

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 142, литера Б, нежилое помещение 1-Н

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 01.08.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 07.08.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1

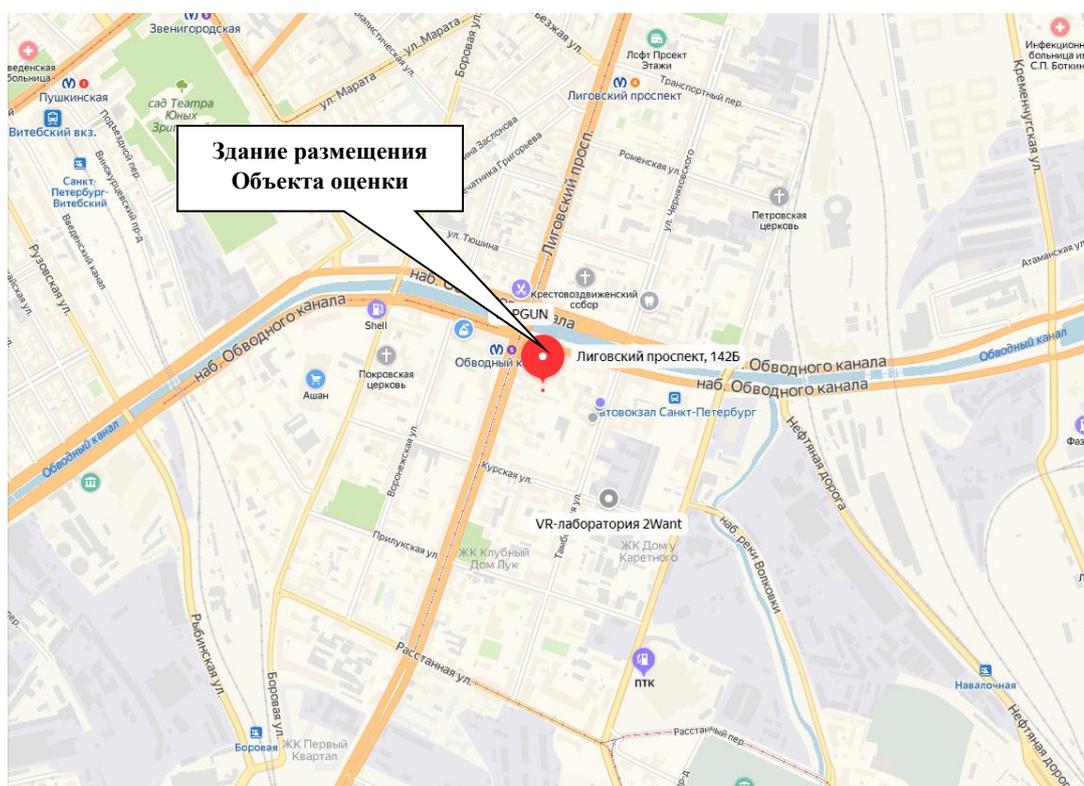


Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 1. Доступ на территорию Объекта оценки (аварийный объект, огорожен забором)



Фото 2. Доступ на территорию Объекта оценки (аварийный объект, огорожен забором)



Фото 3. Вид на фасад здания Объекта оценки



Фото 4. Вид на фасад здания Объекта оценки



2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки

| | |
|--|--|
| Общая характеристика | Нежилое здание, состоящее из нескольких подлитер (лит. Б1-Б5). Объект оценки расположен в лит. Б1 |
| Год постройки | До 1917 |
| Год инвентаризации | 1995 |
| Этажность | 1 |
| Площадь, кв. м. | 992,8 |
| Высота, м | 2,6 / 3,77 |
| Данные об износе и устареваниях | В предоставленных Заказчиком документах данные об износе и устареваниях не предоставлены. |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки | В предоставленных Заказчиком документах данные о конструктивных элементах не предоставлены. По результатам визуального осмотра, Объект оценки расположен в кирпичном здании. |
| Обеспеченность Объекта оценки инженерной инфраструктурой | Данные об инженерной обеспеченности Объекта оценки Заказчиком не предоставлены. По данным визуального осмотра, инженерные системы утрачены. |
| Лифт | Отсутствует |
| Возможность подъезда к зданию | Со стороны Лиговского проспекта, набережной Обводного канала, Тамбовской улицы |
| Расположение в квартале | В глубине квартальной застройки |

2.4. Описание Объекта оценки:

2.4.1. Общая характеристика Объекта оценки

| | |
|---|---|
| Общая характеристика | Нежилое помещение 1-Н |
| Кадастровый номер | 78:13:0007308:3228 |
| Количество и типы входов | 3 отдельных со двора |
| Ориентация окон | Односторонняя, во двор |
| Тип окон | Стандартные, по состоянию на дату оценки заложены бетонными блоками и металлическими листами |
| Общая площадь | 455,5 кв. м |
| Занимаемый этаж | 1 |
| Высота потолка, м | 3,22 |
| Тип фактической планировки | Сблокированная |
| Состояние внутренней отделки | Неудовлетворительное, непригодное к эксплуатации |
| Текущее использование | Не используется |
| Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями) | <ul style="list-style-type: none"> • Электроосвещение • Отопление • Водоснабжение • Канализация <p>По данным визуального осмотра инженерные системы утрачены.</p> |
| Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации | Условно соответствует: по состоянию на дату осмотра, Объект оценки руинирован, отключен от инженерных коммуникаций, на полу помещения находится строительный мусор, затрудняющий доступ, а также общее состояние Объекта не позволяет находиться внутри в виду возможного обрушений конструкций и потенциальной опасности |

| | |
|-----------------|---|
| | для жизни. |
| Система доступа | Доступ ограничен забором в виду ветхого, частично руинированного общего состояния Объекта |

2.4.2. Описание локального окружения

| Характеристика | Описание / значение |
|---|---|
| Описание локального местоположения | |
| Административный район | Фрунзенский |
| Квартал местоположения объекта | Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен Лиговским проспектом, набережной Обводного канала, Курской и Тамбовской улицами. |
| Расположение в квартале | В глубине квартальной застройки |
| Характеристика застройки квартала | Ближайшая застройка микрорайона расположения Объекта оценки представлена жилым фондом дореволюционной постройки (т.н. «старый фонд»), а также объектами общественно-делового назначения, размещенными в первых этажах домов и объектами специального назначения (квартал расположения Объекта оценки расположен напротив территории автовокзала). Современная жилая застройка представлена строящимся жилым комплексом «Дом у Каретного» (ул. Днепропетровская, д. 65), построенным ЖК «Клубный дом Лук» (ул. Прилуцкая, д. 22). Обводный канал удален от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 100 м. Автовокзал (наб. Обводного кан., д. 36) удален от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 460 м. |
| Объекты окружения | В здании расположения Объекта оценки (лит. Б2-Б5 - смежные с оцениваемым Объектом помещения) находится ремонтный цех ГУП ТЭК. В непосредственной близости находятся: БЦ «Эко-статус», где расположены «Сбербанк» и Банк «Санкт-Петербург» (Лиговский пр., д. 140), детский ледовый театр (Лиговский пр., д. 146), школа №153, гостиница «Эспланада» (Лиговский пр., д. 130), универсам «Семья» (Лиговский пр. ,д. 130), стоматология (наб. Обводного канала, д. 46, корп. 2), парикмахерская. |
| Доступность автомобильным транспортом | |
| Ближайшая к объекту оценки магистраль | Лиговский проспект |
| Значимость магистрали | Движение высокой активности автомобильного и грузового наземного транспорта |
| Возможность подъезда к зданию | Со стороны Лиговского проспекта, наб. Обводного канала, Тамбовской улицы |
| Вывод | Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую» |
| 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 | Работники близлежащих фирм и предприятий, жители микрорайона |
| Доступность общественным транспортом | |
| Расстояние до ближайшей станции метро | Станция метрополитена «Обводный канал» удалена от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 290 м. |
| Маршруты общественных видов транспорта | Ближайшая остановка общественного транспорта – «Обводный канал» - удалена от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 260 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобус №№3, 26, 54, 74, 76, 91, 141; трамваи: №№16, 25, 49. |
| Вывод | Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую». |
| Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ | |
| Возможность подъезда грузового транспорта | Возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта со стороны Лиговского проспекта / набережной Обводного канала. |
| Условия погрузо-разгрузочных работ | Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ и маневрирования крупногабаритного транспорта. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления погрузки- разгрузки. |
| Условия парковки | Состояние покрытия подъездных путей можно охарактеризовать как «нормальное», парковка возможна во дворе здания, в котором расположен оцениваемый Объект, тип парковки – стихийная. В целом, условия парковки можно оценить как «достаточные». |

2.4.3. 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



2.4.4. Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Вход в ч. п. №1 (разрушено: отсутствуют наружная и задняя стенки, кровля утрачена)



Фото 2. Ч. п. №1 (разрушено: отсутствуют наружная и задняя стенки, кровля утрачена)

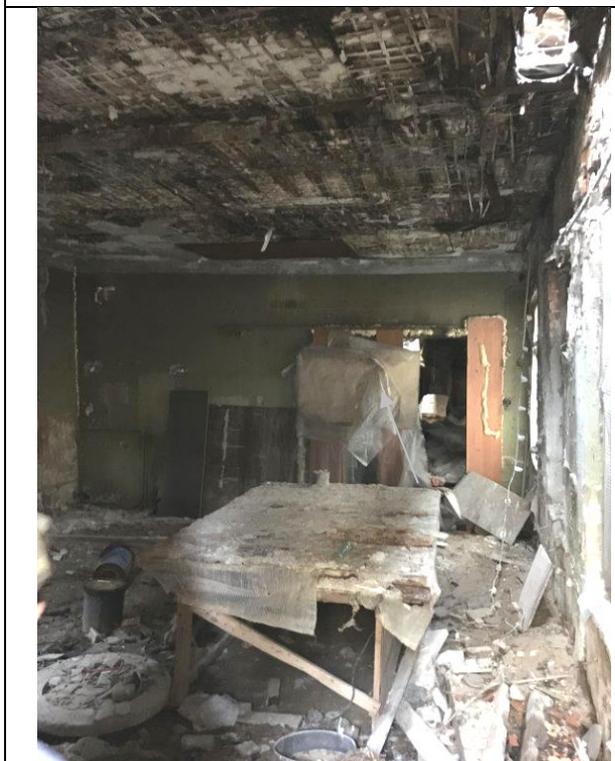


Фото 3. Внутреннее состояние ч. п. №2



Фото 4. Внутреннее состояние ч. п. №2

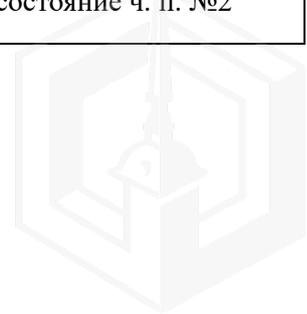




Фото 5. Внутреннее состояние ч. п. №13



Фото 6. Внутреннее состояние ч. п. №13

2.5. 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;
- доли земельного участка, относящиеся к Объектам недвижимости, не выделены «в натуре», данные о размерах долей 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 с учетом фактического использования других частей целого объекта.

При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки является коммерческое (в смежных с оцениваемым Объектом помещениях расположен ремонтный цех), что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – в качестве помещений производственно-складского назначения.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является использование в качестве объекта производственно-складского назначения.

2.6. Результаты проведения оценки

| Итоговая величина стоимости Объекта оценки | |
|--|-----------|
| Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. без учета НДС | 3 700 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м без учета НДС | 8 122,9 |

