

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу:
Санкт-Петербург, Английский проспект, дом 5, литера Б, помещение 2-Н.**

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 29.07.2019.

1.2. Дата составления отчета: 31.07.2019.

1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис.1

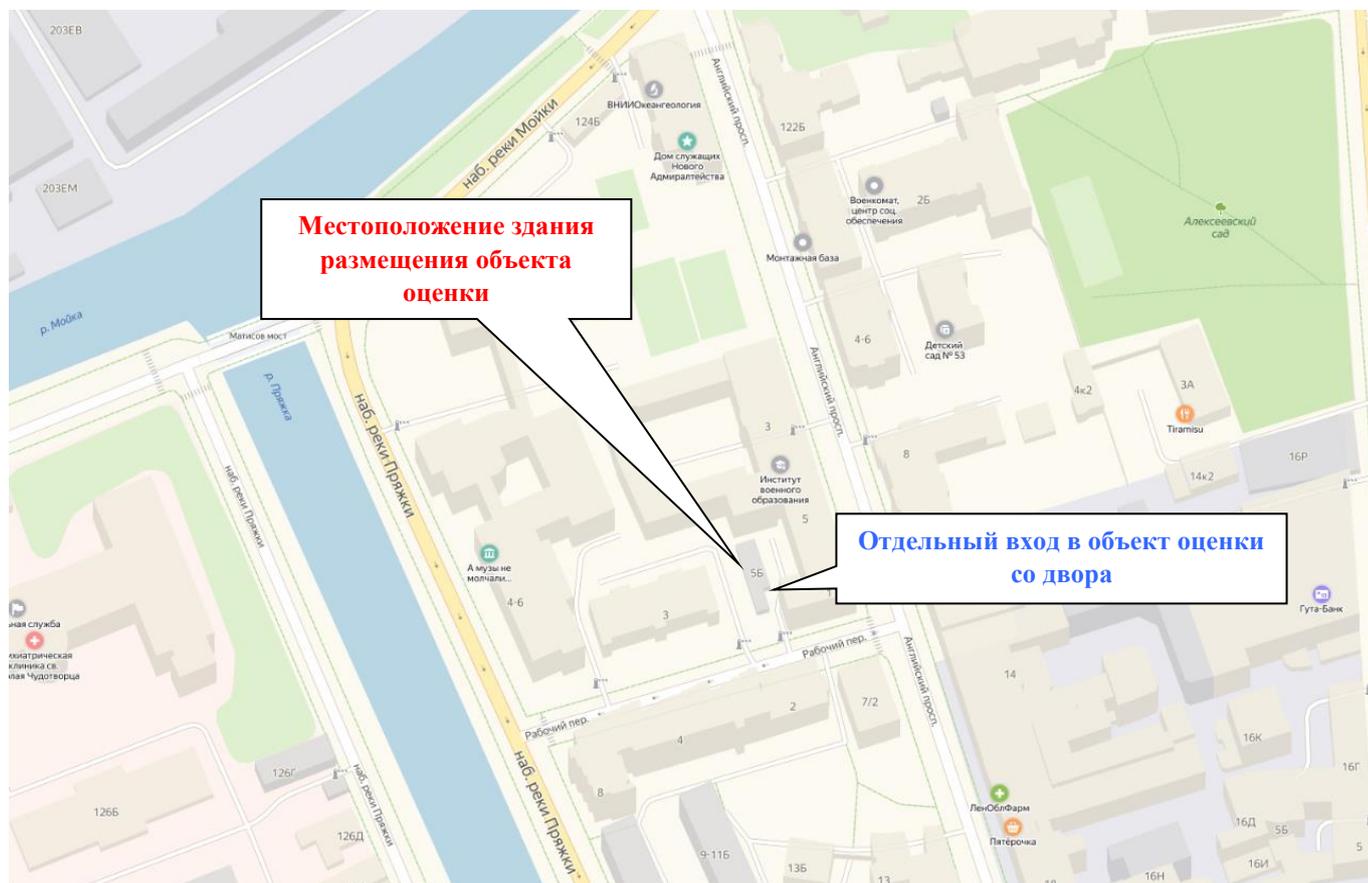
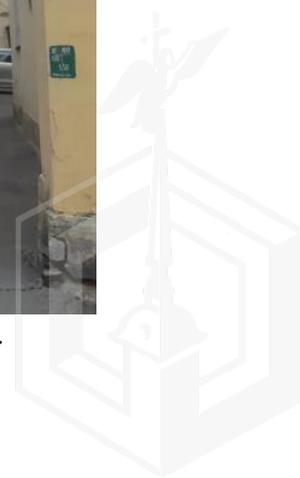


Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.



Рисунок 2. Фото здания размещения Объекта оценки.



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки.

Общая характеристика	жилое со встроенными нежилыми коммерческими помещениями
Год постройки/год последнего капитального ремонта.	1877 г.п.
Этажность	1
Общая площадь здания	124,4
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	неограниченная
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация
Лифт	нет
Возможность подъезда к зданию	с Рабочего переулка
Расположение в квартале	здание ограничивают: Английский пр., Рабочий пер., наб. реки Мойки и наб. реки Пряжки

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения.

Характеристика	Описание / значение
Тип объекта недвижимости	встроенное нежилое помещение
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Английский проспект, дом 5, литера Б, помещение 2-Н
Кадастровый номер	78:32:0001084:60
Текущее использование	не используется
Общая характеристика	встроенное нежилое помещение, состоящее из одной комнаты
Количество и типы входов	1 отдельный со двора
Ориентация окон	во двор
Витринное остекление	нет
Общая площадь	16,6 кв. м
Занимаемые этажи	1-ый
Высота потолка	3,55 м
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • отопление
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 оценки, ограничивают: Английский пр., Рабочий пер., наб. реки Мойки и наб. реки Пряжки
Расположение в квартале	на красной линии Рабочего переуллка
Характеристика застройки квартала	жилая / деловая/общественная
Объекты окружения	детские сады, школы, кафе, магазины, музеи и т.д.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	проспект Римского-Корсакова
Значимость магистрали	активное движение автомобильного и общественного транспорта
Возможность подъезда к зданию	со стороны Рабочего переуллка во двор жилого дома.
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	средний
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	низкий
Характер и состав пешеходных потоков	транзитный, жители микрорайона и т.п.
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	2 400 м до ст.м «Садовая»
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Английском проспекте, на расстоянии ~ 400 м (автобусы №№ 2, 6, 22, 70) и маршрутные такси №№ К-1, К-169, К-2, К306, К-6К).
Вывод	доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную»
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет неудовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки.
Условия парковки	парковка достаточная

2.3.3. Обременения объекта:

- А) Согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11.06.2019 № 99/2019/266155344 на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.
- Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты: нет данных.



2.3.4. Фотографии объекта.



Фото 1. Окружение Объекта оценки.
Английский проспект.



Фото 2. Окружение Объекта оценки.
Английский проспект.



Фото 3. Окружение Объекта оценки.
Английский проспект.



Фото 4. Вид на здание: литера А.



Фото 5. Адресная табличка.



Фото 6. Окружение Объекта оценки. Вид с
Рабочего переулка с сторону Английского
проспекта.

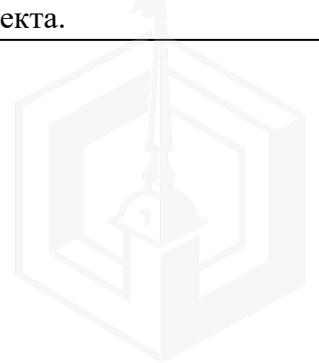




Фото 7. Здание размещения объекта оценки (литера Б). Вход во двор к Объекту оценки со стороны Рабочего переуллка.



Фото 8. Отдельный вход в Объект оценки со двора.



Фото 7. Здание размещения объекта оценки (литера Б). Вход во двор к Объекту оценки со стороны Рабочего переуллка.



Фото 8. Отдельный вход в Объект оценки со двора.



Фото 9. Дворовая территория.



Фото 10. Дворовая территория.





Фото 11. Дворовая территория.



Фото 12. Вход в Объект оценки.



Фото 13. Состояние внутренней отделки помещения.



Фото 14. Состояние внутренней отделки помещения.



Фото 15. Состояние внутренней отделки помещения.



Фото 16. Состояние внутренней отделки помещения.



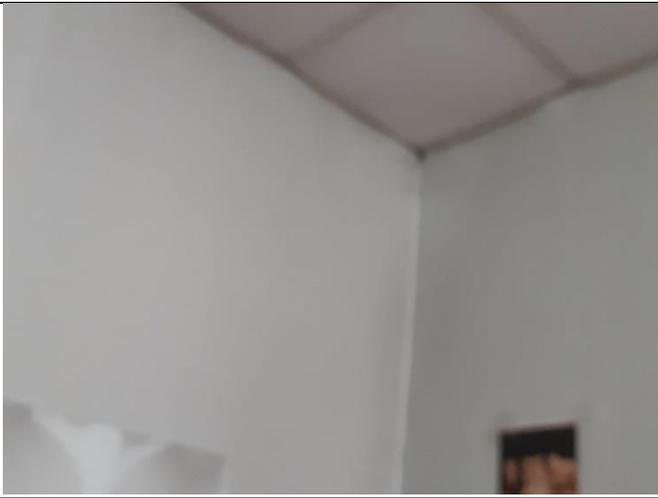


Фото 17. Состояние внутренней отделки помещения.



Фото 18. Состояние внутренней отделки помещения.



Фото 19. Состояние внутренней отделки помещения.



Фото 20 . Состояние внутренней отделки помещения.



Фото 21. Состояние внутренней отделки помещения.



Фото 22. Состояние внутренней отделки помещения.



2.3.5 Акт осмотра помещения.

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата 29.07.2019

Адрес объекта: СПб, Английский пр., д.5, литера Б, пом 2-Н

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы отдельных общих через проходную
со двора отдельных общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

1.6 Этаж:

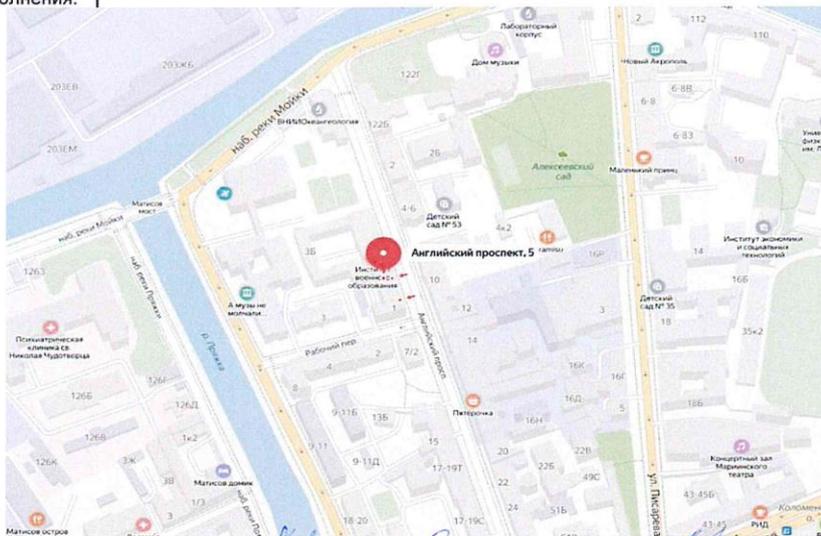
1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество водоснабжение
 отопление канализация

1.10 Дополнения:



Представитель исполнителя
(ГУП "ГИУОН")

А. Кришова Подпись

Представитель пользователя

Нат. Ю. Стефанович Подпись



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 коммерческое и жилое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – торговое (сервисное).

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (расположение здания размещения объекта оценки на красной линии, отличную доступность автомобильным транспортом) и технические характеристики Объекта оценки (относительно небольшая площадь объекта, наличие отдельного входа, расположение на первом этаже, высокие потолки – 3,55 м, зальная планировка), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под торговую (сервисную) функцию.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является торговое (сервисное) использование.

2.5. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб. (округленно)	900 000
Рыночная стоимость за 1 кв. м Объекта оценки без учета НДС, руб. (справочно)	54 217
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	1 080 000
Рыночная стоимость за 1 кв. м Объекта оценки с учетом НДС, руб. (справочно)	65 060

