

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 16, литера А, нежилое помещение 3-Н

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 12.08.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 12.08.2019.
- 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

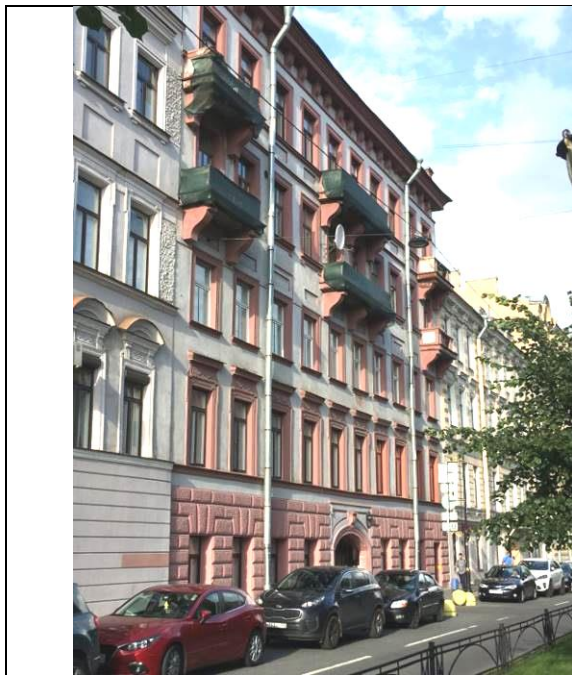


Фото 1. Вид на фасад здания размещения
Объекта оценки



Фото 2. Вид на фасад здания размещения
Объекта оценки. Проезд через арку д. 16



Фото 3. Номерной знак д. 16 по Фурштатской
улице. Вход в МПК «Ленинградец»



Фото 4. Дворовая территория д. 16, лит. А, в
котором расположен Объект оценки



2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки

Общая характеристика	Жилой дом лит. А (лит. А1, А2, А3, А4)
Год постройки	1815, 1832
Год последнего капитального ремонта	1959
Этажность	5 (3-5, в т. ч.: цокольный этаж)
Общая площадь, кв. м.	1 787,7
Строительный объем, куб. м	10 511,0
Площадь застройки, кв. м	750,0
Высота, м	8,80 / 9,40 / 11,30 / 17,60
Данные об износе и устареваниях	30%, согласно данным Технического паспорта, составленного на 19.04.2007 г.
Группа капитальности	I
Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	Со стороны Фурштатской улицы
Расположение в квартале	1-я («красная») линия застройки Фурштатской улицы

2.4. Описание Объекта оценки:

2.4.1. Общая характеристика Объекта оценки

Общая характеристика	Нежилое помещение 3-Н
Кадастровый номер	78:31:0001198:2470
Общая площадь	32,4
Занимаемый этаж	1
Количество и типы входов	1 отдельный со двора
Ориентация окон по плану	Односторонняя, во двор
Тип окон	1 стандартное, деревянные ставни
Высота потолка, м	3,13
Тип планировки	Единое пространство - зальная ¹
Состояние внутренней отделки	Неудовлетворительное, непригодное к эксплуатации
Текущее использование	Не используется
Обеспеченность Объекта оценки инженерной инфраструктурой	<ul style="list-style-type: none"> • Электроосвещение • Отопление • Водоснабжение • Канализация По данным визуального осмотра водоснабжение и канализация отсутствуют
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	Условно соответствует: по состоянию на дату осмотра, объект оценки представляет собой единое пространство. В Выписке из ЕГРН от 28.06.2019 г. №78/001/006/2019-21181, стоит отметка на плане Объекта «Плана нет».
Система доступа	Неограниченная, кодовый замок для прохода во двор через арку жилого дома
Балансовая стоимость Объекта	53 339,23

¹ В соответствии с п. 1.8. Приложения №3 Инструкции по проведению осмотра объектов недвижимости ГУП «ГУИОН»:

«Зальная» - осматриваемый объект состоит из комнат количеством от одной до трех, соединенных по анфиладному принципу или объект состоит из комнат большой площади, а площадь подсобных помещений составляет не более 30% площади больших комнат.

«Коридорная» - в составе осматриваемого объекта присутствует ярко выраженное помещение, используемое для доступа в остальные комнаты объекта и по своим характеристикам не способное служить другим целям.

«Смешанная» - все остальные помещения, не подходящие под определения, указанные выше.

оценки по состоянию на 01.01.2019 г., руб.	
Кадастровая стоимость, руб.	5 613 479,89

2.4.2. Описание локального окружения

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Центральный
Квартал местоположения Объекта оценки	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен Фурштатской улицей, Друскеникский переулком, улицей Чайковского, проспектом Чернышевского.
Расположение в квартале	На первой линии застройки Фурштатской улицы
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 социального назначения.
Объекты окружения	В здании расположения Объекта оценки находятся подростково-молодежный клуб «Ленинградец» и мини-отель «Австрийский дворик» (расположен также, как и оцениваемый Объект, во дворе д. 16). В непосредственной близости находятся: студия загара «Sunpoint», имидж-студия Д.Осипова (ул. Фурштатская, д. 18), лютеранская церковь Святой Анны, консульство Испании (ул. Фурштатская, д. 11), бизнес-центр «Преображенский двор» (Литейный пр., д. 26), медицинский центр «Тибет» и ресторан «Хаочи» (ул. Фурштатская, д. 12), физико-математический лицей №239 (ул. Кирочная, д. 8а, поликлиника №39 (ул. Фурштатская, д. 36), ДДУ №41 (ул. Фурштатская, д. 22) и №72 (ул. Фурштатская, д. 34), родильный дом №2 (ул. Фурштатская, д. 36А) и другие социальные и коммерческие объекты.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Литейный проспект
Значимость магистрали	Движение высокой активности автомобильного и грузового наземного транспорта
Возможность подъезда к зданию	Со стороны Фурштатской улицы
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую»
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
Уровень транспортных потоков по магистрали	Средний
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 «Чернышевская» удалена от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 450 м.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшие остановки общественного транспорта («Литейный проспект», «Улица Чайковского») удалены от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 300 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: маршрутные такси №№76, 9, 107, 177, 212, 258; троллейбусы: №№3, 8.
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 Фурштатской улицы.
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ и маневрирования крупногабаритного транспорта (арочный проезд, подъезд через который возможен к Объекту оценки, имеет ограничения по высоте). 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 «удовлетворительные»: типичные для центральной части города.

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. Окно и входная дверь в оцениваемое помещение



Фото 2. Входная дверь. Вид изнутри



Фото 3. Внутреннее состояние. Единое пространство



Фото 4. Внутреннее состояние. Единое пространство



Фото 5. Замена системы отопления



Фото 6. Замена системы отопления



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

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, относящаяся к Объектам недвижимости, 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 части объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта.

Согласно данным результатов фотофиксации, в здании расположения Объекта оценки находятся подростково-молодежный клуб «Ленинградец» и мини-отель «Австрийский дворик» (расположен также, как и оцениваемый Объект, во дворе д. 16 по Фурштатской улице), с которым оцениваемый Объект являются смежными площадями. Согласно акту осмотра объекта нежилого фонда от 19.07.2019 г. и фотофиксации установлено, что помещение не используется.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является использование в качестве помещения свободного назначения (ПСН), в т. ч. торгового помещения / помещения сферы услуг после проведения ремонтных работ (в оцениваемом помещении отсутствует внутренняя отделка).

2.6. Результаты проведения оценки

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. без учета НДС	2 400 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м без учета НДС	74 074,1