

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, Тверская улица, дом 1/13, литера А, помещение 9-Н, кадастровый номер 78:37:0017201:1199

1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 21.06.2019.

1.2. Дата составления отчета: 26.06.2019.

1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

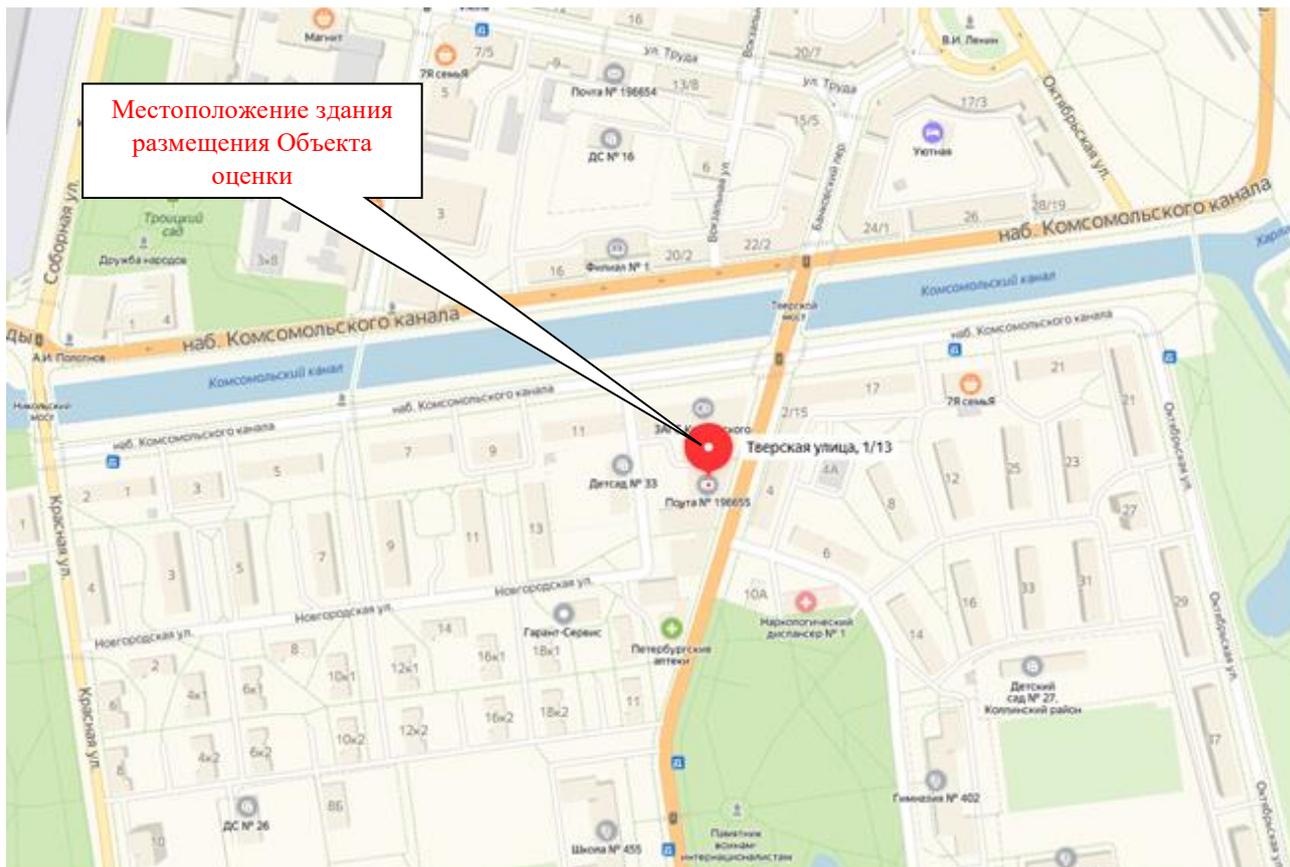


Рисунок 1. Местоположение здания размещения Объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фото 1 Ближайшее окружение объекта оценки (вид от здания размещения объекта оценки на наб. Комсомольского канала в сторону Красной улицы)



Фото 2 Ближайшее окружение объекта оценки (вид от здания размещения объекта оценки на наб. Комсомольского канала в сторону Тверской улицы)



Фото 3 Здание размещения объекта оценки



Фото 4 Здание размещения объекта оценки





Фото 5 Здание размещения объекта оценки



Фото 6 Здание размещения объекта оценки



Фото 7 Объекты окружения объекта оценки
(участковый пункт полиции)



Фото 8 Объекты окружения объекта оценки (ЗАГС)

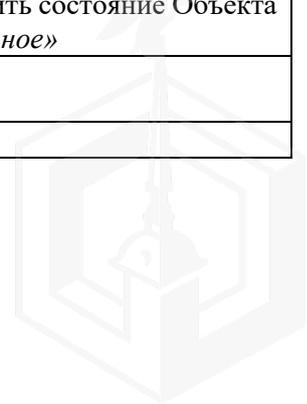


| Характеристика | Описание / значение |
|--|--|
| Общая характеристика | жилое со встроенными нежилыми коммерческими помещениями |
| Год постройки/год последнего капитального ремонта | 1973 г./нет данных |
| Этажность | 10+подвал |
| Общая площадь здания | нет данных |
| Данные об износе и устареваниях | 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 | без ограничений |
| Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями) | <ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация |
| Лифт | нет данных |
| Возможность подъезда к зданию | с Тверской ул. и наб. Комсомольского кан. |
| Расположение в квартале | на пересечении Тверской ул. и наб. Комсомольского кан. |

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

| Характеристика | Описание / значение |
|---|---|
| Кадастровый номер | 78:37:0017201:1199 |
| Общая характеристика | встроенное нежилое помещение, состоящее из комнат и санузла |
| Количество и типы входов | 1 отдельный со двора |
| Ориентация окон | одно окно во двор |
| Общая площадь | 72,2 кв. м |
| Занимаемые этажи | подвал |
| Высота потолков, м | 1,98 |
| Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями) | <ul style="list-style-type: none"> • отопление есть (электроосвещение, водоснабжение и канализация утрачены) |
| Общая характеристика | встроенное нежилое помещение, состоящее из комнат и санузла |
| Состояние Объекта оценки (по осмотру) | Помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций). Учитывая качество и состояние выполненной отделки, было принято решение определить состояние Объекта оценки как «неудовлетворительное» |
| Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации | частично соответствует |
| Тип фактической планировки | зальная |



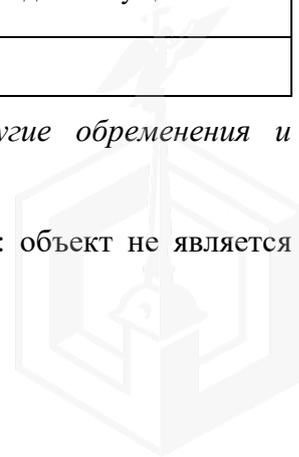
2.3.2. Описание локального окружения

| Характеристика | Описание / значение |
|---|---|
| Описание локального местоположения | |
| Административный район | Колпинский |
| Квартал местоположения объекта | квартал, в котором располагается Объект, ограничен: набережной Комсомольского канала, Тверской улицей, Тосненским переулком и Красной улицей |
| Расположение в квартале | на пересечении набережной Комсомольского канала и Тверской улицы |
| Характеристика застройки квартала | жилая, общественно-деловая |
| Объекты окружения | магазины, кафе, почта, ЗАГС, участок полиции, детские сады, школы и пр. |
| Доступность автомобильным транспортом | |
| Ближайшая к объекту оценки магистраль | Вознесенское шоссе |
| Значимость магистрали | активное автомобильное движение |
| Возможность подъезда к зданию | с набережной Комсомольского канала и Тверской 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 | низкий |
| Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки | низкий |
| Характер и состав пешеходных потоков | жители и работники организаций, расположенных в здании |
| Доступность общественным транспортом | |
| Расстояние до ближайшей станции метро | Более 10 км до ст. м «Рыбацкое» |
| Маршруты общественных видов транспорта | Ближайшая ж/д станция «Колпино» расположена на расстоянии около 450 м. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 250 м от объекта оценки на ул. Тверская, по которой проходят маршруты следующих видов транспорта: автобусы №№ 192,328,367,392а,544,550 и пр., а также маршрутное такси № 220Б,292,366,681 и пр. |
| Вывод | обеспеченность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительная» |
| Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ | |
| Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта | возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта с Тверской ул. и наб. Комсомольского канала |
| 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 | достаточные |

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 не является объектом гражданской обороны.



2.3.4. Фотографии объекта
Внешний и внутренний виды объекта:



Фото 9 Объект оценки. отдельный вход со двора



Фото 10 Объект оценки. отдельный вход со двора



Фото 11 Объект оценки. окно объекта оценки (из ч.п.7)



Фото 12 Отдельный вход в объект оценки со двора





Фото 13 Объект оценки. Вид на ч.п. 1 и ч.п. 5



Фото 14 Объект оценки. ч.п. 1



Фото 15 Объект оценки. ч.п. 5



Фото 16 Объект оценки.ч.п. 5



Фото 17 Объект оценки. ч.п. 5



Фото18 Объект оценки. ч.п. 5





Фото 19 Объект оценки. ч.п. 5



Фото 20 Объект оценки. ч.п. 5



Фото 21 Объект оценки. ч.п. 5 и ч.п. 4



Фото 22 Объект оценки. ч.п. 4



Фото 23 Объект оценки. проход из ч.п. 5 в ч.п. 6



Фото 24 Объект оценки. ч.п. 6





Фото 25 Объект оценки. ч.п. 6



Фото 26 Объект оценки. проход из ч.п. 5 в ч.п. 7



Фото 27 Объект оценки. ч.п. 5



Фото 28 Объект оценки. ч.п. 5



Фото 29 Объект оценки. ч.п. 7



Фото 30 Объект оценки. ч.п. 7





Фото 31 Объект оценки. ч.п. 7



Фото 32 Объект оценки. ч.п. 7



Фото 33 Объект оценки. ч.п. 7



Фото 34 Объект оценки. ч.п. 7



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 с включением объектов коммерческого назначения на цокольном и первом этажах здания, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – производственное (с учетом требований СНиП 31-01-2003 от 04.07.2017).

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая отсутствие в помещении инженерных коммуникаций – электричества, водоснабжения и канализации, а также местоположение объекта, отличную доступность автомобильным транспортом, технические характеристики Объекта оценки (небольшую площадь, наличие отдельного входа со двора, расположение в подвале, зальную планировку, недостаточный уровень естественной инсоляции и пр.), Оценщик считает, что максимально эффективным будет использования объекта в качестве производственного (с учетом требований СНиП 31-01-2003 от 04.07.2017).

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является производственное использование (с учетом требований СНиП 31-01-2003 от 04.07.2017).

2.5. Результаты проведения оценки

| Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки | |
|--|-----------|
| Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. с учетом НДС | 1 944 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. без учета НДС | 1 620 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв.м без учета НДС | 22 438 |

