

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, дом 15, литера А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 03.07.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 09.07.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1

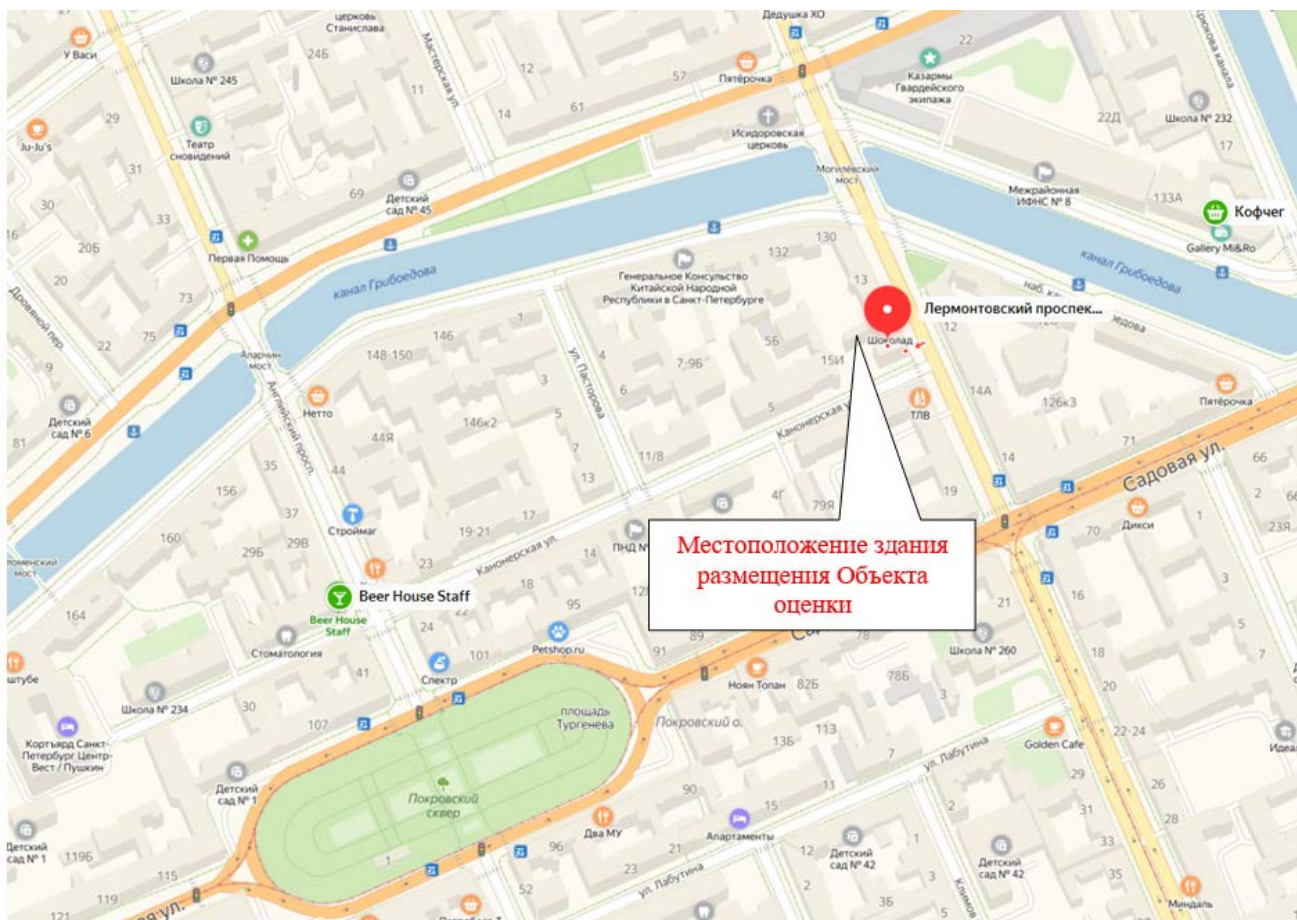


Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

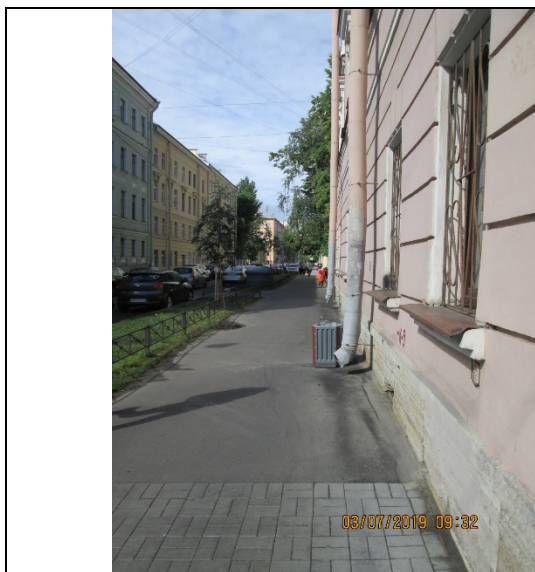


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Канонерская улица).

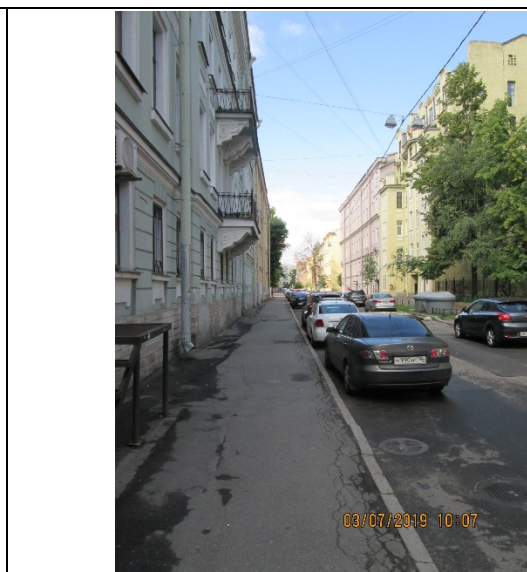


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Канонерская улица).

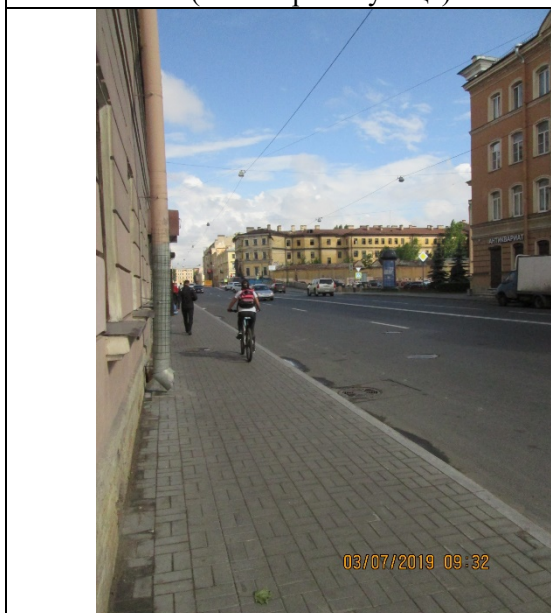


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Лермонтовский проспект).

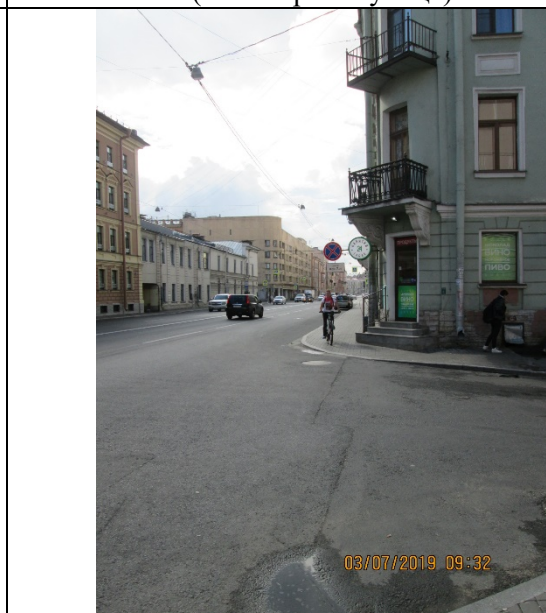


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Лермонтовский проспект).



Фото 5. Адресная табличка здания размещения Объекта оценки.



Фото 6. Проход к Объекту оценки с Канонерской улицы.

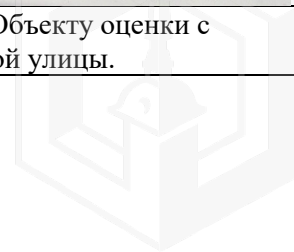




Фото 7. Здание размещения Объекта оценки - двухэтажная пристройка к четырехэтажному зданию.



Фото 8. Общий вход в Объект оценки со двора и окна Объекта оценки, выходящие во двор.



Общая характеристика	жилое здание со встроенными нежилыми коммерческими помещениями
Год постройки/год последнего капитального ремонта.	1831/2014
Этажность	4 (Объект оценки расположен в двухэтажной пристройке к четырехэтажному зданию)
Общая площадь здания	1 142,3 кв.м
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	ограниченная (проход к Объекту оценки осуществляется через ворота с домофоном)
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация на момент осмотра здание отключено от инженерных сетей
Лифт	нет данных
Возможность подъезда к зданию	с Лермонтовского проспекта и Канонерской улицы
Расположение в квартале	на красной линии (на пересечении Лермонтовского проспекта и Канонерской улицы)

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Общая характеристика	встроенное нежилое помещение, состоящее из комнат
Кадастровый номер	78:32:0001245:1278
Количество и типы входов	1 отдельный со двора, 1 общий со двора
Ориентация окон	во двор
Витринное остекление	нет
Общая площадь	47,7 кв. м
Занимаемые этажи	1 этаж
Высота потолков, м	2,5
Состояние Объекта оценки (по факту осмотра)	Все части помещения Объекта оценки пригодны к использованию в соответствии с целью использования. Имеются дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта. Учитывая качество и состояние выполненной отделки, было принято решение определить состояние Объекта оценки как «удовлетворительное»
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • отопление • канализация • водоснабжение

Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	соответствует
Тип фактической планировки	зальная

2.3.2. Описание локального окружения

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Адмиралтейский
Квартал местоположения объекта	квартал, в котором располагается Объект, ограничен: с севера – наб. канала Грибоедова, с юга – Канонерской улицей, с запада – улицей Пасторова, с востока – Лермонтовским проспектом
Расположение в квартале	на красной линии (на пересечении Лермонтовского проспекта и Канонерской улицы)
Характеристика застройки квартала	жилая, общественно-деловая
Объекты окружения	магазины, кафе, рестораны, гостиницы и пр.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Садовая улица
Значимость магистрали	активное автомобильное движение
Возможность подъезда к зданию	с Лермонтовского проспекта и Канонерской улицы
Вывод	доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную»
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	жители дома
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	1,6 км до ст.м «Садовая»
Маршруты общественных видов транспорта	автобус №№ 49, 181; маршрутное такси №№ 7, 195, 212
Вывод	обеспеченность общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую»
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта с Лермонтовского проспекта и Канонерской улицы
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 - отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

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

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:





Фото 5. Один отдельный вход в Объект оценки со двора.



Фото 6. Часть помещения 3.



Фото 7. Часть помещения 3.



Фото 8. Часть помещения 1.



Фото 9. Часть помещения 1. Вид на часть помещения 2.



Фото 10. Часть помещения 1.



Фото 11. Часть помещения 1. Состояние стен и потолка.



Фото 12. Часть помещения 1. Состояние стен.



Фото 17. Дворовое окружение.



Фото 18. Дворовое окружение.



Фото 19. Дворовое окружение.



Фото 20. Дворовое окружение.

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 со встроенными нежилыми коммерческими помещениями, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки - офисное.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (ограниченный доступ к Объекту оценки, низкий уровень пешеходных потоков непосредственно вблизи Объекта оценки), технические характеристики Объекта оценки (удобная планировка для размещения офиса, наличие отдельного входа со двора), Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта в качестве офисного.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является офисное использование.

2.5. Результаты проведения оценки

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. с учетом НДС	3 360 000
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. без учета НДС	2 800 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м без учета НДС	58 700

