

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости
(нежилое помещение 4-Н, площадью 37,8 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001215:2388),
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, улица Маяковского, дом 23/6, литера А**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.08.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 04.09.2020.
- 1.3. Оцениваемые права: право аренды.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

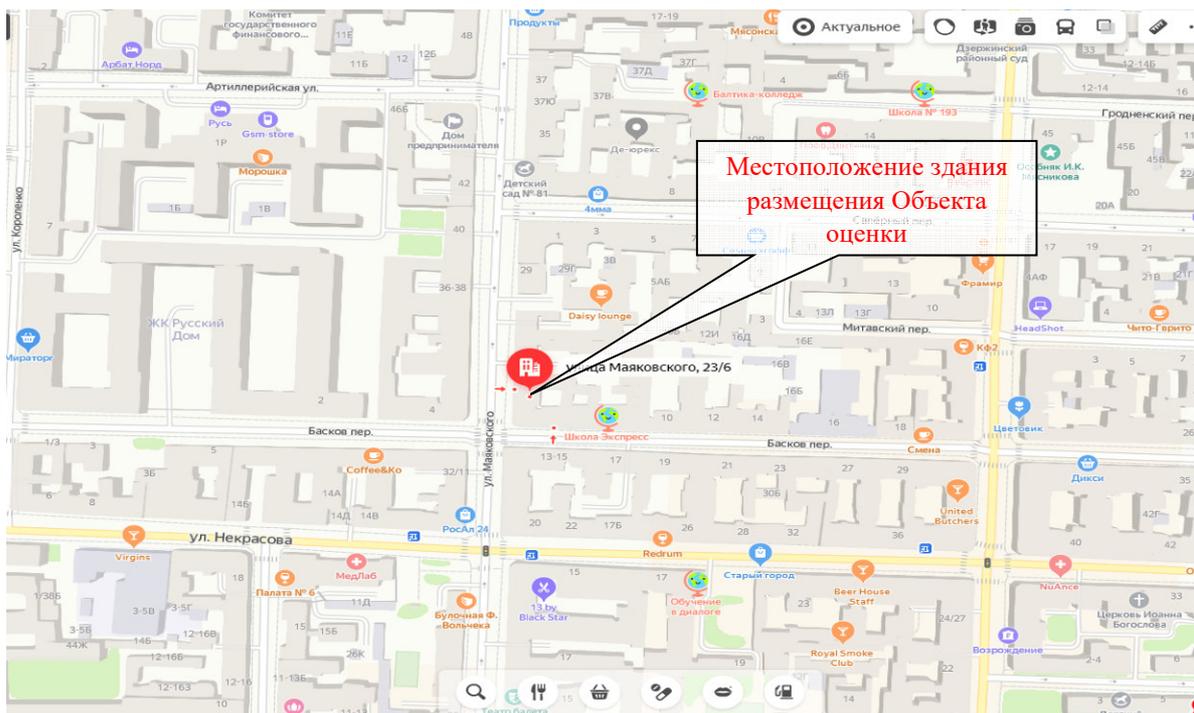


Рис. 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Фотографии здания, в котором расположен Объект оценки.



Фото 1. Вид здания размещения объекта оценки



Фото 2. Вид здания размещения объекта оценки (вид с улицы маяковского)





Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Ближайшее окружение



Фото 5. Ближайшее окружение

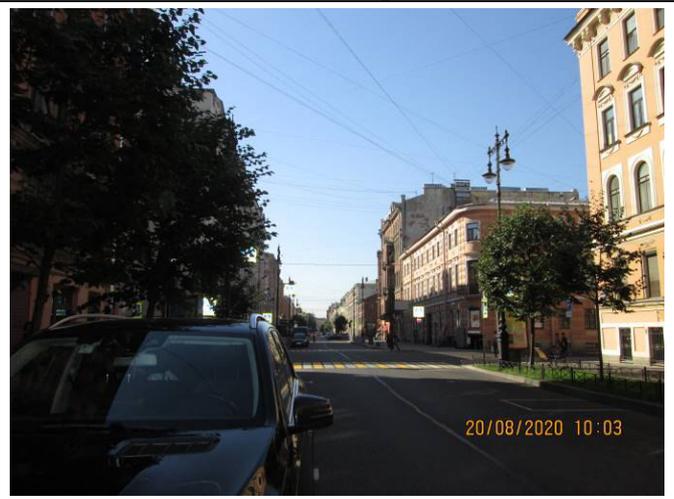


Фото 6. Ближайшее окружение



Фото 7. Отдельный вход в объект оценки и общий вход в объект оценки с улицы Маяковского



Фото 8. Отдельный вход в объект оценки и общий вход в объект оценки с улицы Маяковского





Фото 9. Вид лестничной площадки, ведущей ко входу в объект оценки



Фото 10. Вид заделанного входа в объект оценки с лестничной площадки.



Фото 11. Отдельный вход в объект оценки



Фото 12. Состояние пола в ч.п. 1.



Фото 13. Состояние внутренней отделки в ч.п. 2.



Фото 14. Состояние внутренней отделки в ч.п. 2.



Фото 15. Состояние потолка в ч.п. 2.



Фото 16. Состояние внутренней отделки ч.п. 2.



Фото 17. Состояние внутренней отделки в ч.п. 3.



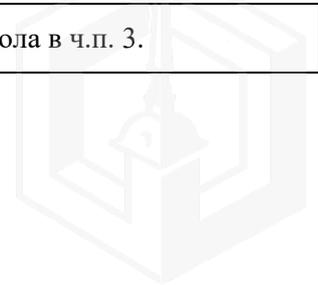
Фото 18. Состояние внутренней отделки в ч.п. 3.



Фото 19. Состояние внутренней отделки в ч.п. 3.



Фото 20. Состояние пола в ч.п. 3.



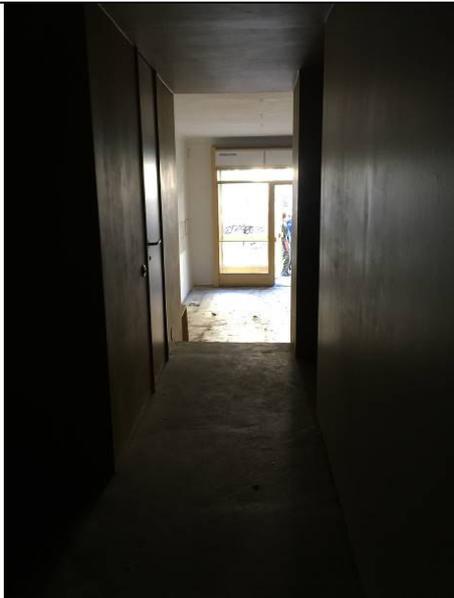


Фото 21. Состояние внутренней отделки в ч.п. 3.

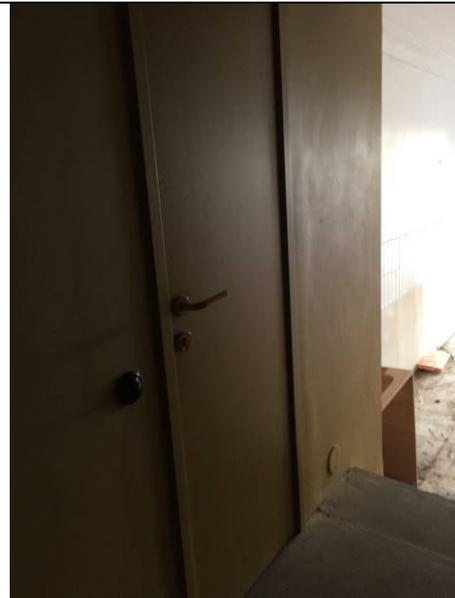


Фото 22. Дверь, ведущая в санузел



Фото 23. Текущее состояние санузла (ч.п. 4)



Фото 24. Текущее состояние санузла (ч.п. 4)





Фото 25. Текущее состояние санузла (ч.п. 4)



Фото 26. Состояние внутренней отделки объекта оценки (ч.п. 5).



Фото 27. Состояние батареи в ч.п. 5.



Фото 28. Состояние внутренней отделки объекта оценки (ч.п. 5).



Фото 29. Электрический щиток в ч.п. 5.



Фото 30. Состояние внутренней отделки объекта

Фото 31. Состояние потолка в ч.п. 5.	Фото 32. Состояние пола в ч.п. 5.
Фото 23. Состояние пола в переходе из ч.п. 4 в ч.п. 5.	Фото 24. Состояние окна в ч.п. 5.

2.3. Краткая характеристика Объекта оценки.

Характеристика	Описание / значение
Дата осмотра	20.08.2020
Тип объекта недвижимости	нежилое помещение
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, улица Маяковского, дом 23/6, литера А, нежилое помещение 4-Н, площадью 37,8 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001215:2388
Текущее использование	не используется
Количество и типы входов	1 отдельный с улицы и 1 общий с улицы (заделан на дату осмотра)
Ориентация окон	на улицу и во двор
Площадь, кв.м	37,8
Занимаемый этаж	1 этаж
Текущее состояние внутренней отделки Объекта оценки	удовлетворительное
Высота потолков, м	3,25 (19,8 кв.м)/2,4 (18 кв.м)
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	Обеспечено всеми необходимыми коммуникациями
Тип фактической планировки	соответствует зальному типу
Общая характеристика	Нежилое
Общая характеристика	нежилое со встроенными нежилыми коммерческими помещениями
Год постройки	1904

Этажность	6+П
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах данные об износе и устареваниях не содержатся. По результатам визуального осмотра, состояние здания 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.
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	- электроосвещение - водоснабжение - отопление - канализация (на дату осмотра отключены)
Возможность подъезда к зданию	с ул. Маяковского и с Баскова пер.
Расположение в квартале	здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии улицы Маяковского и Баскового переулка.

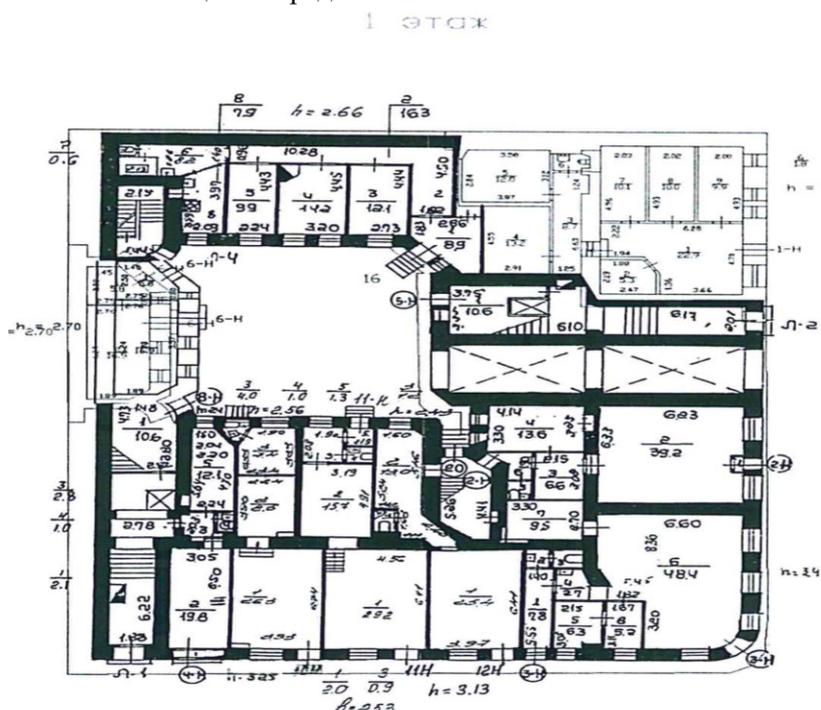
2.4.2. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение
Административный район	Центральный
Квартал местоположения объекта	квартал, в котором находится Объект оценки, ограничен: Саперным переулком, улицей Маяковского, Басковым переулком и улицей Восстания
Расположение в квартале	Здание расположено на красной линии улицы Маяковского и Баскового перелка
Характеристика застройки квартала	жилая/деловая/общественная
Объекты окружения	В ближайшем окружении находятся: жилые дома среднеэтажной застройки, офисы, рестораны, кафе, банки, магазины и т.д.
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Литейный проспект, который является одной из основных магистралей Центрального района Санкт-Петербурга
Значимость магистрали	активное автомобильное движение
Возможность подъезда к зданию	Подъезд к Объекту оценки возможен с ул. Маяковского и с Баскова пер.
Вывод	Таким образом, доступность автомобильным транспортом Объекта оценивается как <i>«отличная»</i>
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	транзитный, жители микрорайона, работники близлежащих фирм и т.п.
Расстояние до ближайшей станции метро	~ 740 м до станции метрополитена «Чернышевская»
Маршруты общественных видов транспорта	По улице Некрасова проходят следующие маршруты городского общественного транспорта: автобус №№ 15, маршрутное такси № К-289.
Вывод	доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как <i>«хорошая»</i> ¹

¹ Оценщик использует следующую градацию при определении доступности Объекта оценки общественным транспортом:

Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд малогабаритного грузового транспорта с улицы Маяковского
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки.
Условия парковки	парковка достаточная (объект расположен в зоне платной парковки)

Поэтажный план Объекта оценки представлен ниже.



«Отличная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта и станции метрополитена расположены в непосредственной близости от объекта.

«Хорошая» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта и станции метро расположены в незначительном отдалении от объекта. «Удовлетворительная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга на расстоянии более 1 500 метров от станции метро. Местоположение объекта не обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта.

2.4.3. 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.

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

Анализ наиболее эффективного использования Объектов оценки №№ 9 и 10.

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 – торговое.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (расположение здания размещения объекта на красной линии улицы Маяковского и Баскова переулка, хорошую обеспеченность общественным транспортом, достаточные условия для парковки), технические характеристики Объекта оценки (расположение на первом этаже, наличие отдельного входа с улицы, достаточную высоту потолков), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости (арендные ставки на торговую недвижимость выше чем на объекты офисного назначения) Оценщик считает, что максимально эффективным будет использования объекта в качестве торгового.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является торговое использование.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная арендная плата, руб. в год без учета НДС и КУ (округленно)	690 000
Рыночная арендная плата, руб. в год с учетом НДС и без учета КУ	828 000

