

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения
по адресу: Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр., д. 48, литера А, помещение 9-Н,
кадастровый номер 78:11:0006058:1468**

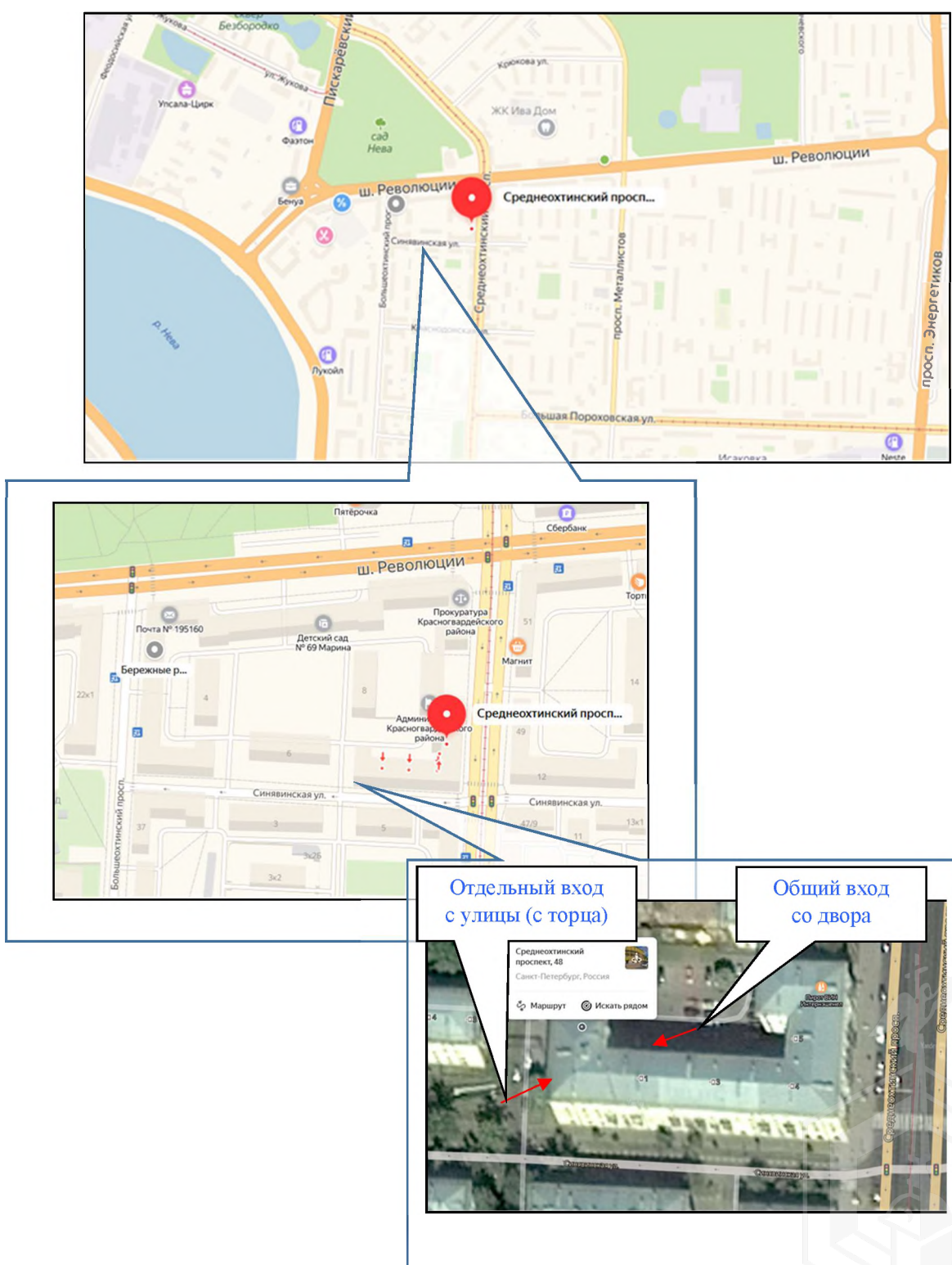
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 07.10.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 08.10.2019.
- 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

	
<i>Фото здания</i>	<i>Фото здания</i>
Тип здания	Жилой дом со встроенными нежилыми коммерческими помещениями
Год постройки	1956
Год проведения реконструкции	-
Годы проведения капитального ремонта	2005, 2008 гг.
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	5
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:11:0006058:1468
Общая площадь, кв. м	211,6
Полезная площадь, кв. м.	211,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Первый – 20,4 кв. м Подвал- 191,2 кв. м
Состояние (по осмотру)	Входные двери в помещение металлические. Состояние помещения неудовлетворительное. Имеются дефекты, для устранения которых потребуется капитальный ремонт
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 оконный проем стандартный, ориентация – на Синявинскую ул. (торец здания); 4 подвальных окна с ориентацией – во двор (закрыты), 6 подвальных окон с ориентацией – на Синявинскую ул. (закрыты / заложены кирпичом)
Вход (Отдельный / общий с жилыми/нежилыми со двора / с улицы / арки и др). Если вход общий: состояние подъезда,	В соответствии с данными представленных документов, оцениваемое помещение имеет 1 отдельный вход с улицы (с торца),

наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	1 общий вход со двора. Доступ во двор, где расположено помещение, свободный
Высота пол - потолок (по документам)	Первый – 3,00 Подвал – 2,30/-1,30
Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. По данным визуального осмотра, электротехнические и санитарно-технические приборы на дату оценки утрачены (демонтированы)
Текущее использование	На момент осмотра объект оценки не использовался
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как свободный

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Над оцениваемым объектом находятся жилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая и общественно-деловая застройка. Плотность застройки – высокая
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен вдоль красной линии Среднеохтинского пр. и Синявинской ул. Прилегающие улицы имеют чистую ухоженную территорию, обеспечены мусорными баками, освещение улиц состоит из фонарей. Состояние двора – удовлетворительное
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: с севера – шоссе Революции, с юга – Синявинской ул., с востока – Среднеохтинским пр., с запада – Большеохтинским пр. Интенсивность транспортных потоков возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю», пешеходных потоков – как «среднюю». Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход с улицы (с торца) и через общий с жилыми помещениями вход со двора. Доступ во двор

	свободный. Уровень пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки – низкий. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Новочеркасская» расположена на расстоянии $\approx 3,4$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Среднеохтинскому пр. Ближайшие остановки наземного общественного транспорта расположены на Среднеохтинском пр. (автобусы)
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

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:

Общий вид жилого дома, в котором расположен Объект оценки



Фото 1. Вид жилого дома с Синявинской ул.



Фото 2. Вид жилого дома со Среднеохтинского пр. и Синявинской ул.





Фото 3. Вид жилого дома со двора



Фото 4.

Ближайшее окружение, вид дворовой территории



Фото 5. Вид двора жилого дома 48



Фото 6. Вид дворовой территории и внутриквартального подъезда



Фото 7. Подъезд к Объекту оценки с Синявинской ул.



Фото 8. Вид Синявинской ул.



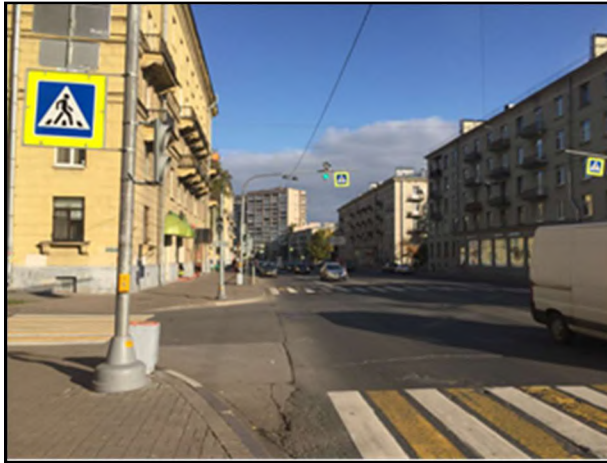


Фото 9. Вид Среднеохтинского пр.



Фото 10. . Вид Среднеохтинского пр.

Доступ в помещение 9-Н



Фото 11. Общий вход со двора



Фото 12. Отдельный вход с улицы
Синявинской
(с торца здания)

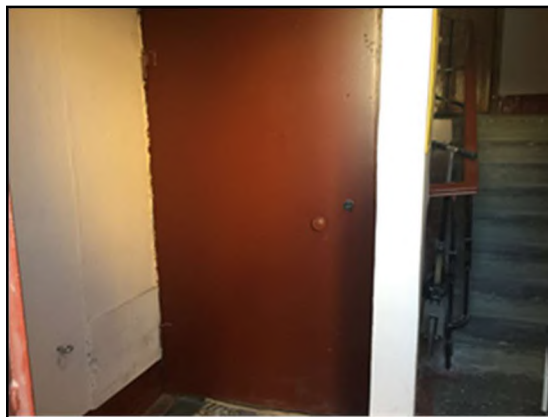


Фото 13. Общий вход в подвальную часть помещения 9-Н из парадной (со двора)



Состояние помещения



Фото 14. Состояние помещения (1-й этаж), вид на отдельный вход в помещение 9-Н с улицы (с торца здания)



Фото 15. Состояние помещения (1-й этаж)



Фото 16. Состояние помещения (1-й этаж)

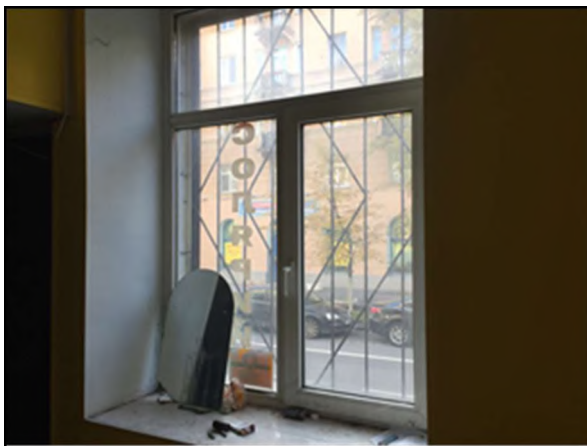


Фото 17. Состояние помещения (1-й этаж)



Фото 18. Состояние помещения (1-й этаж) (радиатор демонтирован)



Фото 19. Состояние помещения (1-й этаж) (осветительные приборы демонтированы)





Фото 20. Состояние помещения (1-й этаж)



Фото 21. Состояние помещения (1-й этаж), вид на вход в подвал с 1 этажа в помещении 9-Н

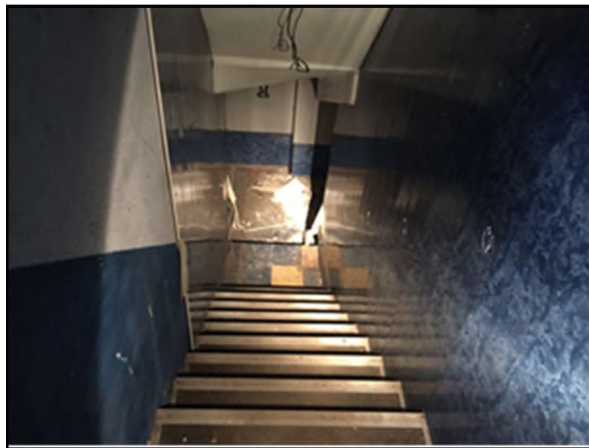


Фото 22. Лестница, ведущая с 1 этажа в подвал в помещении 9-Н



Фото 23. Состояние помещения (подвал)



Фото 24. Состояние помещения (подвал)



Фото 25. Состояние помещения (подвал)





Фото 26. Состояние помещения (подвал)



Фото 27. Состояние помещения (подвал)



Фото 28. Состояние помещения (подвал)



Фото 29. Состояние помещения (подвал)



Фото 30. Состояние помещения (подвал)



Фото 31. Состояние помещения (подвал)





Фото 32. Состояние помещения (подвал)



Фото 33. Состояние помещения (подвал)



Фото 34. Состояние помещения (подвал)



Фото 35. Состояние помещения (подвал)



Фото 36. Состояние помещения (подвал)



Фото 37. Состояние помещения (подвал)



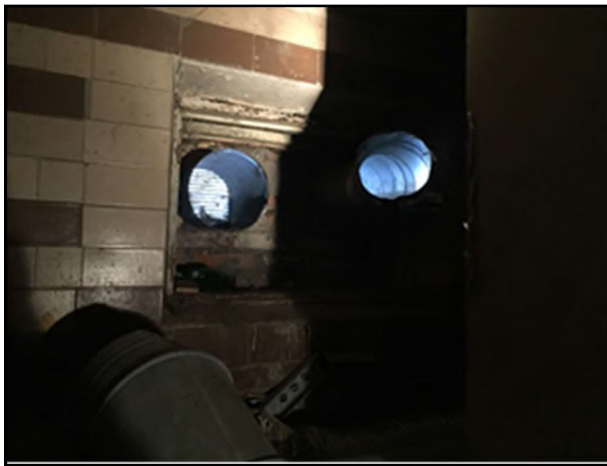


Фото 38. Состояние помещения (подвал)



Фото 39. Состояние помещения (подвал)



Фото 40. Теплоцентр жилого дома в оцениваемом помещении



Фото 41. Состояние помещения (подвал)



Фото 42. Состояние помещения (подвал)



Фото 43. Состояние помещения (подвал)





Фото 44. Состояние помещения (подвал)

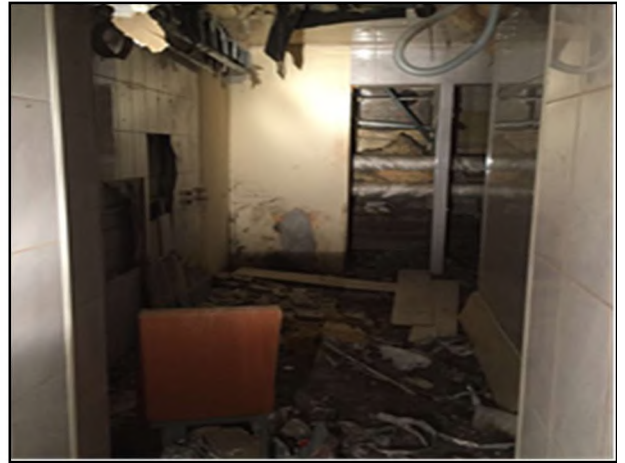


Фото 45. Состояние помещения (подвал)

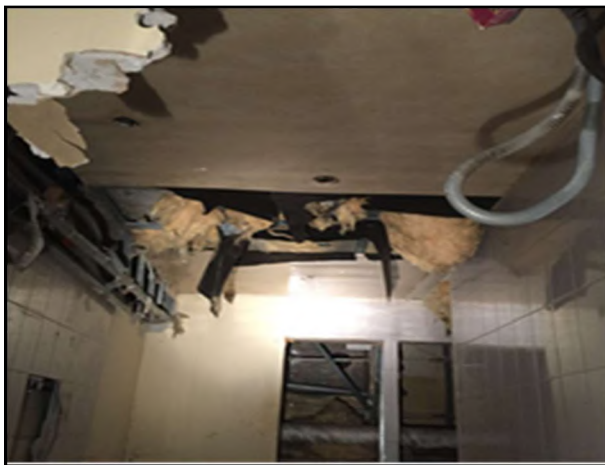


Фото 46. Состояние помещения (подвал)



Фото 47. Состояние помещения (подвал)

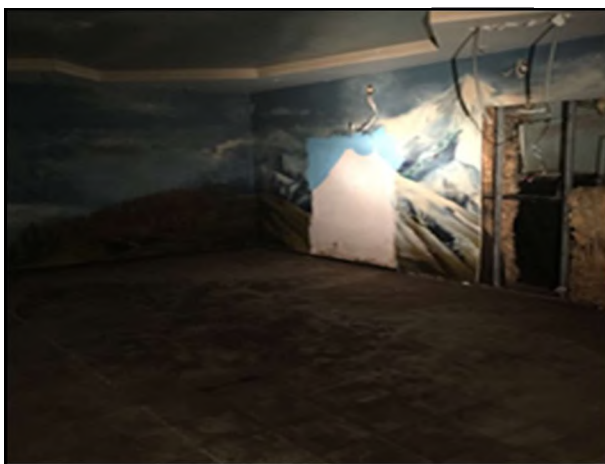


Фото 48. Состояние помещения (подвал)

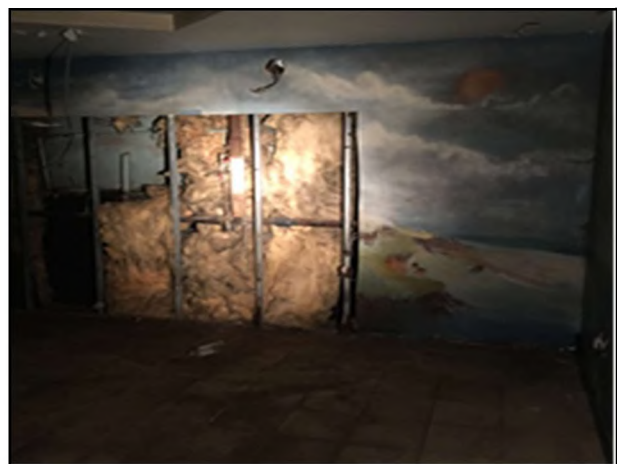


Фото 49. Состояние помещения (подвал)





Фото 50. Состояние помещения (подвал)



Фото 51. Состояние помещения (подвал)

Окна помещения



Фото 52. Подвальные окна Объекта оценки, ориентация – во двор (закрыты)



Фото 53. Стандартный оконный проем 1-го этажа, ориентация – на Синявинскую ул. (торец здания)



Фото 54. Подвальные окна Объекта оценки, ориентация – на Синявинскую ул. (закрыты / заложены кирпичом)



Фото 55. Типичное состояние подвальных оконных проемов 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 нежилое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – офисное.

Руководствуясь вышеизложенным, оценщик считает, что наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является его использование в качестве объекта коммерческой недвижимости, в сегменте встроенных нежилых помещений офисного назначения в жилом доме (при условии проведения ремонтных работ).

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является его использование в качестве объекта коммерческой недвижимости, в сегменте встроенных нежилых помещений офисного назначения в жилом доме (при условии проведения ремонтных работ).

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, рублей, без учета НДС	7 400 000
<i>Рыночная стоимость Объекта оценки, рублей/кв.м, без учета НДС (справочно)</i>	<i>34 971,64</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, рублей, с учетом НДС	8 880 000
<i>Рыночная стоимость Объекта оценки, рублей/кв.м, с учетом НДС (справочно)</i>	<i>41 965,97</i>



Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата 07.10.2019

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр., д. 48, литера А, помещение 9-Н

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: 211,6

1.2 Текущее использование: не используется

1.3 Входы: с улицы ☒ отдельных (с торца) ☐ общих ☐ через проходную
со двора ☐ отдельных ☒ общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

Часть внутренних перегородок в ч.п. 7-10, 16-18 демонтированы. Часть подвальных оконных проемов заложены кирпичом. Наружные границы объекта не изменились.

1.6 Этаж: подвал-первый

1.7 Высота: 2,30 м - 3,00 м

1.8 Заглубление: -1,30

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

☒ электричество ☒ водоснабжение
☒ отопление ☒ канализация

1.10 Дополнения: в помещении расположен теплоцентр, инженерное оборудование утрачено (демонтировано)



Представитель исполнителя
(ГУП "ГУИОН")

Лыкова М.Т.

Подпись

М.Т. Лыкова

