

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Тверская улица, дом 12/15, литера И, помещение 3-Н, кадастровый номер 78:31:0001205:2231

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 03.10.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 09.10.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1

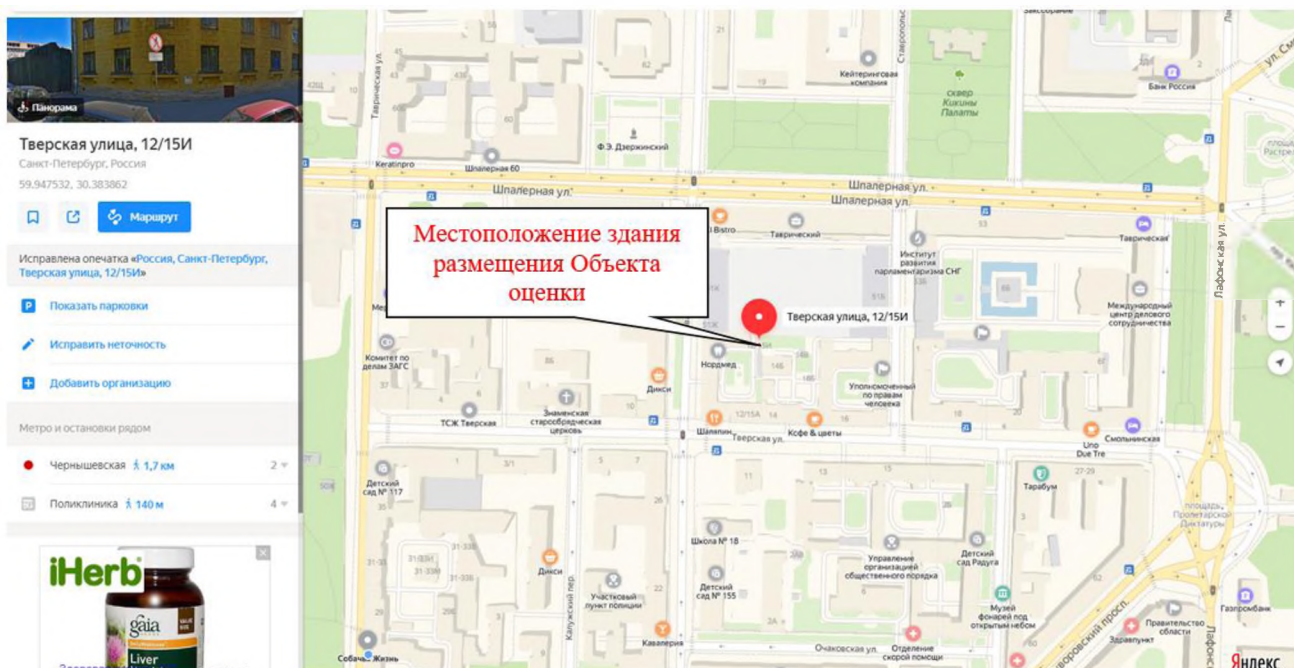


Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (вид на Тверскую улицу в сторону Лафонской улицы).



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (пересечение Тверской улицы и Кавалергардской улицы).



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (вид на Кавалергардскую улицу).



Фото 4. Арка, через которую осуществляется проход к Объекту оценки (с Кавалергардской улицы).



Фото 5. Арка, через которую осуществляется проход к Объекту оценки (с Тверской улицы).



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (дворовая территория).





Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (дворовая территория).



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (дворовая территория).



Фото 9. Здание размещения Объекта оценки.



Фото 10. Здание размещения Объекта оценки. Отдельные входы в Объект оценки со двора.



Общая характеристика	нежилое здание
Год постройки/год последнего капитального ремонта.	н/д
Этажность	1
Общая площадь здания	52,9 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 удовлетворительное.
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	ограниченная (проход к Объекту оценки осуществляется через закрытые арки)
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> электроосвещение
Лифт	нет
Возможность подъезда к зданию	с Тверской улицы и с Кавалергардской улицы
Расположение в квартале	здание расположено внутри квартала

2.3. Описание встроенного помещения:

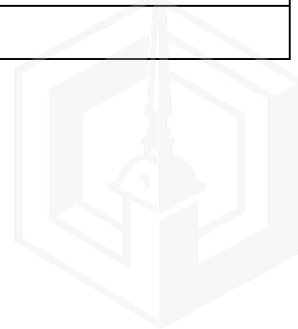
2.3.1. Общие характеристики помещения

Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Тверская улица, дом 12/15, литера И, помещение 3-Н, кадастровый номер 78:31:0001205:2231
Текущее использование	не используется
Общая характеристика	встроенное нежилое помещение, состоящее из одной комнаты
Текущее состояние Объекта оценки	неудовлетворительное
Количество и типы входов	3 отдельных со двора
Ориентация окон	окна отсутствуют
Витринное остекление	нет
Общая площадь	52,9 кв. м
Занимаемые этажи	1 этаж
Высота потолков, м	2,4/3,7
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> электроосвещение
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	частично соответствует (оборудованы два дополнительных выхода во двор из ч.п. 1)
Тип фактической планировки	зальная



2.3.2. Описание локального окружения

Описание локального местоположения	
Административный район	Центральный
Квартал местоположения объекта	квартал, в котором располагается Объект, ограничен: с севера – Шпалерной улицей, с юга – Тверской улицей, с запада – Кавалергардской улицей, с востока – Ставропольской улицей
Расположение в квартале	здание расположено внутри квартала
Характеристика застройки квартала	жилая, общественно-деловая
Объекты окружения	магазины, кафе, школы и пр.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Суворовский проспект
Значимость магистрали	активное автомобильное движение
Возможность подъезда к зданию	с Тверской улицы и Кавалергардской улицы
Вывод	доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную»
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
Уровень транспортных потоков по магистрали	высокий
Уровень пешеходных потоков по магистрали	выше среднего
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	низкий
Характер и состав пешеходных потоков	жители ближайших домов
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	1,7 км до ст.м «Чернышевская»
Маршруты общественных видов транспорта	автобус №№ 22, 46, 74, 105, 136, 181; троллейбус №№ 5, 7, 11, 15, 16, маршрутное такси №№ 28, 51, 76, 90, 163, 167, 269, 389
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 Тверской улицы и Кавалергардской улицы
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 11. Ч.п.1.

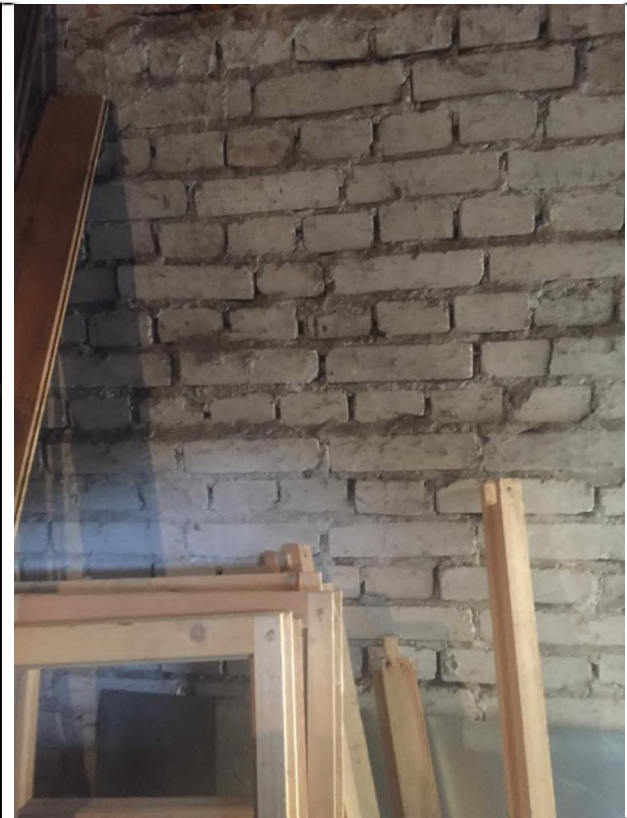


Фото 12. Ч.п.1.





Фото 13. Ч.п.1.



Фото 14. Ч.п.1.



Фото 15. Ч.п.1.



Фото 16. 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 нежилое со встроенными нежилыми коммерческими помещениями, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – производственно-складское.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (расположение Объекта оценки в нежилом здании во дворе, низкий уровень пешеходных потоков непосредственно вблизи Объекта оценки), технические характеристики Объекта оценки (расположение на первом этаже, достаточная высота потолков помещения, наличие отдельного входа со двора), Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта в качестве производственно-складского.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является производственно-складское использование.



2.5. Результаты проведения оценки

**Рыночная стоимость Объекта оценки (встроенного нежилого помещения),
расположенного по адресу:**

**Санкт-Петербург, Тверская улица, дом 12/15, литера И, помещение 3-Н,
кадастровый номер 78:31:0001205:2231,**

по состоянию на 03 октября 2019 года составляет:

1 600 000 (Один миллион шестьсот тысяч) рублей без учета НДС

или

1 920 000 (Один миллион девятьсот двадцать тысяч) рублей с учетом НДС



Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 03.10.2019

Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Тверская, дом 12/15, литера И, пом. 3-Н

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: 52,9 кв.м

1.2 Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы отдельных общих через проходную
со двора отдельных общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

Из ч.п. 1 дополнительно оборудованы два выхода во двор.

1.6 Этаж: 1 этаж

1.7 Высота: 2,4/3,7 м

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество водоснабжение
 отопление канализация

1.10 Дополнения:



Представитель исполнителя (ГУП "ГУИОН")

Лавринова Е.С.

Подпись

