

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 206, литера А, помещение 21-Н, кадастровый номер 78:14:0007649:2326

1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 11.06.2019.

1.2. Дата составления отчета: 18.07.2019.

1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения



Рисунок 1. Местоположение здания размещения Объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

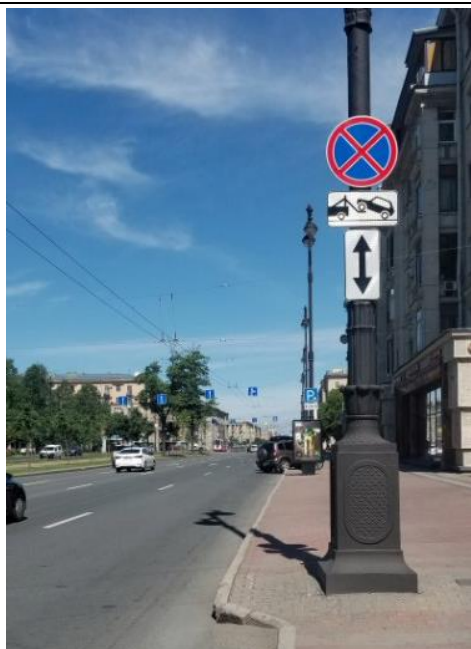


Фото 1 Ближайшее окружение объекта оценки (вид от здания размещения объекта оценки на Московский пр. в сторону улицы Фрунзе)

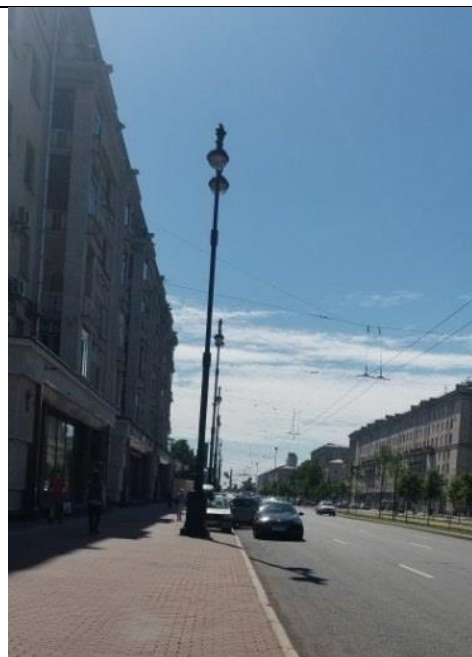


Фото 2 Ближайшее окружение объекта оценки (вид от здания размещения объекта оценки на Московский пр. в сторону Авиационной улицы)

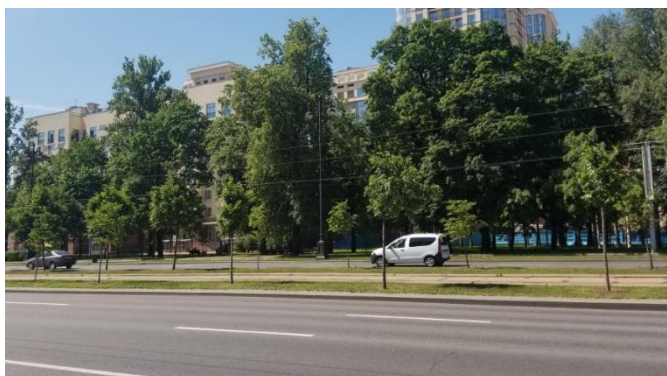


Фото 3 Ближайшее окружение объекта оценки (вид на противоположную сторону Московского пр.)

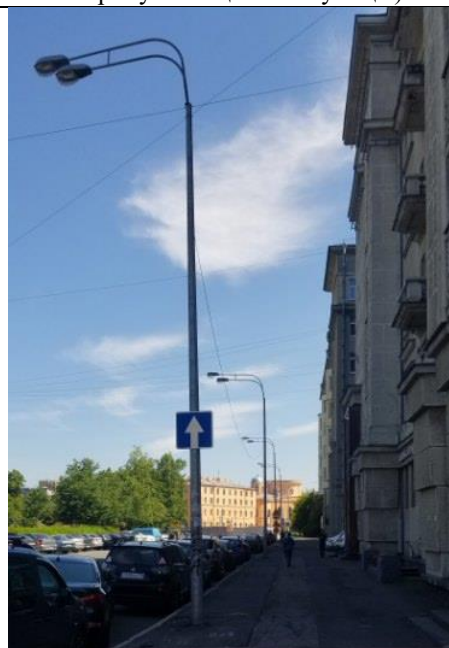


Фото 4 Ближайшее окружение объекта оценки (вид от здания размещения объекта оценки на ул. Гастелло в сторону Демонстрационного проезда)



Фото 5 Ближайшее окружение объекта оценки (вид на противоположную сторону ул. Гастелло)

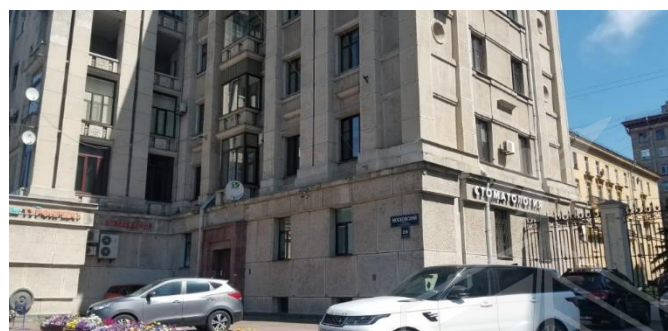


Фото 6 Здание размещения объекта оценки





Фото 7 Здание размещения объекта оценки



Фото 8 Здание размещения объекта оценки



Характеристика	Описание / значение
Общая характеристика	жилое со встроенными нежилыми коммерческими помещениями
Год постройки/год последнего капитального ремонта	1939 г./нет данных
Этажность	6, кроме того цокольный этаж
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	без ограничений
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация
Лифт	нет данных
Возможность подъезда к зданию	с Московского пр. и ул. Гастелло
Расположение в квартале	на пересечении Московского пр. и ул. Гастелло



2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Характеристика	Описание / значение
Кадастровый номер	78:14:0007649:2326
Общая характеристика	встроенное нежилое помещение состоящее из одной комнаты
Количество и типы входов	1 общий с улицы Гастелло, 1 общий со двора (под аркой)
Ориентация окон	во двор
Общая площадь	20,6 кв. м
Занимаемые этажи	1 этаж
Высота потолков, м	2,46
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none">• отопление• электричество (водоснабжение и канализация только в местах общего пользования, не входящих в границы объекта)
Состояние Объекта оценки (по осмотру)	Помещение в текущем состоянии пригодно к эксплуатации в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки. Учитывая качество и состояние выполненной отделки, было принято решение определить состояние Объекта оценки как «нормальное»
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	Московский
Квартал местоположения объекта	квартал, в котором располагается Объект, ограничен: Московским проспектом, улицей Гастелло, Демонстрационным проездом и Авиационной улицей
Расположение в квартале	на пересечении Московского пр. и ул. Гастелло
Характеристика застройки квартала	жилая, общественно-деловая
Объекты окружения	магазины, кафе, кинотеатр «Дружба», корпус СПб ГУАП, детские сады, школы и пр.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Московский пр.
Значимость магистрали	активное автомобильное движение
Возможность подъезда к зданию	с Московского пр. и ул. Гастелло
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	средний (вход в объект осуществляется с ул. Гастелло)
Характер и состав пешеходных потоков	жители и работники организаций, расположенных в ближайшем окружении, студенты СПб ГУАП
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	Ближайшая ст. м «Московская» расположена на расстоянии около 450 м
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 250 м от объекта оценки на ул. Тверская, по которой проходят маршруты следующих видов транспорта: автобусы №№ 2М,3, 26,50, трамваи №№ 29,45 и маршрутное такси № 213,226,350 и пр.
Вывод	обеспеченность общественным транспортом можно охарактеризовать как «отличную»
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд грузового транспорта с Московского пр. и ул. Гастелло
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	достаточные

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

А) Обременение договором аренды:

- согласно представленным в распоряжение Оценщика Договору аренды №12-А003696 от 28.03.2005 и дополнительному соглашению от 28.09.2012 к нему, на дату оценки срок действия договора истек (заключен на 3 года до 27.03.2008). При этом необходимо отметить, в соответствии с п. 5.2 вышеуказанного дополнительного соглашения *«Если Арендатор продолжает пользоваться Объектом после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. При этом каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, уведомив об этом другую сторону не позднее чем за три месяца до окончания действия Договора, указанного в уведомлении»*. Поскольку договором аренды предусмотрены условия досрочного расторжения (с уведомлением Арендатора за 3 месяца, что не превышает срок экспозиции подобных объектов), обременение объекта оценки арендой в рамках данного Отчета не учитывалось. Таким образом, оценка проведена в допущении что обременение объекта договором аренды не влияет на рыночную стоимость.

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

- здание размещения объекта оценки относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Жилые дома Ленсовета (2 здания). Здание 1»
- объект оценки не является объектом гражданской обороны.



2.3.4. Фотографии объекта
Внешний и внутренний виды объекта:



Фото 9 Общий вход в объект оценки с ул. Гастелло



Фото 10 Проход к объекту оценки

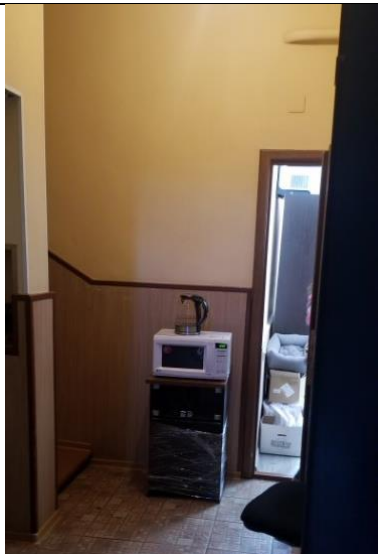


Фото 11 Проход к объекту оценки



Фото 12 Объект оценки

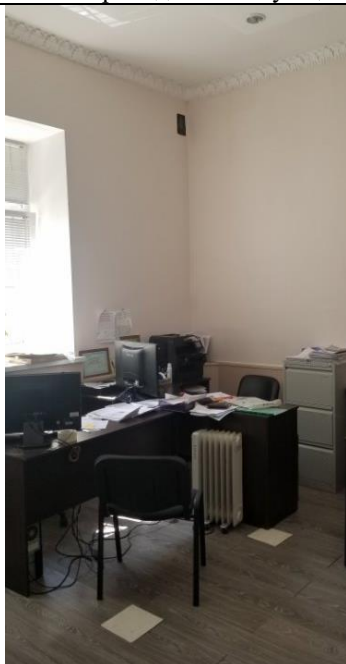


Фото 13 Объект оценки. ч.п.1



Фото 14 Объект оценки. ч.п. 1

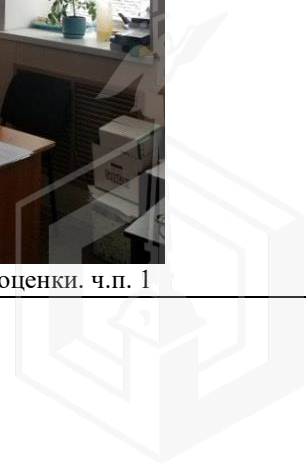




Фото 15 Объект оценки. ч.п. 1



Фото 16 Объект оценки.ч.п. 1



Фото 17 Объект оценки. ч.п. 1



Фото18 Объект оценки. ч.п. 1



Фото 19 Объект оценки. ч.п. 1



Фото 20 Объект оценки. ч.п. 1



Фото 21 МОП

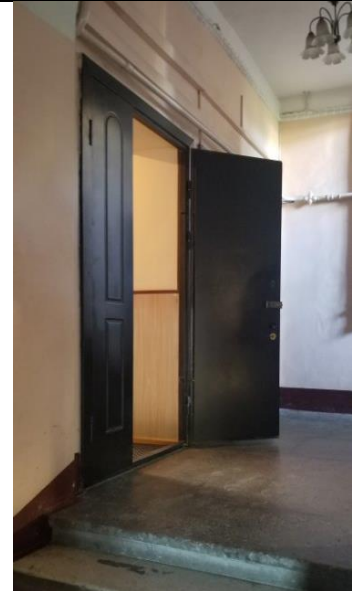


Фото 22 МОП



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 (расположение в Московском районе вблизи ст. м. «Московская», средний уровень пешеходных потоков непосредственно вблизи Объекта оценки), технические характеристики Объекта оценки (общий вход, расположение на первом этаже, удобная планировка для размещения офиса), 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 рыночной стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. с учетом НДС	1 920 000
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. без учета НДС	1 600 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м без учета НДС	77 670

