Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Шкапина, дом 3-5, литера Б, помещения 7-Н (кадастровый номер 78:32:0008003:1410), 8-Н (кадастровый номер 78:32:0008003:1411), 9-Н (кадастровый номер 78:32:0008003:1412), 10-Н (кадастровый номер 78:32:0008003:1407) (единым лотом)

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 11.09.2019.

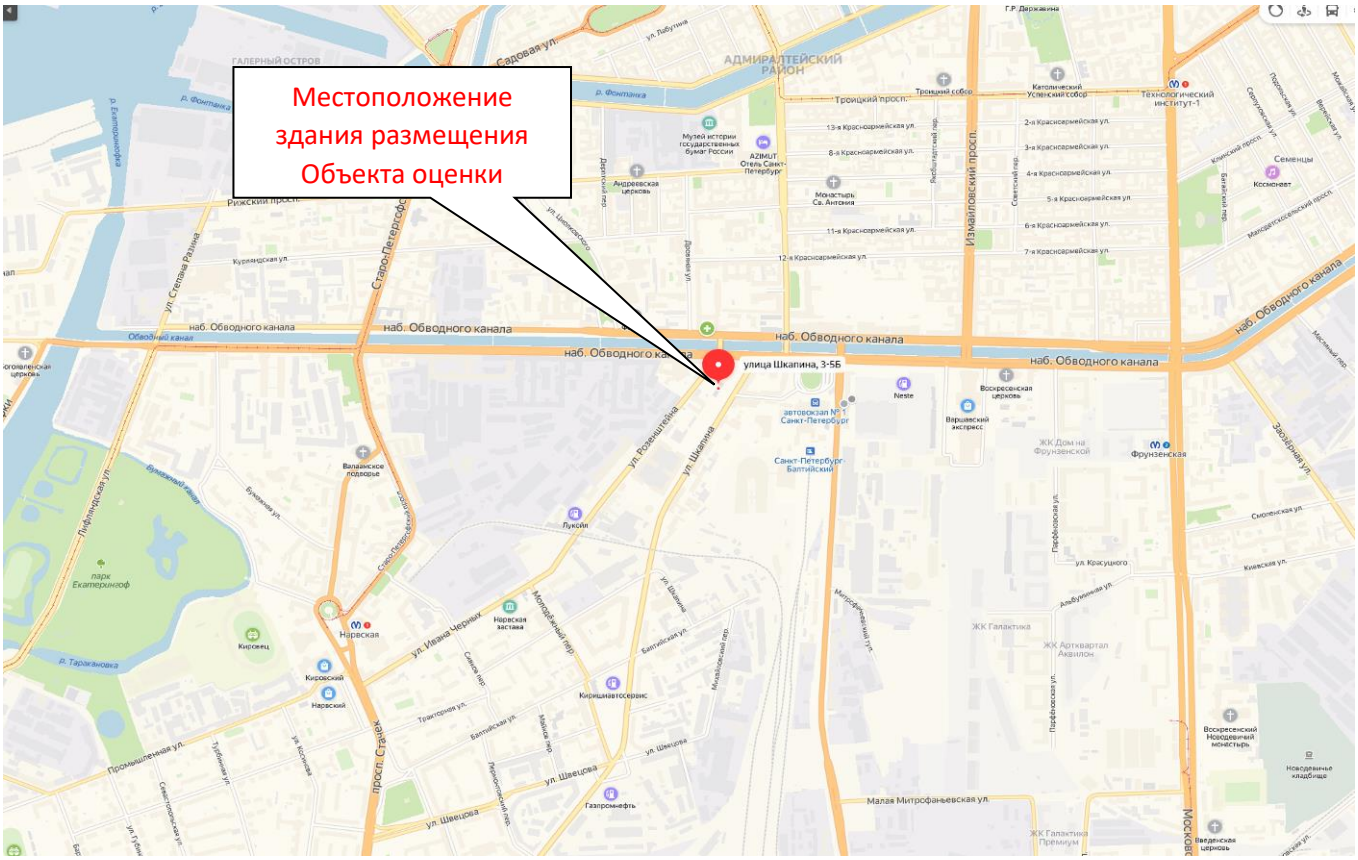
1.2. Дата составления отчета: 27.09.2019.

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



Фото 1. Здание размещения объекта оценки



Фото 2. Ближайшее окружение



Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Ближайшее окружение



Фото 5. Ближайшее окружение



Фото 6. Ближайшее окружение



Фото 7. Вид здания размещения объекта оценки с улицы Шкапина.

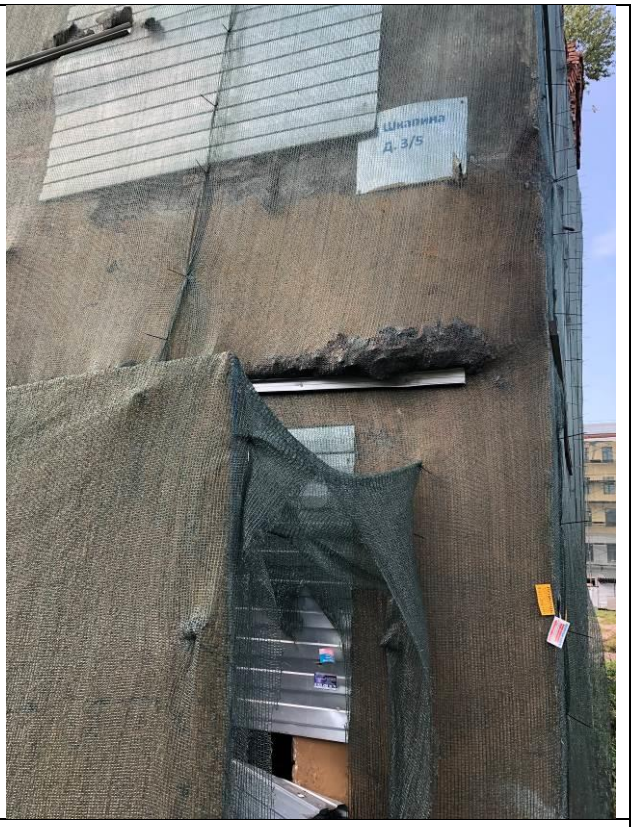


Фото 8. Вход в объект оценки.



Фото 9. Вход в объект оценки.



Фото 10. Общий вид здания размещения объекта оценки.



Фото 11. Общий вид здания размещения объекта оценки.



Фото 12. Состояние пристройки к зданию размещения объекта оценки



Фото 13. Вид здания размещения объекта оценки с улицы Розенштейна.



Фото 14. Общий вид здания размещения объекта оценки.

Описание здания размещения Объекта оценки

Общая характеристика	нежилое здание
Год постройки/год последнего капитального ремонта.	1917 г.
Этажность	2+чердак
Общая площадь здания	608 кв.м
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах данные об износе и устареваниях не содержатся. По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать

	как неудовлетворительное.
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)	- электроосвещение - водоснабжение - отопление - канализация На дату оценки утрачены.
Лифт	нет
Возможность подъезда к зданию	с улицы Шкапина
Расположение в квартале	в удалении от красной линии

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Общая характеристика	встроенные нежилые помещения 7-Н, 8-Н, 9-Н, 10-Н
Количество и типы входов	пом. 7-Н – отдельный с улицы пом. 8-Н – отдельный с улицы пом. 9-Н – отдельный с улицы пом. 10-Н – общий с улицы
Ориентация окон	на улицу
Витринное остекление	нет
Общая площадь	468,9 кв.м, в т.ч.: пом. 7-Н – 103,7 кв.м; пом. 8-Н – 115 кв.м; пом. 9-Н – 33,7 кв.м; пом. 10-Н – 216,5 кв.м.
Занимаемые этажи	пом. 7-Н – 1 этаж пом. 8-Н – 1 этаж пом. 9-Н – 1 этаж пом. 10-Н – 2 этаж
Высота потолков, м	пом. 7-Н – 4,6 м пом. 8-Н – 4,6 м пом. 9-Н – 4,6 м пом. 10-Н – 3,22 м
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	утрачены
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	ввиду технического состояния здания размещения Объекта оценки и условий проведения осмотра, соответствие фактической планировки данным технический инвентаризации невозможно установить
Тип фактической планировки	зальная
Текущее использование	не используется

2.3.2. Описание локального окружения

Административный район	Адмиралтейский
Квартал местоположения объекта	квартал, в котором располагается Объект, ограничен: улицей Розенштейна, улицей Шкапина, набережной Обводного канала и Молодежным переулком
Расположение в квартале	в удалении от красной линии
Характеристика застройки квартала	жилая и промышленная застройка
Объекты окружения	музей железных дорог России, автовокзал №1 Санкт-Петербург, заправки, магазины, жилые дома
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	набережная Обводного канала
Значимость магистрали	активное автомобильное движение
Возможность подъезда к зданию	с улицы Шкапина
Вывод	доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную»
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
Уровень транспортных потоков по магистрали	выше среднего
Уровень пешеходных потоков по магистрали	выше среднего

Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	средний
Характер и состав пешеходных потоков	жители ближайших домов, работники ближайших организаций
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	540 м до ст.м «Балтийская»
Маршруты общественных видов транспорта	автобусы №№6 5,70; маршрутное такси №№ 404, 67
Вывод	обеспеченность общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую»
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд грузового транспорта со стороны улицы Шкапина
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки
Условия парковки	парковка достаточная (вдоль улиц)

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 не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.
При проведении осмотра представителем ГУП «ГУИОН» 11.09.2019, было выявлено, что здание размещения Объекта оценки находится в заброшенном состоянии. Ввиду этого доступ в Объект оценки (в нежилые помещения) не был обеспечен (входы закрыты и заколочены). На основании вышеизложенного, а также принимая во внимание предоставленные акты обследования объектов недвижимости СПБ ГКУ «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга», состояние объекта оценки принимается как «неудовлетворительное» а обеспеченность Объекта оценки инженерной инфраструктурой принимается как «утрачено». Помещения в текущем состоянии не пригодны к использованию по функциональному назначению, имеют дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта. Санитарно-техническое оборудование утрачено, отопительные приборы утрачены, инженерное оборудование также утрачено. По данным визуального осмотра, проведенного 11.09.2019, выявлено, что состояние Объекта оценки, включающего в себя пом. 7-Н, 8-Н, 9-Н и 10-Н, «неудовлетворительное».

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 – встроенных нежилых помещений проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что здание размещения Объекта оценки находится в заброшенном состоянии. Ввиду этого доступ в Объект оценки (в нежилые помещения) не был обеспечен (входы закрыты и заколочены). Принимая во внимание предоставленные акты обследования объектов недвижимости СПБ ГКУ «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга», состояние объекта оценки принимается как

«неудовлетворительное» а обеспеченность Объекта оценки инженерной инфраструктурой принимается как «утрачено».

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики Объекта оценки (расположение в удалении от красной линии улицы, средний уровень пешеходных потоков непосредственно вблизи Объекта оценки, наличие входа с улицы, расположение объекта оценки на 1 и 2 этажах), Оценщик полагает, что максимально эффективным будет использование Объекта оценки в качестве помещения свободного назначения (ПСН), в т. ч. торгового помещения / помещения сферы услуг после проведения ремонтных работ (в оцениваемом помещении отсутствует внутренняя отделка).

<u>Вывод:</u> наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является использование в качестве помещения свободного назначения (в т. ч.: размещение торгового помещения /помещения сферы услуг, объекта прочего бытового назначения, обслуживающего потребности населения рассматриваемого микрорайона) после проведения ремонтных работ по восстановлению внутренней отделки.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС (округленно)	**14 000 000**
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	**16 800 000**
Рыночная стоимость за 1 кв.м Объекта оценки, руб. без учета НДС (справочно)	**29 857,11**