

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости (нежилых помещений (единым лотом)) по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Мойки, д. 82, литера Б, помещения 21-Н, 25-Н, 26-Н, 32-Н, кадастровые номера 78:32:0001254:1324, 78:32:0001254:1325, 78:32:0001254:1326, 78:32:0001254:1327

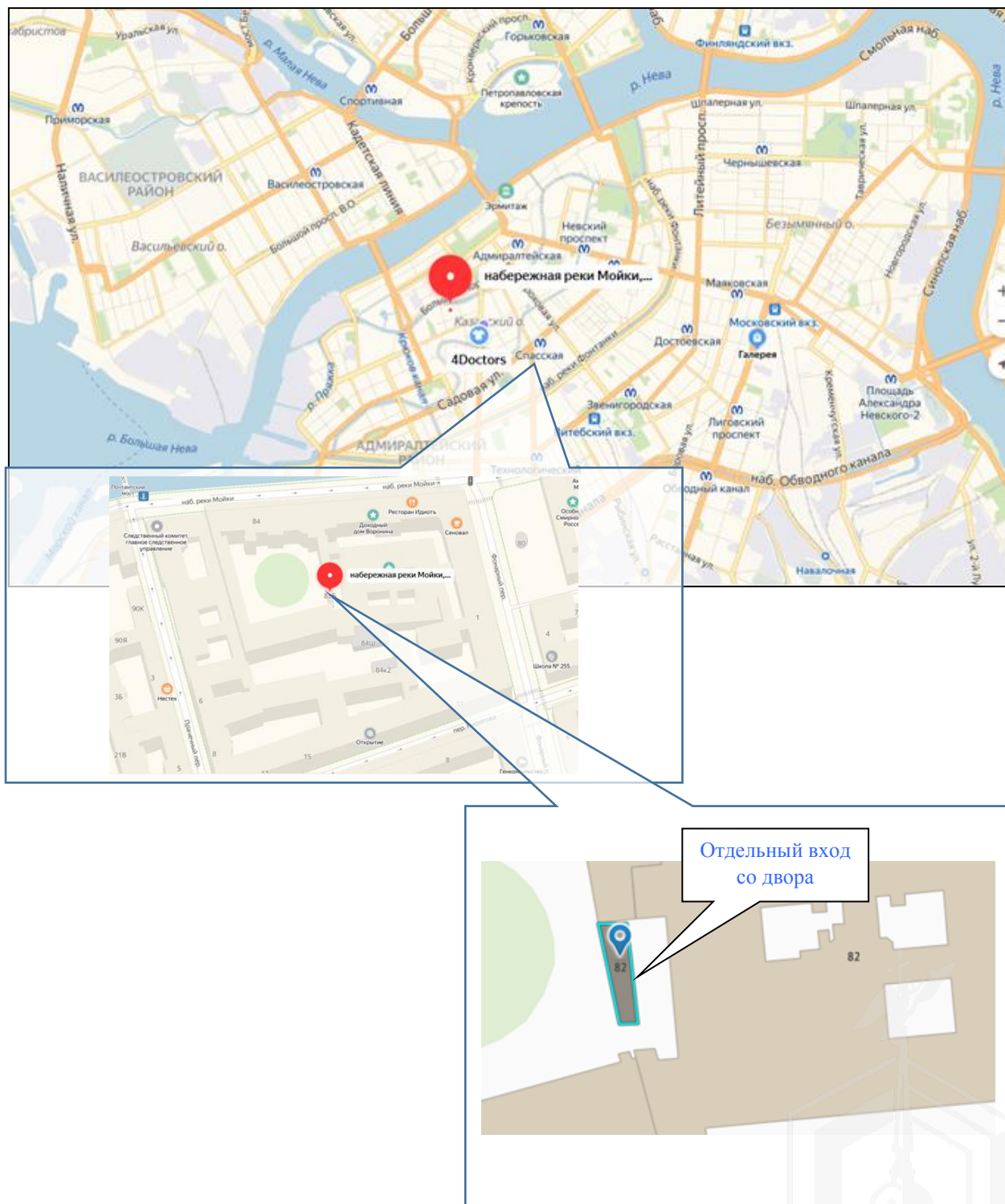
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 24.07.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 29.07.2019.
- 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

	
<i>Фото здания</i>	<i>Фото здания</i>
Тип здания	Нежилое, 1870-1871, 1874 г.п.
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное
Этажность	1
Наличие подвала	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенные нежилые помещения (единым лотом), каждое из которых состоит из 1 зала
Кадастровый номер объекта	Помещение 21-Н – 78:32:0001254:1324; Помещение 25-Н – 78:32:0001254:1325; Помещение 26-Н – 78:32:0001254:1326; Помещение 32-Н – 78:32:0001254:1327
Общая площадь, кв. м	38,5 в том числе: Помещение 21-Н – 8,8; Помещение 25-Н – 7,8; Помещение 26-Н – 15,1; Помещение 32-Н – 6,8
Полезная площадь, кв. м.	38,5
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	Частично соответствует. В помещении 21-Н оборудованы 1 отдельный вход со двора (ворота) и 1 отдельный вход со двора (дверь); 2 оконных проема оборудованы и заложены кирпичом. В помещении 25-Н со стороны двора дома 84 оборудован временный тамбур; со стороны двора дома 82 оборудован 1 отдельный вход со двора (ворота); наружные границы не изменились. В помещении 26-Н оборудован 1 отдельный

	вход со двора (закрыт листами металла, ворота). В помещении 32-Н организованы проход и лестница в здание по адресу: СПб, наб. р. Мойки, д. 82, лит. В; оборудован 1 отдельный вход со двора (заложен изнутри, закрыт) и 2 отдельных входа со двора
Занимаемый объектом этаж или этажи	Первый
Состояние (по осмотру)	Состояние помещений неудовлетворительное. По данным визуального осмотра, санитарно-технические приборы на дату оценки отсутствуют, коммуникации утрачены.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Отсутствуют
Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	Помещение 21-Н – 2 отдельных со двора (ворота / дверной проем); Помещение 25-Н – 1 отдельный со двора (ворота); Помещение 26-Н – 1 отдельный вход со двора (ворота); Помещение 32-Н – 3 отдельных со двора (дверные проемы)
Высота пол - потолок (по документам)	3,00 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (утрачены). По данным визуального осмотра, санитарно-технические приборы на дату оценки отсутствуют
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена.
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как свободный.

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	В здании, где расположен Объект оценки, другие помещения отсутствуют
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Здание, в котором находится Объект оценки, расположено внутри квартала. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту,	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено в Адмиралтейском

удаленность от ближайшей станции метро)	<p>районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – наб. реки Мойки, ▪ с юга – пер. Пирогова, ▪ с востока – Фонарным пер., ▪ с запада – Прачечным пер. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «низкую».</p> <p>Вход в Объект оценки осуществляется через отдельный вход со двора (несколько). Доступ во двор свободный.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на расстоянии $\approx 1,2$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по наб. р. Мойки и Пирогову переулку.</p>
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

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 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Доходные дома М.С. Воронина. Доходный дом»; охранного обязательства в настоящее время не предусмотрено.

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения



Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 3. Ближайшее окружение вдоль Пирогова пер.



Фото 4. Ближайшее окружение вдоль наб. р. Мойки



Фото 5. Ближайшее окружение и вид придомовой территории



Фото 6. Ближайшее окружение и вид придомовой территории



Фото 7. Ближайшее окружение и вид придомовой территории



Фото 8. Ближайшее окружение и вид придомовой территории





Фото 9. Доступ к Объекту оценки с Пирогова пер.



Фото 10. Доступ к Объекту оценки с наб. р. Мойки

Характеристика входа в помещение 21-Н



Фото 11. Отдельный вход со двора дома 82 по наб. р. Мойки (дверь) и 2 оконных проема, оборудованные и заложённые кирпичом



Фото 12. Отдельный вход со двора дома 84 по наб. р. Мойки (ворота)

Характеристика входа в помещение 25-Н



Фото 13. Отдельный вход со двора дома 82 по наб. р. Мойки (ворота)



Фото 14. Отдельный вход со двора дома 82 по наб. р. Мойки (ворота)



Характеристика входа в помещение 26-Н



Фото 15. Отдельный вход со двора дома 82 по наб. р. Мойки (ворота, закрыт листами)

Характеристика входа в помещение 32-Н



Фото 16. Отдельный вход со двора



Фото 17. Отдельные входы со двора; оконный проем, заложенный кирпичом

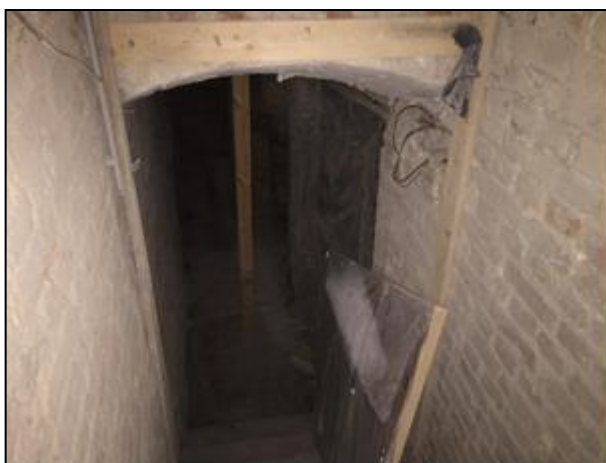


Фото 18. Проход и лестница со стороны здания по адресу: СПб, наб. р. Мойки, д. 82, лит. В



Состояние помещения 21-Н



Фото 19. Общий вид оцениваемого помещения



Фото 20. Общий вид оцениваемого помещения



Фото 21. Общий вид оцениваемого помещения



Фото 22. Общий вид оцениваемого помещения;
электричество (утрачено)



Фото 23. Общий вид оцениваемого помещения



Фото 24. Общий вид оцениваемого помещения





Фото 25. Общий вид оцениваемого помещения



Фото 26. Общий вид оцениваемого помещения



Фото 27. Общий вид оцениваемого помещения



Фото 28. Общий вид оцениваемого помещения

Состояние помещения 25-Н



Фото 29. Общий вид оцениваемого помещения



Фото 30. Общий вид оцениваемого помещения





Фото 31. Общий вид оцениваемого помещения



Фото 32. Общий вид оцениваемого помещения



Фото 33. Общий вид оцениваемого помещения



Фото 34. Общий вид оцениваемого помещения

Состояние помещения 26-Н



Фото 35. Общий вид оцениваемого помещения



Фото 36. Общий вид оцениваемого помещения



Состояние помещения 32-Н



Фото 37. Общий вид оцениваемого помещения (вид входа со двора, со стороны помещения)



Фото 38. Общий вид оцениваемого помещения (дверной проем, заложенный бревнами)



Фото 39. Общий вид оцениваемого помещения (оконный проем, заложенный кирпичом)

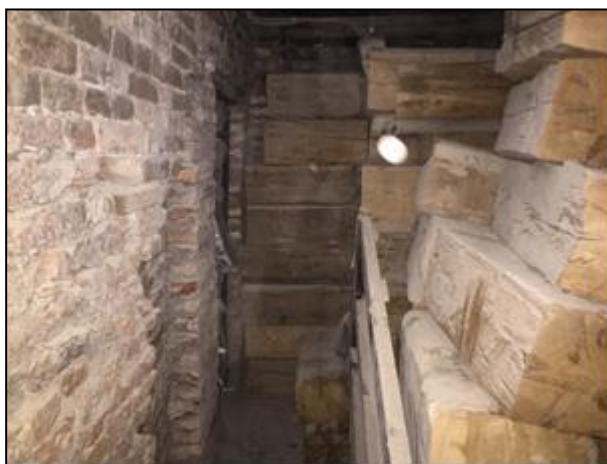


Фото 40. Общий вид оцениваемого помещения

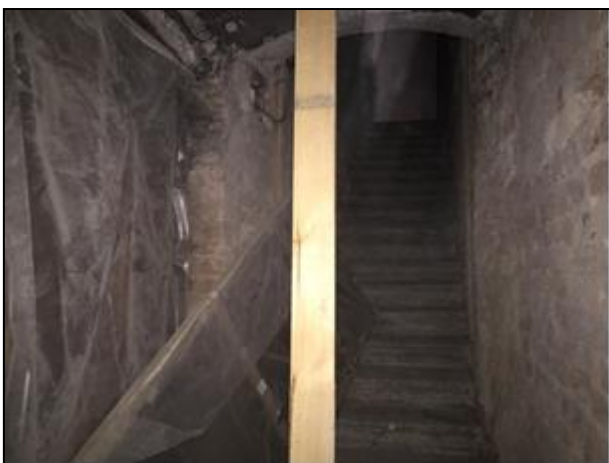


Фото 41. Общий вид оцениваемого помещения (вид в сторону здания лит. В)

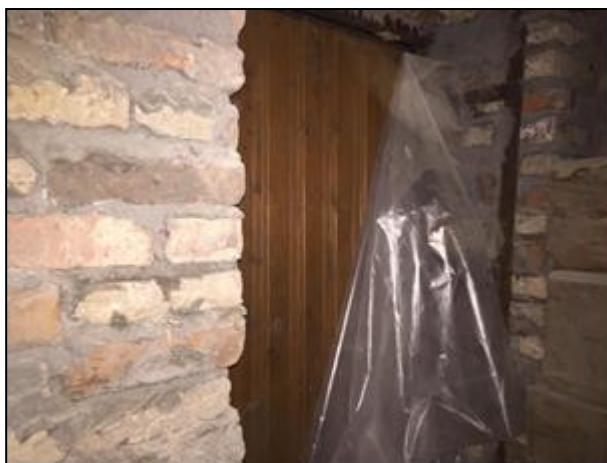


Фото 42. Общий вид оцениваемого помещения (вид входа со двора, со стороны помещения)



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 (встроенные помещения). 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:

Учитывая местоположение (низкий уровень пешеходных потоков) и технические характеристики Объекта (расположение в нежилом здании, наличие нескольких отдельных входов со двора, в том числе, ворота, отсутствие оконных проемов, расположение на первом этаже), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под производственное использование после проведения ремонта.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является производственное использование после проведения ремонта.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки (округленно), руб. без учета НДС	1 300 000
Рыночная стоимость за 1 кв.м Объекта оценки, руб. без учета НДС (справочно)	33 766
Рыночная стоимость Объекта оценки (округленно), руб. с учетом НДС	1 560 000
Рыночная стоимость за 1 кв.м Объекта оценки, руб. с учетом (справочно)	40 519

