

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: улица Степана Разина, дом 7/78, литера Б, помещение 2-Н, кадастровый номер 78:32:0001607:1138

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 11.10.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 16.10.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1

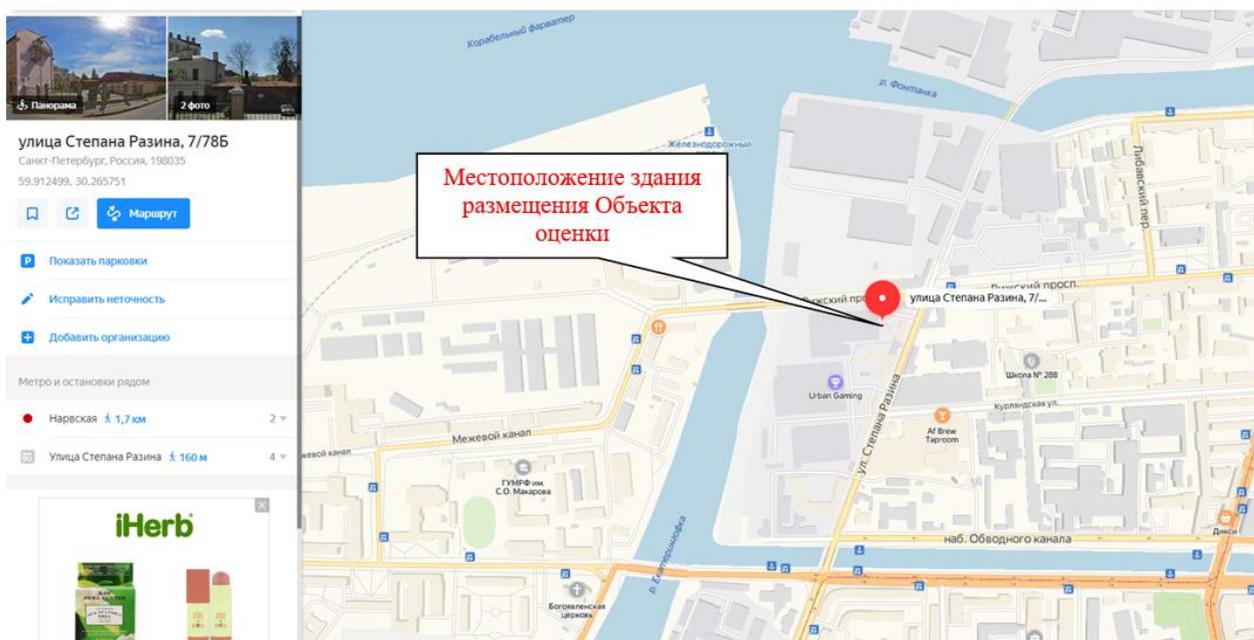


Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (вид на улицу Степана Разина в сторону набережной Обводного канала).



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (пересечение улицы Степана Разина и Рижского проспекта).



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (вид на ворота, через которые осуществляется проход к Объекту оценки).



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 6. Здание размещения Объекта оценки. Два отдельных входа в Объект оценки со двора и окна Объекта оценки, выходящие во двор.



Общая характеристика	нежилое здание
Год постройки/год последнего капитального ремонта.	до 1917 г./н/д
Этажность	1
Общая площадь здания	68 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 ворота)
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • отопление • водоснабжение • канализация
Лифт	нет
Возможность подъезда к зданию	с улицы Степана Разина
Расположение в квартале	здание расположено внутри квартала

2.3. Описание встроенного помещения:

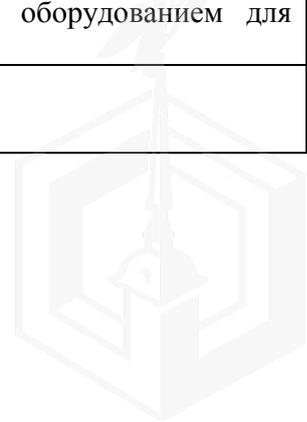
2.3.1. Общие характеристики помещения

Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, улица Степана Разина, дом 7/78, литера Б, помещение 2-Н, кадастровый номер 78:32:0001607:1138
Текущее использование	не используется
Общая характеристика	встроенное нежилое помещение, состоящее из комнат
Текущее состояние Объекта оценки	неудовлетворительное
Количество и типы входов	2 отдельных со двора
Ориентация окон	во двор
Витринное остекление	нет
Общая площадь	59,7 кв. м
Занимаемые этажи	1 этаж
Высота потолков, м	3,95
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • отопление • водоснабжение • канализация
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	частично соответствует (в ч.п.2 оборудована дополнительная перегородка)
Тип фактической планировки	зальная



2.3.2. Описание локального окружения

Описание локального местоположения	
Административный район	Адмиралтейский
Квартал местоположения объекта	квартал, в котором располагается Объект, ограничен: с севера – Рижским проспектом, с юга – набережной Обводного канала, с запада – Виндавской улицей, с востока – улицей Степана Разина
Расположение в квартале	здание расположено внутри квартала
Характеристика застройки квартала	большую долю квартала составляет промышленная застройка
Объекты окружения	предприятия, бизнес центры, магазины
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	набережная Обводного канала
Значимость магистрали	активное автомобильное движение
Возможность подъезда к зданию	с улицы Степана Разина
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	работники ближайших предприятий, бизнес центров
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	1,7 км до ст.м «Нарвская»
Маршруты общественных видов транспорта	автобус №№ 35, 49, 65, 66, 67, 67Б, 70; трамвай № 41 маршрутное такси №№ 66, 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 Степана Разина
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. Вход в Объект оценки.



Фото 8. Ч.п. 3.





Фото 9. Ч.п. 3.

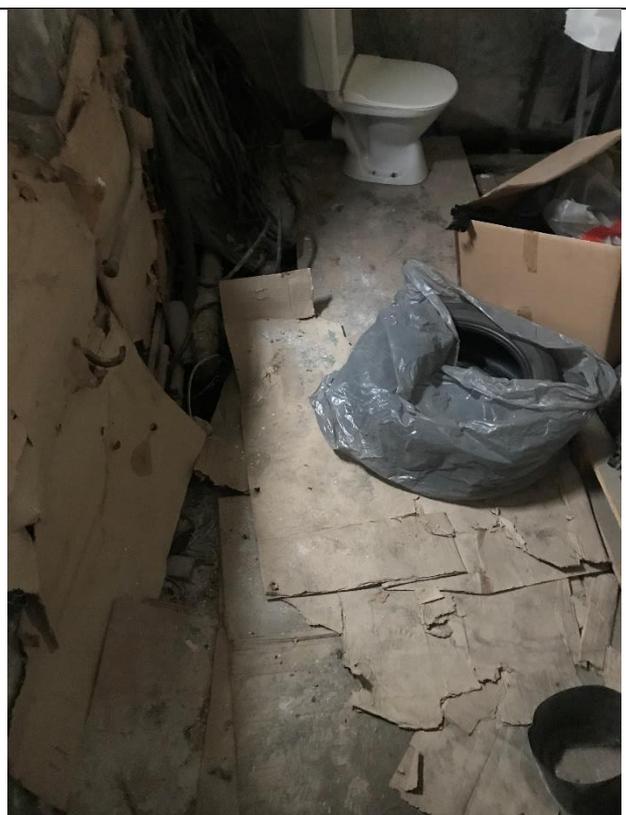


Фото 10. Ч.п. 3.



Фото 11. Ч.п. 3.



Фото 12. Ч.п. 3.



Фото 13. Ч.п.2.

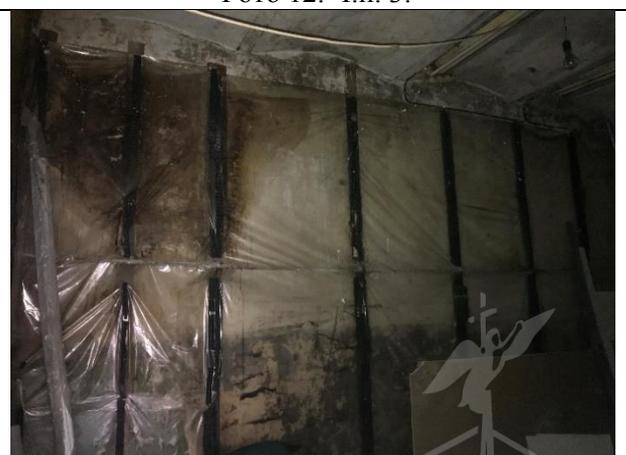


Фото 14. Ч.п.2.





Фото 15. Ч.п.2.



Фото 16. Ч.п.2.



Фото 17. Ч.п.2.



Фото 18. Ч.п.2.



Фото 19. Ч.п.1.



Фото 20. Ч.п.1.



Фото 21. Ч.п.1.



Фото 22. 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 – офисное (после проведения ремонта).

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, наличие отдельного входа со двора), Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта в качестве офисного (после проведения ремонта).

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является офисное (после проведения ремонта) использование.



2.5. Результаты проведения оценки

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

**Санкт-Петербург, улица Степана Разина, дом 7/78, литера Б, помещение 2-Н,
кадастровый номер 78:32:0001607:1138,**

по состоянию на 11 октября 2019 года составляет:

3 100 000 (Три миллиона сто тысяч) рублей без учета НДС

или

3 720 000 (Три миллиона семьсот двадцать тысяч) рублей с учетом НДС

