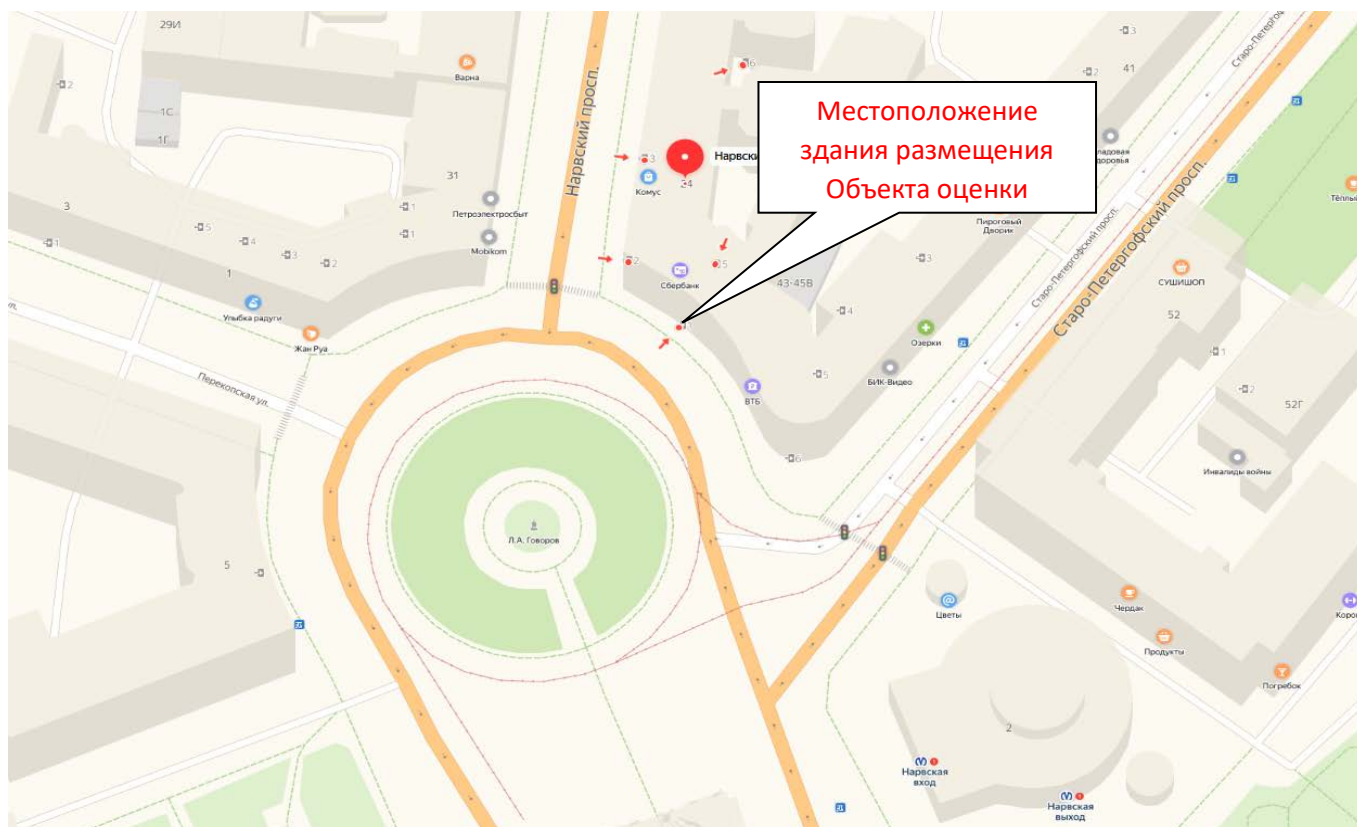
1.2. Дата составления отчета: 15.07.2019.

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.

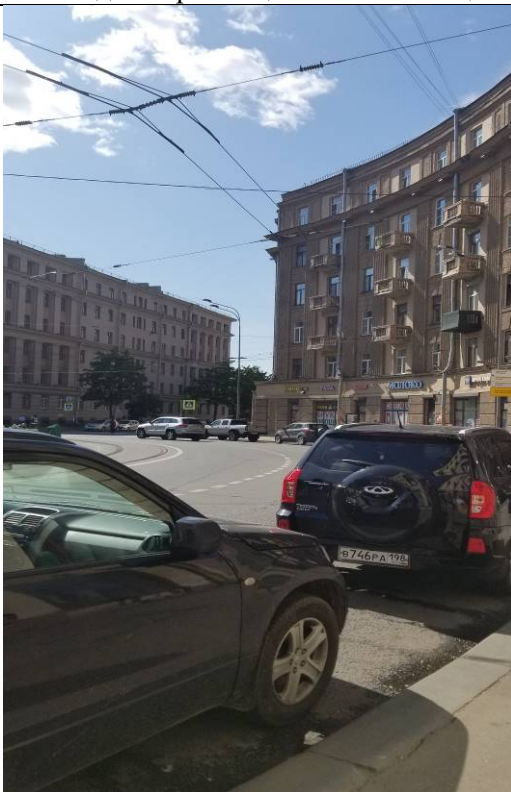


Фото 3. Ближайшее окружение

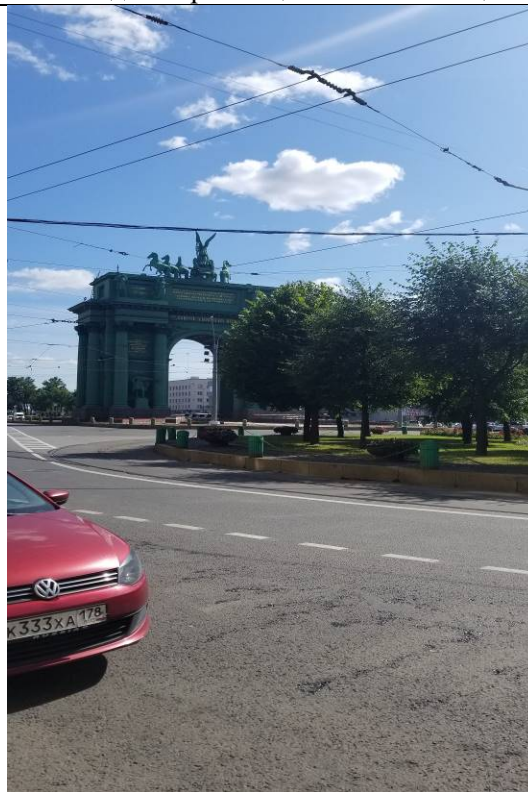


Фото 4. Ближайшее окружение





Фото 5. Ближайшее окружение.



Фото 6. Общий вход в здание размещения объекта оценки.



Фото 7. Лестничная площадка



Фото 8. Лестничная площадка

Общая характеристика	жилое здание
Год постройки/год последнего капитального ремонта.	1910/1971
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 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)	• электроосвещение • водоснабжение

	• отопление • канализация
Лифт	есть
Возможность подъезда к зданию	с площади Стачек
Расположение в квартале	на красной линии

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Общая характеристика	встроенное нежилое помещение
Количество и типы входов	общий с улицы
Ориентация окон	на улицу и во двор
Витринное остекление	нет
Общая площадь	150,2 кв. м
Занимаемые этажи	мансарда
Высота потолков, м	2,76
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	• электроосвещение • отопление • водоснабжение • канализация
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	соответствует
Тип фактической планировки	коридорная

2.3.2. Описание локального окружения

Административный район	Адмиралтейский
Квартал местоположения объекта	квартал, в котором располагается Объект, ограничен: Нарвским проспектом, площадью Стачек и Старо-Петергофским проспектом
Расположение в квартале	на красной линии
Характеристика застройки квартала	жилая, общественно-деловая
Объекты окружения	магазины, кафе, жилые дома и пр.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	проспект Стачек и Старо-Петергофский проспект
Значимость магистрали	активное автомобильное движение
Возможность подъезда к зданию	с площади Стачек
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	высокий
Характер и состав пешеходных потоков	работники организаций и жители близлежащий домов
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	120 м до ст. м «Нарвская»
Маршруты общественных видов транспорта	По Нарвскому проспекту, площади Стачек и по Старо-Петергофскому проспекту проходят маршруты следующих видов транспорта: автобусы №№2, 35, 35А, 6, 66, 73; троллейбусы №№20 и маршрутные такси №№К-1, К-154, К-169, К-177, К-195, К-2, К-20, К-306, К-48, К-66.

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.

Вывод	обеспеченность общественным транспортом можно охарактеризовать как «отличную» ¹
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта с площади Стачек
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 ограниченная

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды - отсутствуют.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом В.Я. Завадовского» на основании приказа КГИОП №15 от 20.02.2001.

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

	
Фото 9. Лестничная площадка.	Фото 10. Лестница, ведущая ко входу в объект оценки.

¹ 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.



Фото 11. Лестница, ведущая ко входу в объект оценки.

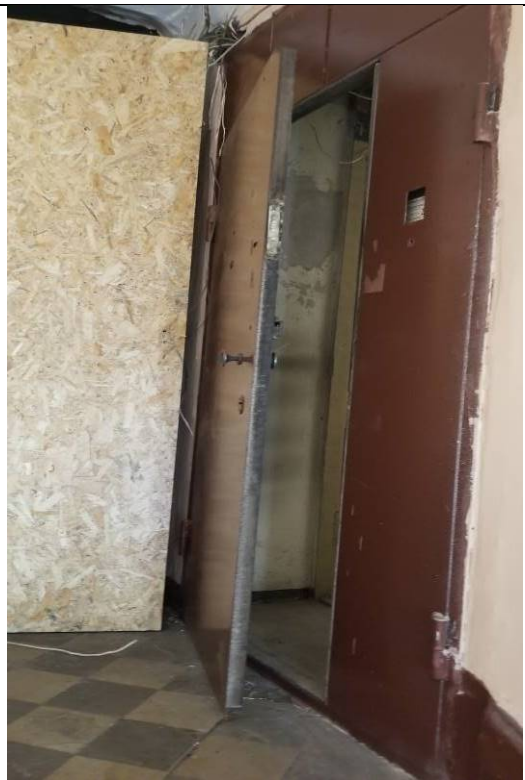


Фото 12. Вход в объект оценки с лестничной площадки.



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 потолка в объекте оценки.



Фото 17. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



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



Фото 19. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 20. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 21. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 23. Вид из окна объекта оценки.

Фото 22. Общий вид и типичное состояние потолка в объекте оценки.



Фото 24. Вид из окна объекта оценки.





Фото 25. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 26. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



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 объекта оценки.



Фото 30. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 31. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 32. Общий вид и типичное состояние потолка в объекте оценки.





Фото 33. Общий вид и типичное состояние объекта оценки (санузел)



Фото 34. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 35. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 36. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.





Фото 37. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 38. Лестничная площадка.



Фото 39. Лестничная площадка.



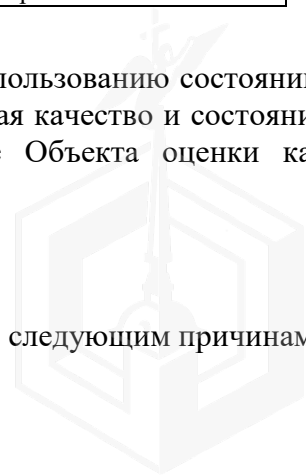
Фото 40. Лифт на ремонте.

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. ФСОН №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 и технические характеристики Объекта (наличие общего входа с улицы, удобная планировка, наличие всех коммуникаций, расположение в мансарде), 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)	12 800 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	15 360 000
Рыночная стоимость за 1 кв.м Объекта оценки, руб. без учета НДС (справочно)	85 219,71

