

**Краткие данные Отчета об оценке рыночной стоимости
объекта недвижимости (нежилого помещения), расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, переулок Крылова, дом 1, литера А, помещение 6-Н,
кадастровый номер 78:31:0001139:3169.**

1. Данные об Отчете

1.1. Дата проведения оценки: 13.08.2019.

1.2. Дата составления отчета: 22.10.2019.

1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

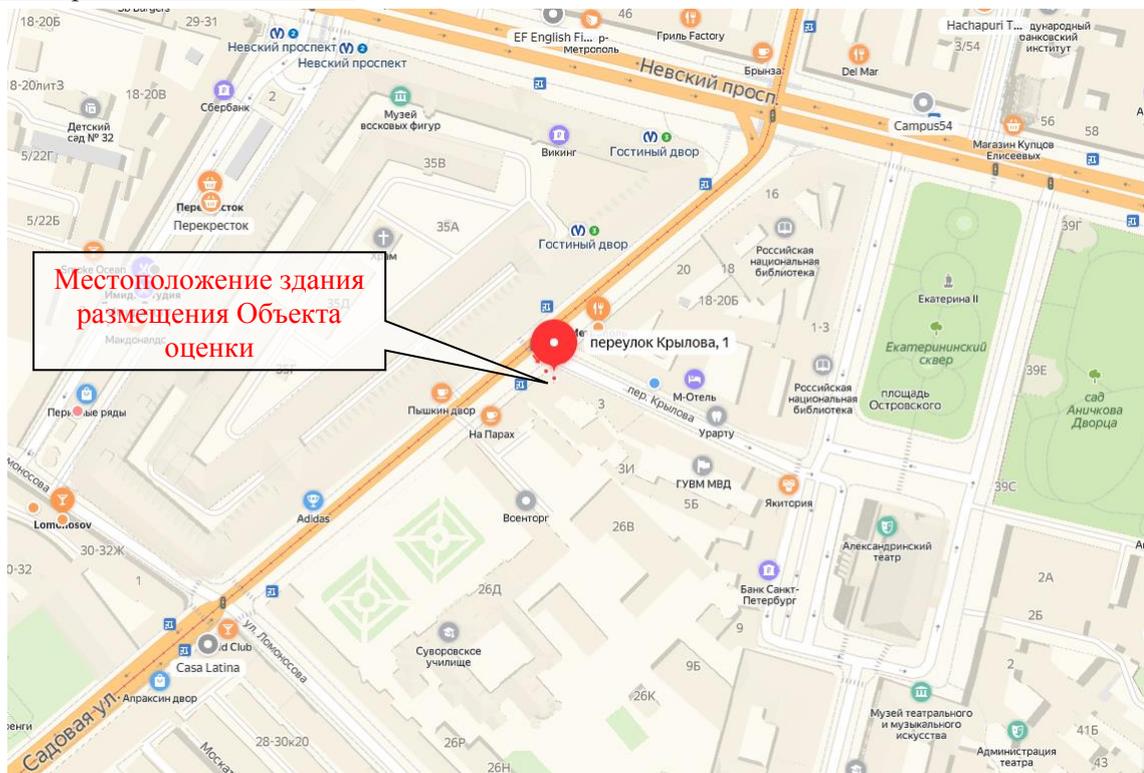


Рис. 1. Местоположение здания размещения Объекта оценки.

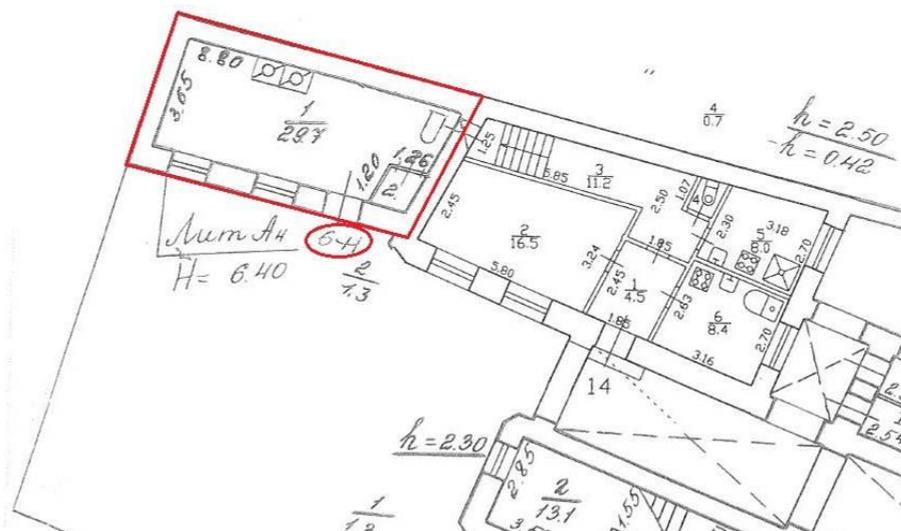


Рис. 2. План помещения.



2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки.

Характеристика	Описание / значение
Общая характеристика	жилое со встроенными нежилыми помещениями
Год постройки/год последнего капитального ремонта	1885 г./1954 г.
Этажность	5, кроме того цокольный этаж, подвал
Общая площадь здания	3 980,6
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 портала «Наш Санкт-Петербург» Объект оценки расположен в кирпичном здании.
Система доступа	ограниченная (на воротах установлен домофон)
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация • газоснабжение
Лифт	нет
Возможность подъезда к зданию	с переулка Крылова
Расположение в квартале	квартал, в котором располагается Объект, ограничен: Садовой улицей, переулком Крылова, улицей Зодчего Росси/пл. Островского, улицей Ломоносова.



Фото 1. Вид на здание расположения Объекта оценки (арка с воротами для прохода/въезда во двор).



Фото 2. Адресная табличка на здании расположения Объекта оценки.





Фото 3. Ближайшее окружение (пер. Крылова)



Фото 4. Ближайшее окружение.



Фото 5. Ближайшее окружение (Садовая ул.)

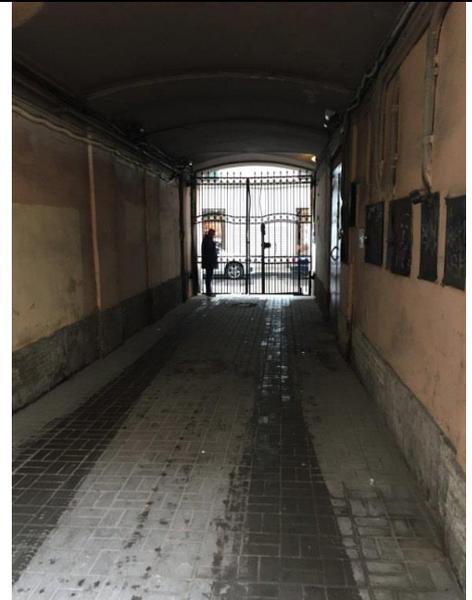


Фото 6. Ворота с домофоном на въезде/проходе с пер. Крылова.



Фото 7. Дворовая территория.



Фото 8. Дворовая территория.



Фото 9. Дворовая территория.



Фото 10. Дворовая территория.

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения.

Характеристика	Описание / значение
Кадастровый номер	78:31:0001139:3169
Общая характеристика	встроенное нежилое помещение
Количество и типы входов	1 отдельный вход со двора
Ориентация окон	во двор
Общая площадь	31,0 кв. м
Занимаемые этажи	цокольный, заглубление -0,42 м
Высота потолков, м	2,50
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, газоснабжение (отключены)
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	соответствует
Тип фактической планировки	зальная
Текущее состояние Объект оценки	неудовлетворительное
Дополнительные сведения об объекте оценки	завалено мусором; в ч.п. 2 обустроен санузел.

2.3.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Центральный
Квартал местоположения объекта	квартал, в котором располагается Объект, ограничен: Садовой улицей, переулком Крылова, улицей Зодчего Росси/пл. Островского, улицей Ломоносова.
Расположение в квартале	на красной линии улицы
Характеристика застройки квартала	жилая и общественно-деловая
Объекты окружения	магазины, кафе, рестораны, отделения полиции, медицинские учреждения, гостиницы, банки, библиотеки, театры, высшие учебные заведения, музеи, гостиницы, государственные и правительственные учреждения, школы, детские сады и пр.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Садовая ул.
Значимость магистрали	активное автомобильное движение
Возможность подъезда к зданию	с пер. Крылова (через ворота с домофоном)

Вывод	доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую»
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
Уровень транспортных потоков по магистрали	высокий
Уровень пешеходных потоков по магистрали	высокий
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	средний
Характер и состав пешеходных потоков	жители домов, работники организаций, расположенных в ближайшем окружении, туристы
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	Ближайшая ст. м «Гостиный двор» расположена на расстоянии около 130 м.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 20 м от объекта оценки на Суворовском проспекте, по которой проходят маршруты следующих видов транспорта: трамвай № 3, автобусы №№ 2М, 49, 181, маршрутное такси № К-212 и пр.
Вывод	обеспеченность общественным транспортом можно охарактеризовать как «отличную»
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта с переулка Крылова
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:

– Здание размещения объекта оценки расположено в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая охранная зона (участок ООЗ (31)).

2.3.4. Фотографии Объекта оценки.



Фото 11. Вид на часть здания расположения Объекта оценки со двора, вход и окна Объекта



Фото 12. Вид на часть здания расположения Объекта оценки со двора, вход и окна Объекта

оценки.



Фото 13. Вход и окна Объекта оценки (пом. 6-Н).

оценки.



Фото 14. Состояние заполнения оконных проемов Объекта оценки.



Фото 15. Вход в Объект оценки.



Фото 16. Состояние помещений Объекта оценки.



Фото 17. Состояние ч.п. 1 Объекта оценки.



Фото 18. Состояние ч.п. 1 Объекта оценки.



Фото 19. Состояние ч.п. 1 Объекта оценки.



Фото 20. Состояние ч.п. 1 Объекта оценки.



Фото 21. Состояние ч.п. 1 Объекта оценки.

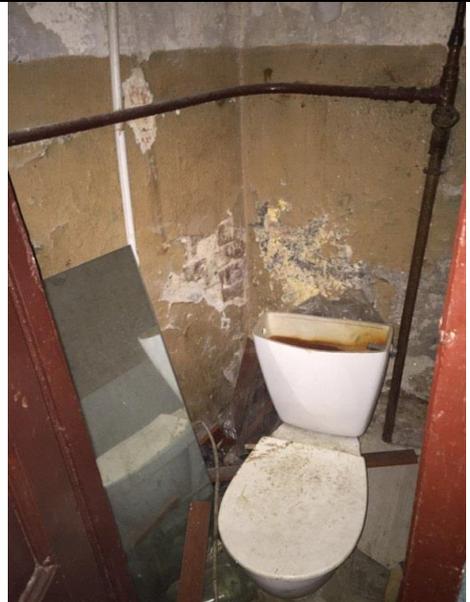


Фото 22. Состояние ч.п. 2 Объекта оценки.

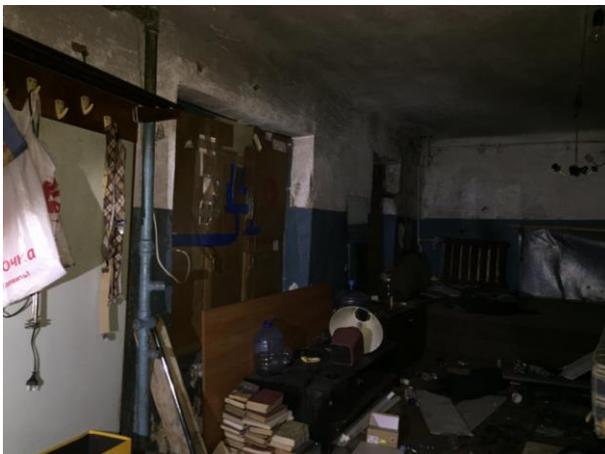


Фото 23. Состояние ч.п. 1 Объекта оценки.



Фото 24. Состояние ч.п. 1 Объекта оценки.

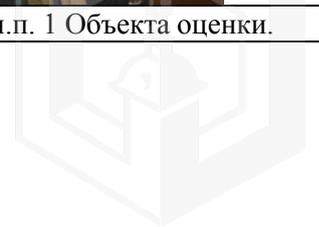




Фото 25. Состояние ч.п. 1 Объекта оценки.



Фото 26. Состояние ч.п. 1 Объекта оценки.

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 помещениями, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – офисное.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (расположение в Центральном районе вблизи ст. м. «Гостинный двор», средний уровень пешеходных потоков непосредственно вблизи Объекта оценки), технические характеристики Объекта оценки (отдельный вход, расположение на цокольном этаже, удобная планировка для размещения офиса), Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта в качестве офисного после проведения работ по капитальному ремонту.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является использование в качестве объекта офисного назначения после проведения работ по капитальному ремонту.

2.5. Результаты проведения оценки.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки	
Итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки без учета НДС, руб. (округленно)	2 850 000
Рыночная стоимость 1 кв. м Объекта оценки без учета НДС	91 935
Итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 420 000
Итоговое значение рыночной стоимости Объекта оценки, руб./кв. м с учетом НДС	110 323
Налог на добавленную стоимость (ставка 20%), руб.	570 000