

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, улица Шкапина, дом 22, литера А, помещения 1-Н, 4-Н, 5-Н

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.06.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 05.08.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1

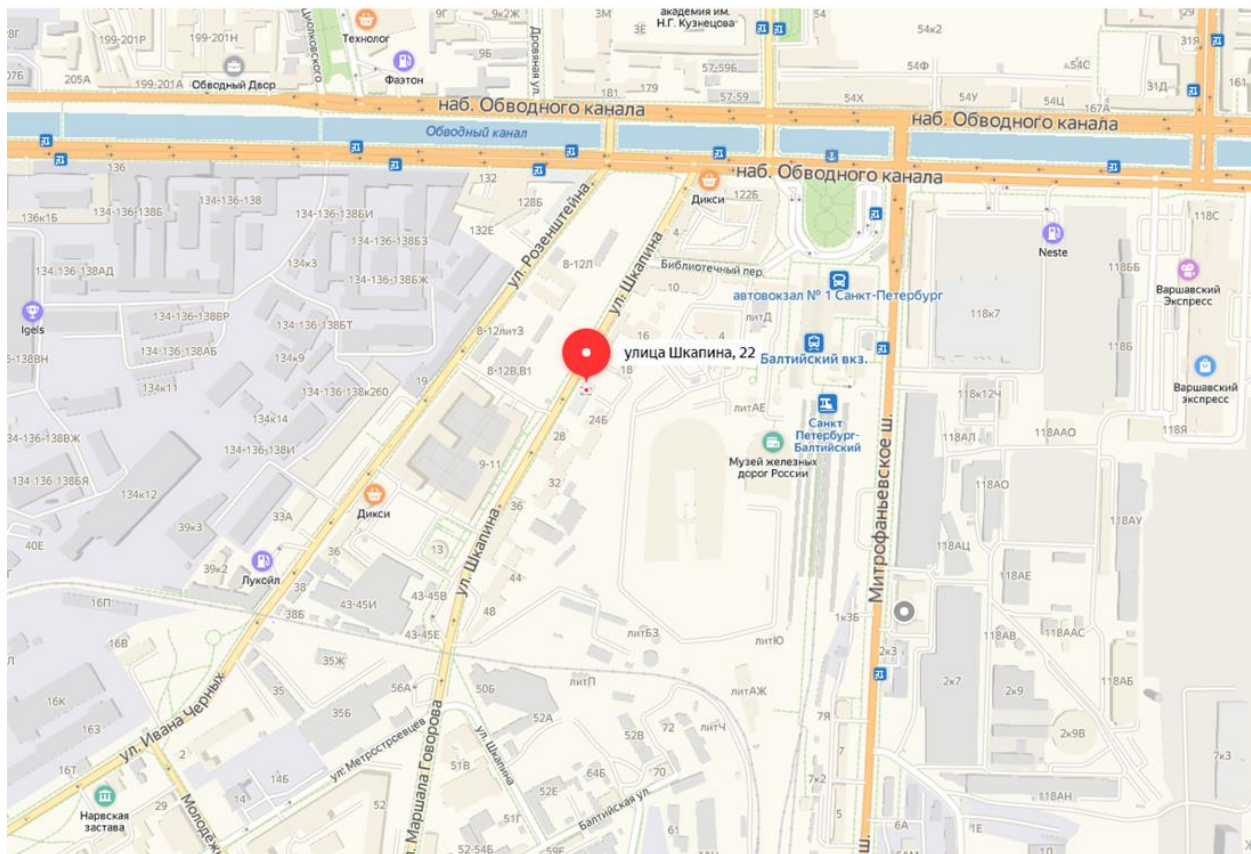


Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фото 1. Здание размещения Объекта оценки.



Фото 2. Здание размещения Объекта оценки.



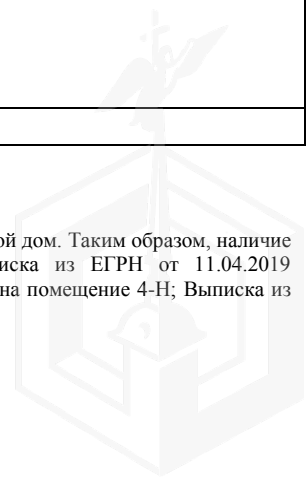
Общая характеристика	жилое здание со встроенными нежилыми коммерческими помещениями (здание расселено и находится на реконструкции под жилой дом)
Год постройки/год последнего капитального ремонта.	до 1917 г./н/д
Этажность	6, подвал
Общая площадь здания	1 651,7 кв.м
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах данные об износе и устареваниях не содержатся. По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное.
Система доступа	неограниченная
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	- электроосвещение - водоснабжение - отопление - канализация На дату оценки утрачены. Здание размещения Объекта оценки расселено и находится на реконструкции под жилой дом.
Лифт	есть
Возможность подъезда к зданию	с улицы Шкапина
Расположение в квартале	на красной линии

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Общая характеристика	Санкт-Петербург, ул. Шкапина, д. 22, лит. А, пом. 1-Н (кадастровый номер 78:32:0800203:2253), 4-Н (кадастровый номер 78:32:0800203:2257), 5-Н (кадастровый номер 78:32:0800203:2258)
Количество и типы входов	пом. 1-Н – 1 отдельный со двора пом. 4-Н – 1 отдельный со двора пом. 5-Н – 1 общий с улицы; 1 общий со двора (из-под арки)
Текущее состояние Объекта оценки	пом. 1-Н – неудовлетворительное пом. 4-Н – неудовлетворительное пом. 5-Н – неудовлетворительное
Ориентация окон ¹	пом. 1-Н – на улицу и во двор пом. 4-Н – на улицу пом. 5-Н – во двор
Витринное остекление	нет
Общая площадь	143,2 кв.м, в т.ч.: пом. 1-Н – 83,6 кв.м пом. 4-Н – 47,3 кв.м пом. 5-Н – 12,3 кв.м
Занимаемые этажи	пом. 1-Н – подвал пом. 4-Н – подвал пом. 5-Н – 1 этаж
Высота потолка ²	пом. 1-Н – 1,91 м

¹ На дату оценки здание размещения Объекта оценки расселено и находится на реконструкции под жилой дом. Таким образом, наличие и ориентация окон принимается на основании предоставленных Заказчиком документов (Выписка из ЕГРН от 11.04.2019 №78/001/005/2019-66003 на помещение 1-Н; Выписка из ЕГРН от 11.04.2019 №78/001/005/2019-66017 на помещение 4-Н; Выписка из ЕГРН от 11.04.2019 №78/001/005/2019-66012 на помещение 5-Н).



	пом. 4-Н – 1,7 м пом. 5-Н – 2,85 м
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	На дату проведения осмотра 20.06.2019 здание размещения Объекта оценки расселено и находится на реконструкции под жилье, все инженерные коммуникации утрачены. Ввиду чего Оценщику не предоставляется возможным определить наличие инженерных коммуникаций в помещениях 1-Н, 4-Н, 5-Н. Таким образом, наличие инженерных коммуникаций принимается на основании предоставленных Заказчиком документов (Выписка из ЕГРН от 11.04.2019 №78/001/005/2019-66003 на помещение 1-Н; Выписка из ЕГРН от 11.04.2019 №78/001/005/2019-66017 на помещение 4-Н; Выписка из ЕГРН от 11.04.2019 №78/001/005/2019-66012 на помещение 5-Н). Согласно предоставленным документам в помещении 1-Н присутствуют все коммуникации, в помещении 4-Н – электроснабжение и отопление, в помещении 5-Н – только электроснабжение
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	ввиду технического состояния здания размещения Объекта оценки и условий проведения осмотра, соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации невозможно установить
Тип фактической планировки ³	пом. 1-Н – зальная пом. 4-Н – зальная пом. 5-Н – 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	На красной линии
Характеристика застройки квартала	Общественно-деловая и промышленная застройка
Объекты окружения	Музей железных дорог России, автовокзал №1 Санкт-Петербург, заправки, магазины, жилые дома

² Высота потолков Объекта оценки указана в соответствии с Ведомостью помещений и их площадей от 12.06.2007 по адресу: Санкт-Петербург, улица Шкапина, дом 22, литера А. Источник: геоинформационная система Санкт-Петербурга РГИС (<http://www.rgis.spb.ru>).

³ На дату оценки здание размещения Объекта оценки расселено и находится на реконструкции под жилой дом. Таким образом, ввиду технического состояния здания и условий проведения осмотра, тип фактической планировки Объекта оценки принимается на основании предоставленных Заказчиком документов (Выписка из ЕГРН от 11.04.2019 №78/001/005/2019-66003 на помещение 1-Н; Выписка из ЕГРН от 11.04.2019 №78/001/005/2019-66017 на помещение 4-Н; Выписка из ЕГРН от 11.04.2019 №78/001/005/2019-66012 на помещение 5-Н).

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 входа в Объект оценки	средний
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 грузового транспорта со стороны 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 3. Вход отдельный со двора в помещение 1-Н, входящее в состав Объекта оценки.



Фото 4. Вход отдельный со двора в помещение 1-Н, входящее в состав Объекта оценки.



Фото 5. Вход отдельный со двора в помещение 4-Н, входящее в состав Объекта оценки.



Фото 6. Помещение 4-Н, входящее в состав Объекта оценки.





Фото 7. Помещение 4-Н, входящее в состав
Объекта оценки.



Фото 8. Помещение 4-Н, входящее в состав
Объекта оценки.



Фото 9. Помещение 4-Н, входящее в состав
Объекта оценки.



Фото 10. Помещение 4-Н, входящее в состав
Объекта оценки.





Фото 11. Помещение 4-Н, входящее в состав Объекта оценки.



Фото 12. Помещение 4-Н, входящее в состав Объекта оценки. Вход со двора.



Фото 13. Вход со двора в помещение 5-Н, входящее в состав Объекта оценки.



Фото 14. Вход со двора в помещение 5-Н, входящее в состав Объекта оценки.





Фото 15. Помещение 5-Н (предположительно), входящее в состав Объекта оценки.



Фото 16. Помещение 5-Н (предположительно), входящее в состав Объекта оценки. Вид на общий вход с улицы.



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 здание размещения Объекта оценки не используется, расселено, находится на реконструкции под жилой дом.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики Объекта оценки, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование помещений 1-Н и 4-Н под производственную функцию (с учетом требований СНИП 31-01-2003 от 04.07.2017) после проведения ремонтных работ, а помещение 5-Н под торговую функцию (в качестве объекта сферы услуг) после проведения ремонтных работ.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является вариант эксплуатации после проведения ремонтных работ: производственную функцию (с учетом требований СНИП 31-01-2003 от 04.07.2017) для помещений 1-Н и 4-Н и под торговую функцию (в качестве объекта сферы услуг) для помещения 5-Н.

2.5. Результаты проведения оценки

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки (пом. 1-Н, пом. 4-Н, пом. 5-Н), при условии реализации единым лотом	
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, при условии реализации единым лотом, руб. без учета НДС (округленно)	2 040 000
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, при условии реализации единым лотом, руб. с учетом НДС	2 448 000

