Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Ветеранов, дом 118, корпус 1, литера А, помещение 4-Н, кадастровый номер 78:40:0846101:2193.

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 21.06.2019.

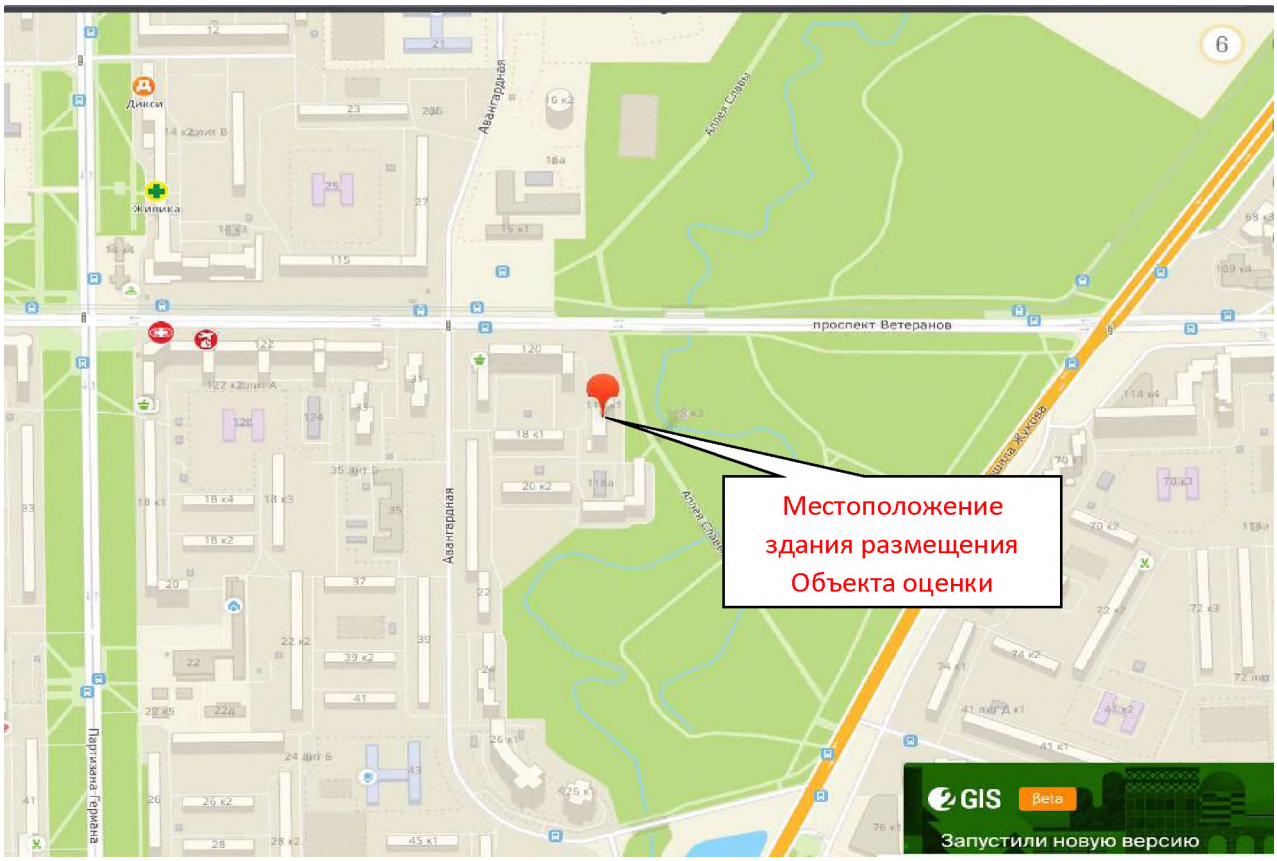
1.2. Дата составления отчета: 03.07.2019.

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.



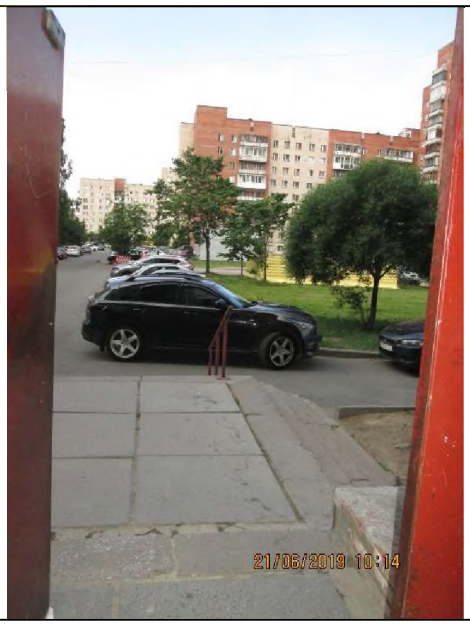
Фото 2. Здание размещения объекта оценки.



Фото 3. Вид во дворе в сторону проспекта Ветеранов



Фото 4. Вид во дворе в сторону проспекта Маршала Жукова

	
Фото 5. Ближайшее окружение.	Фото 6. Вид напротив здания размещения объекта оценки.
	
Фото 7. Общий вход в объект оценки со двора	Фото 8. Общий вход в объект оценки со двора

Описание здания размещения Объекта оценки

Общая характеристика	жилое здание
Год постройки/год последнего капитального ремонта.	1980/1982
Этажность	14+П
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 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	общий вход через парадную с домофоном
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	• электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация
Лифт	есть
Возможность подъезда к зданию	с проспекта Ветеранов и с улицы Авангардная
Расположение в квартале	в глубине квартала

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Общая характеристика	встроенное нежилое помещение
Количество и типы входов	общий со двора
Ориентация окон	во двор
Витринное остекление	Нет
Общая площадь	72,8 кв. м
Занимаемые этажи	мезонин
Высота потолков, м	2,48
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	• электроосвещение • отопление • водоснабжение • канализация
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	соответствует
Тип фактической планировки	зальная
Текущее использование	не используется

2.3.2. Описание локального окружения

Административный район	Красносельский
Квартал местоположения объекта	квартал, в котором располагается Объект, ограничен: проспектом Ветеранов, улицей Авангардная и проспектом Маршала Жукова
Расположение в квартале	в глубине квартала
Характеристика застройки квартала	жилая, общественно-деловая
Объекты окружения	магазины, кафе, жилые дома и пр.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	проспект Ветеранов
Значимость магистрали	активное автомобильное движение
Возможность подъезда к зданию	с проспекта Ветеранов и с улицы Авангардная
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	высокий
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	низкий
Характер и состав пешеходных потоков	работники организаций и жители близлежащий домов
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	3,85 км до ст.м «проспект Ветеранов»
Маршруты общественных видов транспорта	По проспекту Ветеранов проходят маршруты следующих видов транспорта: автобусы №№130, 162, 165, 229, 68; троллейбусы №№20, 37, 46, 48; трамвай №52 и маршрутные такси №№К-130, К-165, К-184, К-195, К-197, К-2, К-20, К-227, К-246, К-297, К-329, К-343, К-48, К68, К-78.
Вывод	обеспеченность общественным транспортом можно

	охарактеризовать как «удовлетворительную»
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта с проспекта Ветеранов и с улицы Авангардная
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 (во дворе)

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: отсутствуют.

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:



Фото 7. Общий вход в объект оценки со двора



Фото 8. Общий вход в объект оценки со двора

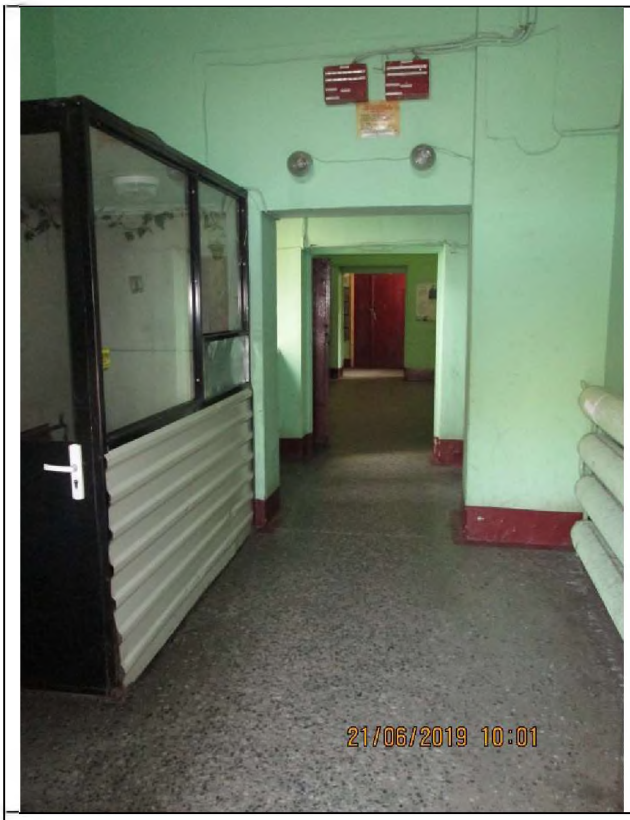
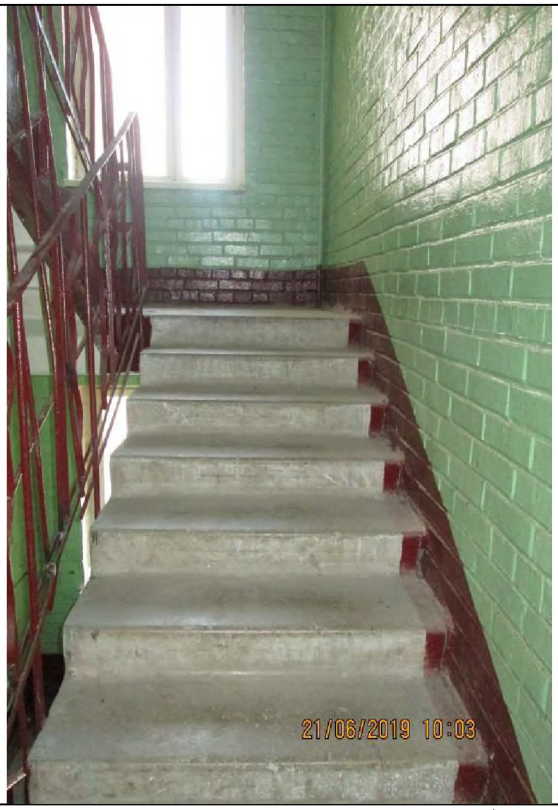
	
Фото 9. Вид парадной.	Фото 10. Проход к объекту оценки с лестничной площадки.
	
Фото 11. Лестница, ведущая ко входу в объект оценки.	Фото 12. Вход в объект оценки с лестничной площадки.



Фото 13. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 14. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 15. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 16. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.

	
Фото 17. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.	Фото 18. Общий вид и типичное состояние потолка в объекте оценки.
	
Фото 19. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.	Фото 20. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 21. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 22. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 23. Общий вид и типичное состояние пола в объекте оценки.



Фото 24. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 25. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 26. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 27. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 28. Общий вид и типичное состояние пола в объекте оценки.

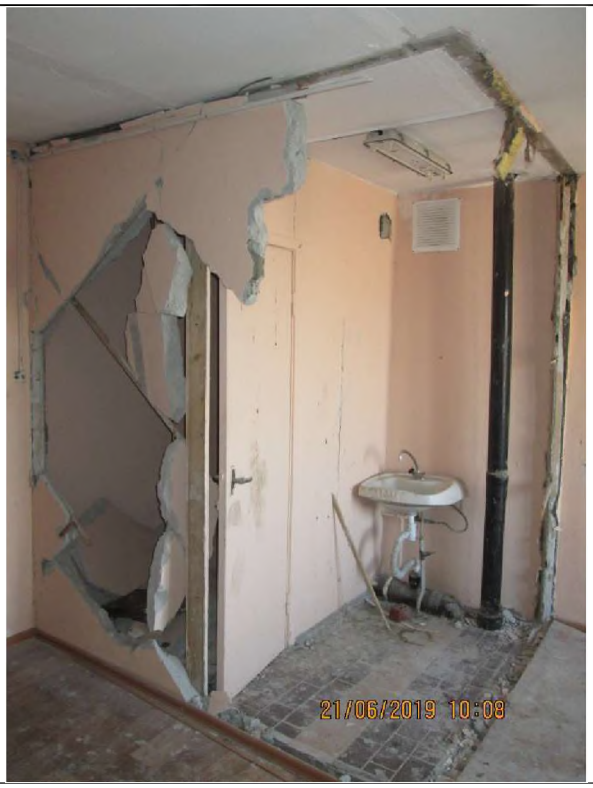
	
Фото 29. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.	Фото 30. Общий вид и типичное состояние санузла в объекте оценки.
	
Фото 31. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.	Фото 32. Общий вид и типичное состояние окон в объекте оценки.



Фото 33. Общий вид и типичное состояние объекта оценки (санузел)



Фото 34. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.



Фото 35. Общий вид и типичное состояние объекта оценки (санузел).



Фото 36. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.

	
Фото 37. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.	Фото 38. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.
	
Фото 39. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.	Фото 40. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.

	
Фото 41. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.	Фото 42. Общий вид и типичное состояние объекта оценки.

Все части помещения Объекта оценки находятся в пригодном к использованию состоянии, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта. Учитывая качество и состояние выполненной отделки, было принято решение определить состояние Объекта оценки как *«удовлетворительное»*.

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 и коммерческое на 1 этаже, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – офисное.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность и технические характеристики Объекта (наличие общего входа со двора, удобная планировка, наличие всех коммуникаций, достаточные условия для парковки), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под офисную функцию.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является офисное использование.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС (округленно)	**4 200 000**
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	**5 040 000**
Рыночная стоимость за 1 кв.м Объекта оценки, руб. без учета НДС (справочно)	**57 692,31**

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата 21.06.2019

Адрес объекта: **СПб, проспект Ветеранов, дом 118, корпус 1, литера А, помещение 4-Н**

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: **72.8**

1.2Текущее использование: **не используется**

1.3 Входы: с улицы [ ] отдельных [ ] общий [ ] через проходную

со двора [ ] отдельных 1 [x] общий

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

1.6 Этаж: **мезонин**

1.7 Высота: **2.48**

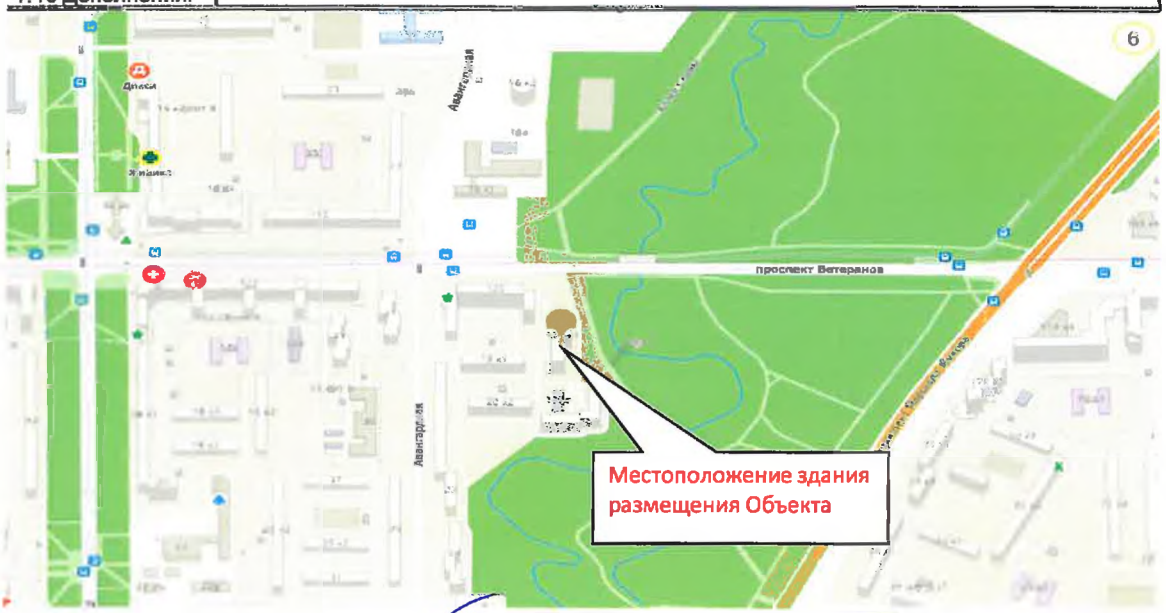
1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

[x] электричество [x] водоснабжение

[x] отопление [x] канализация

1.10 Дополнения:



Представитель исполнителя (ГУП "ГУИОН") _____ Подпись _____

Представитель пользователя _____ Подпись _____