

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, улица Союза Печатников, д. 13-15, литера А, нежилое помещение 11-Н**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 05.09.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 12.09.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения**

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1

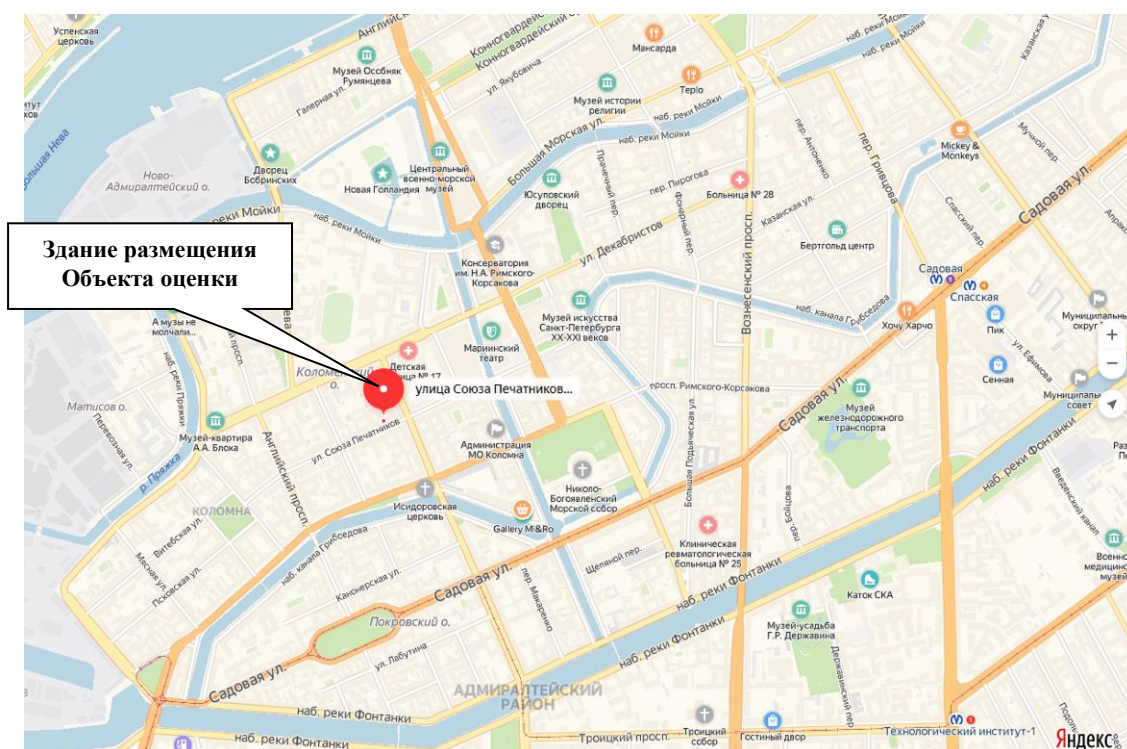


Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки

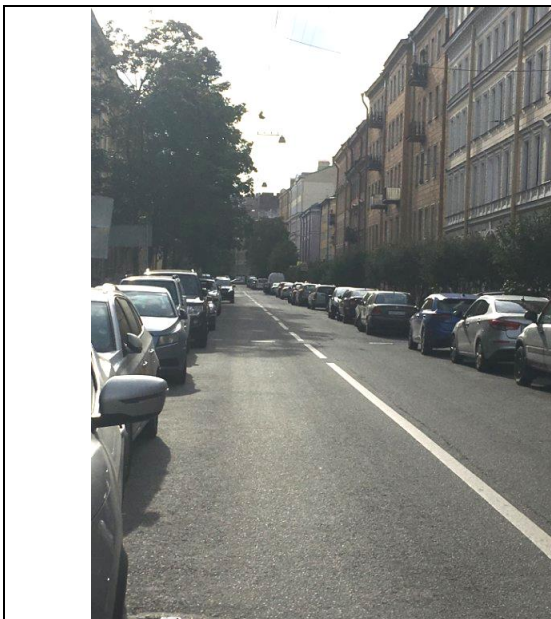


Фото 1. Улица С. Печатников в сторону Английского проспекта. Тип парковки - стихийная



Фото 2. Номерной знак д. 13-15 по ул. С. Печатников



Фото 3. Вид на фасад здания размещения Объекта оценки



Фото 4. Вид на фасад здания размещения Объекта оценки. Интенсивность пешеходных потоков вблизи здания размещения Объекта оценки



Фото 5. Выезд/выход на ул. С. Печатников из двора



Фото 6. Дворовая территория. Условия парковки



### 2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки

Общая характеристика	Жилой дом лит. А (лит. А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7, А8)
Год постройки	1875-1912
Год последнего капитального ремонта	1959
Этажность	7 (4-5-7), кроме того: подвал, мансарда
Общая площадь, кв. м.	10 866,5
Строительный объем, куб. м	56 072,0
Площадь застройки, кв. м	2 421,0
Высота, м	2,70 – 24,00
Данные об износе и устареваниях	32%, согласно данным Технического паспорта, составленного по состоянию на 01.03.1986 г. с учетом плановой инвентаризации 06.06.20018 г.
Группа капитальности	II
Лифт	Грузо-пассажирский
Возможность подъезда к зданию	Со стороны улицы Союза Печатников
Расположение в квартале	1-я («красная») линия застройки улицы Союза Печатников

### 2.4. Описание Объекта оценки:

#### 2.4.1. Общая характеристика Объекта оценки

Общая характеристика	Нежилое помещение 11-Н
Кадастровый номер	78:32:0001168:1399
Общая площадь	73,3
Занимаемый этаж	1
Количество и типы входов	1 общий со двора
Ориентация окон по плану	Односторонняя, во двор
Тип окон	5, стандартные
Высота потолка, м	2,51
Тип планировки	Коридорная <sup>1</sup>
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное
Текущее использование	Не используется
Обеспеченность Объекта оценки инженерной инфраструктурой	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Электроосвещение</li> <li>• Отопление</li> <li>• Водоснабжение</li> <li>• Канализация</li> </ul>
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	Частично соответствует: по состоянию на дату осмотра, ч. п. №3 разделено перегородкой на 2 помещения.
Система доступа	Свободная; через арку жилого дома
Балансовая стоимость Объекта оценки	Данные не предоставлены
Кадастровая стоимость, руб.	6 112 760,90

<sup>1</sup> 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.

## 2.4.2. Описание локального окружения

Характеристика	Описание / значение
<b>Описание локального местоположения</b>	
Административный район	Адмиралтейский
Квартал местоположения Объекта оценки	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен улицами Декабристов, Союза Печатников, Мастерской улицей, Лермонтовским проспектом.
Расположение в квартале	На первой линии застройки улицы Союза Печатников
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. Канал Грибоедова сад удален от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 300 м.
Объекты окружения	В здании расположения Объекта оценки находится магазин продуктов. В непосредственной близости находятся: аптека «Невис» (ул. С. Печатников, д. 11), магазин продуктов (ул. С. Печатников, д. 17), кафе «Том Соьер» (ул. С. Печатников, д. 19), НИУ ВШЭ – Санкт-Петербург (ул. С.Печатников, д. 16), Ленинградская прокуратура по надзору за соблюдением законов в исправительных учреждениях (ул. С. Печатников, д. 18-20), новая сцена и концертный зал Мариинского театра (ул. Писарева, д. 20), хоровое училище им. М.И. Глинки (ул. Мастерская, д. 4), Большая хоральная Синагога (Лермонтовский пр., д. 5), католическая церковь св. Станислова (ул. С. Печатников, д. 22), лютеранская церковь св. Иоанна (ул. Декабристов, д. 56), детская больница №17 (ул. Декабристов, д. 40), детский сад №3 (ул. С. Печатников, д. 3), детский сад №60 (ул. Декабристов, д. 48), универсам «SPAR» (Лермонтовский пр., д. 1), универсам «Дикси» (Лермонтовский пр., д. 7/24), автомойка «Эко-Сервис» (Лермонтовский пр., д. 1Г) и другие социальные и коммерческие объекты.
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Проспект Римского-Корсакова
Значимость магистрали	Движение выше средней активности автомобильного и грузового наземного транспорта
Возможность подъезда к зданию	Со стороны улицы Союза Печатников
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую»
<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>	
Уровень транспортных потоков по магистрали	Выше среднего
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Средний
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Ниже среднего

<b>Характеристика</b>	<b>Описание / значение</b>
Характер и состав пешеходных потоков	Работники близлежащих фирм и предприятий, жители микрорайона
<b>Доступность общественным транспортом</b>	
Расстояние до ближайшей станции метро	Станции метрополитена «Садовая», «Спасская», «Сенная площадь» удалены от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 1,8 км.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта («Проспект Римского-Корсакова, 53») удалена от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 250 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: маршрутное такси К-2; автобус: №50.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «нормальную».
<b>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</b>	
Возможность подъезда грузового транспорта	Возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта со стороны улицы Союза Печатников.
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 центральных районов 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. Ч. п. №1. Санитарно-технические устройства демонтированы



Фото 2. Ч. п. №1



Фото 3. Ч. п. №5. Коридор



Фото 4. Ч. п. №6

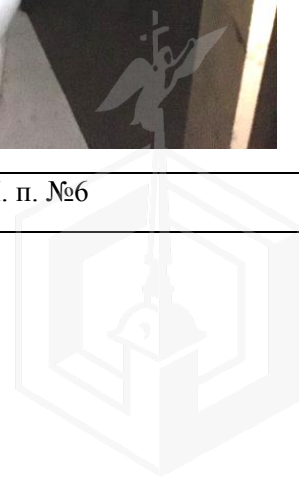




Фото 5. Ч. п. №2

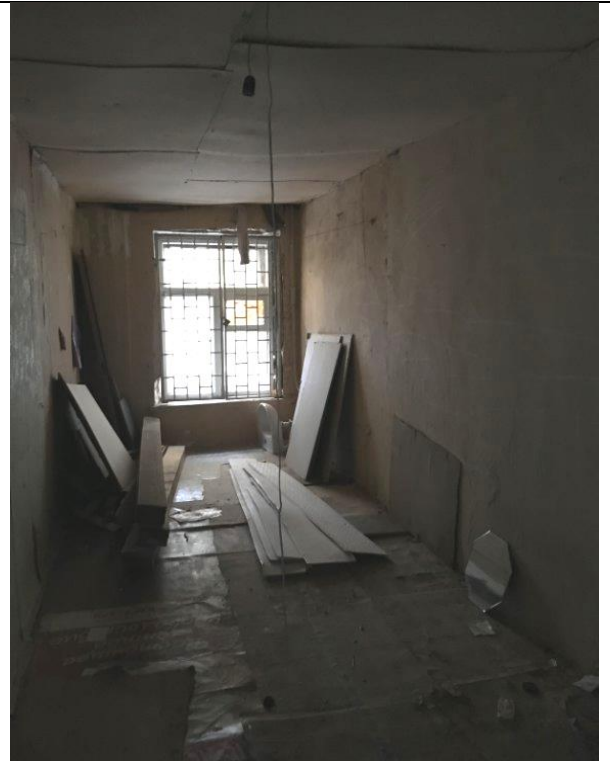


Фото 6. Ч.п. №4

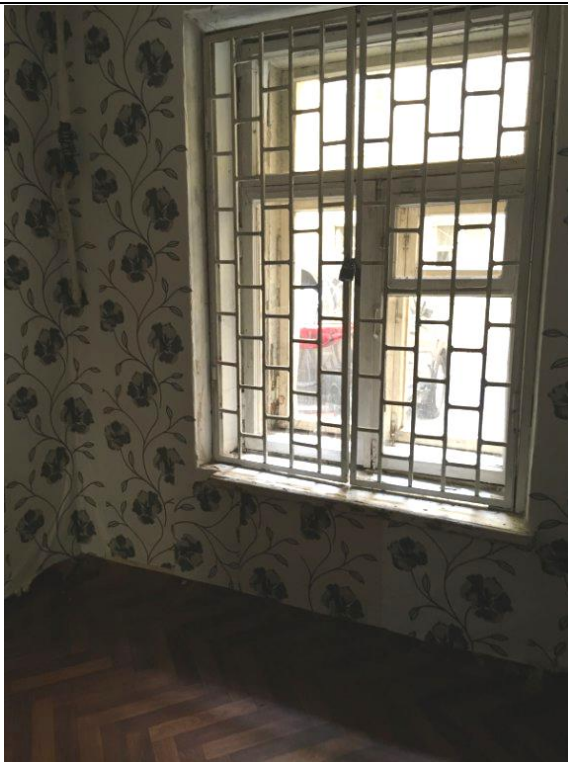


Фото 7-8. №3. Самовольная перепланировка:  
разделение перегородкой с дверным проемом  
на 2 помещения

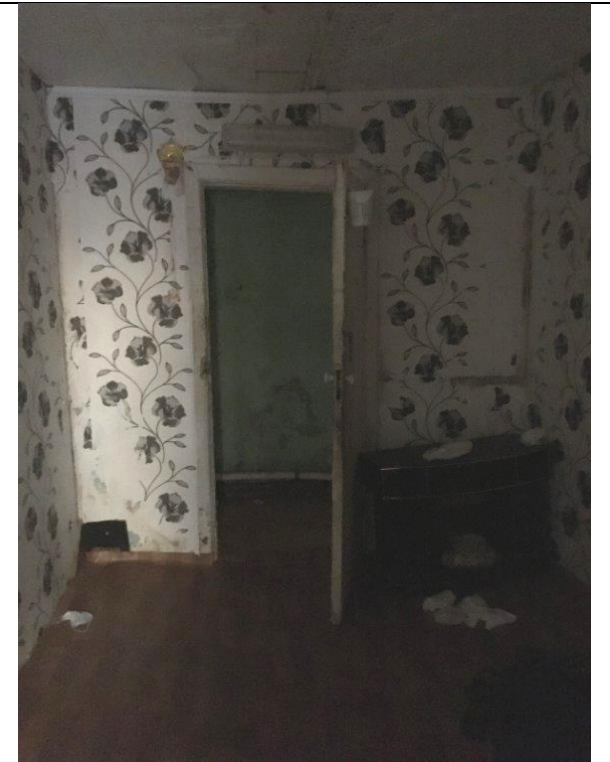
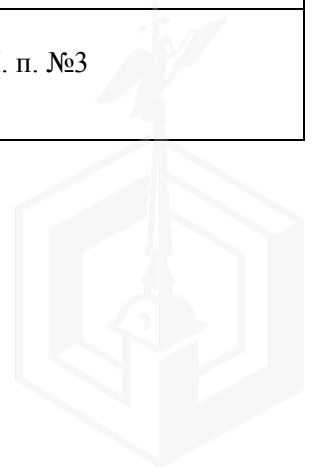


Фото 8. Ч. п. №3





## 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 с учетом фактического использования других частей целого объекта.

Согласно данным результатов фотофиксации, в здании расположения Объекта оценки находится магазин продуктов. Согласно акту обследования объекта недвижимости от 31.10.2018 г., подтвержденного результатами фотофиксации на дату оценки, установлено, что оцениваемое помещение не используется.

**Вывод:** наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является использование в качестве помещения офисного назначения после проведения ремонтных работ по восстановлению внутренней отделки.

## 2.6. Результаты проведения оценки

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. без учета НДС	3 900 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м без учета НДС	53 206,00
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. с учетом НДС	4 680 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м с учетом НДС	63 847,20

