

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, улица Шкапина, дом 24, литера Б, помещение 2-Н

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 19.06.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 21.06.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1

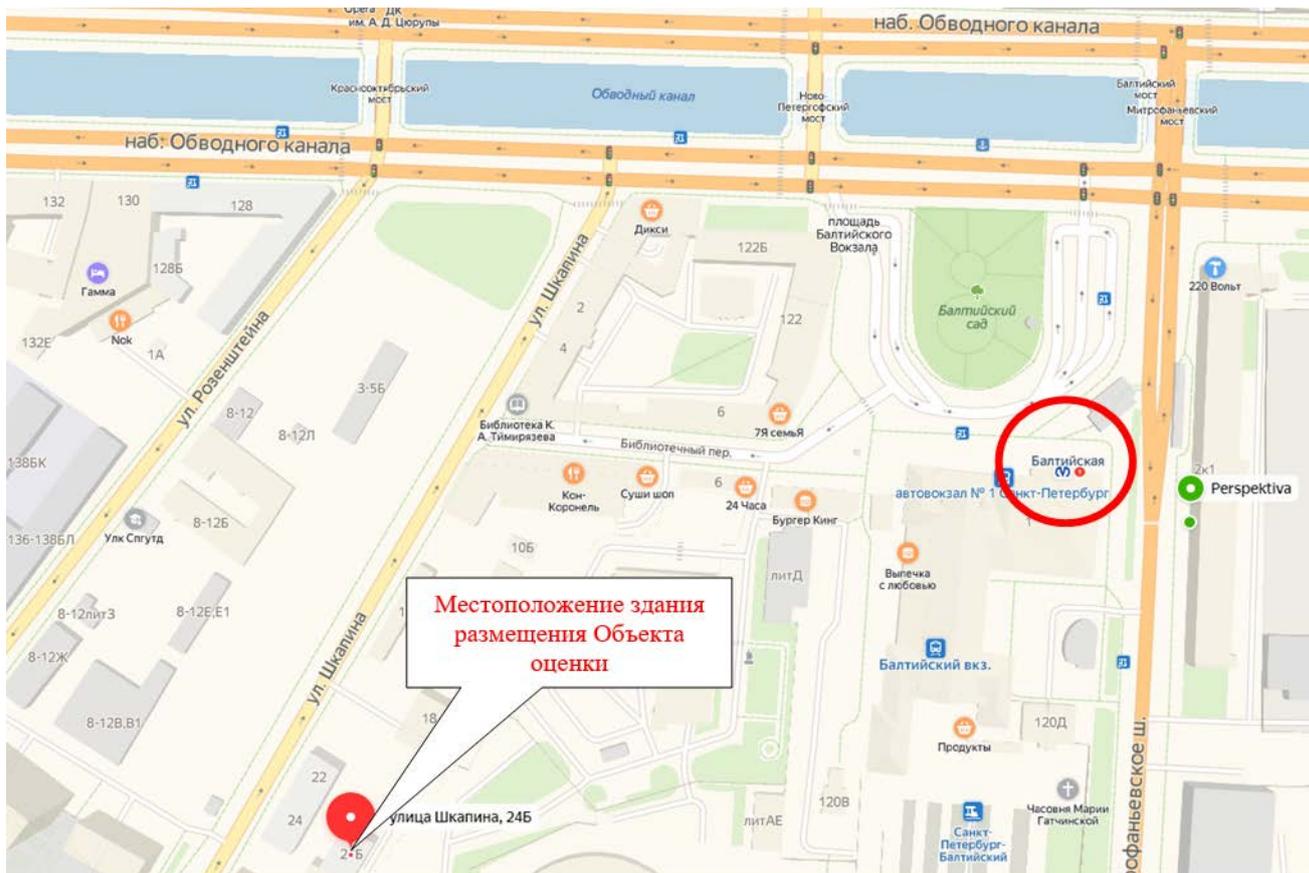


Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фото 1. Вид на улицу (ул. Шкапина) на которой расположен Объект оценки и ближайшее окружение



Фото 2. Вид на улицу (ул. Шкапина, д.22) на которой расположен Объект оценки и ближайшее окружение



Фото 3. Табличка на соседнем фасадном доме (ул. Шкапина, д.22)



Фото 4. Двор, в котором расположен объект оценки



Фото 5. Двор, в котором расположен объект оценки



Фото 6. Вид на здание, в котором расположен объект оценки (со стороны ч.п. 1.2.10); окна объекта оценки заложены



Общая характеристика	жилое со встроенными нежилыми коммерческими помещениями
Год постройки/год последнего капитального ремонта.	1910/1970
Этажность	6
Общая площадь здания	нет данных
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах данные об износе и устареваниях не содержатся. По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как аварийное.
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)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация
Лифт	н/д
Возможность подъезда к зданию	с улицы Шкапина
Расположение в квартале	внутри квартала

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Общая характеристика	встроенное нежилое помещение
Количество и типы входов	2 отдельных со двора
Ориентация окон	во двор (на дату осмотра окна Объекта оценки заложены)
Витринное остекление	нет
Общая площадь	169,5 кв. м
Занимаемые этажи	1 этаж
Высота потолков, м	2,62
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • отопление • канализация • водоснабжение
Состояние Объекта оценки (по осмотру)	Помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций). Учитывая качество и состояние выполненной отделки, было принято решение определить состояние Объекта оценки как «неудовлетворительное»
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	частично соответствует (во время проведения визуального осмотра, были выявлены несоответствия фактической планировки предоставленным документам: выявлено наличие еще 1 дополнительно оборудованного окна)
Тип фактической планировки	зальная

2.3.2. Описание локального окружения

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Адмиралтейский
Квартал местоположения объекта	квартал, в котором располагается Объект, ограничен: с севера – наб. Обводного канала, с юга – Балтийской улицей, с запада – улицей Шкапина, с востока – Митрофаньевским шоссе
Расположение в квартале	внутри квартала
Характеристика застройки квартала	жилая, общественно-деловая
Объекты окружения	магазины, кафе, автовокзалы и пр.
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	низкий
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 среднегабаритного грузового транспорта с 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 ограниченная

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

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:





Фото 7. Вид на здание, в котором расположен объект оценки (со стороны ч.п. 1,2,10); заложный вход в ч.п. 1 – отдельный со двора; окна объекта оценки заложены (1 окно дополнительное в ч.п. 2, которого нет на техническом плане)



Фото 8. Заложный вход в ч.п. 1 – отдельный со двора

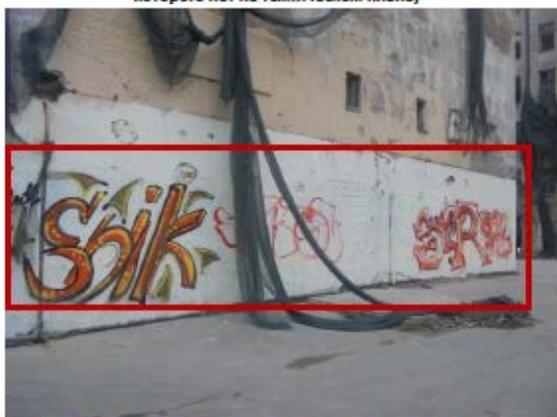


Фото 9. Вид на здание, в котором расположен объект оценки (со стороны ч.п. 5-10); заложный вход в ч.п.8 – отдельный со двора



Фото 10. Заложный вход в ч.п.8 – отдельный со двора



Фото 11. Вид на здание, в котором расположен объект оценки (со стороны ч.п. 4,5); окна объекта оценки заложены



Фото 12. Вид на здание, в котором расположен объект оценки (со стороны ч.п. 4,5); окна объекта оценки заложены



Фото 13. Внутреннее состояние помещения (ч.п. 1)



Фото 14. Внутреннее состояние помещения (ч.п. 1)

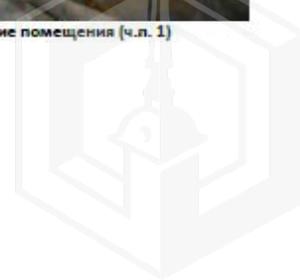




Фото 15. Внутреннее состояние помещения (ч.п. 1)



Фото 16. Внутреннее состояние помещения (ч.п. 1)



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 – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки является жилое со встроенными нежилыми коммерческими помещениями, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки - офисное.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (расположение внутри квартала, низкий уровень пешеходных потоков непосредственно вблизи Объекта оценки), технические характеристики Объекта оценки (расположение на первом этаже, достаточно высокие потолки помещения, наличие отдельного входа со двора), Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта в качестве офисного.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является офисное использование.

2.5. Результаты проведения оценки

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. с учетом НДС	7 920 000
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. без учета НДС	6 600 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м без учета НДС	38 938

