

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., дом 36, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 32,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001635:3261, цокольный этаж

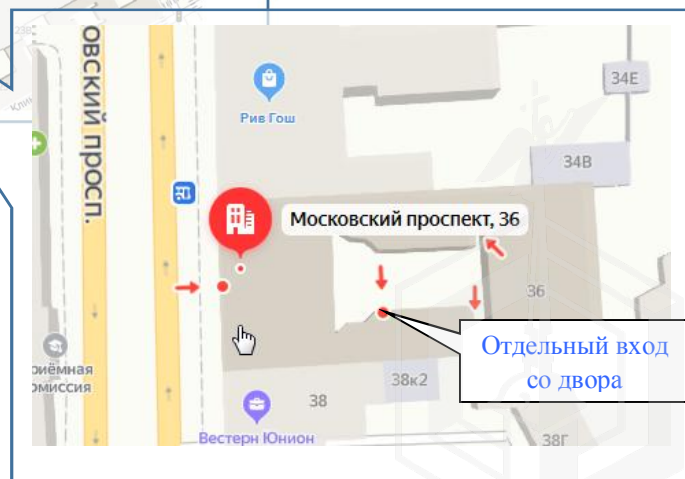
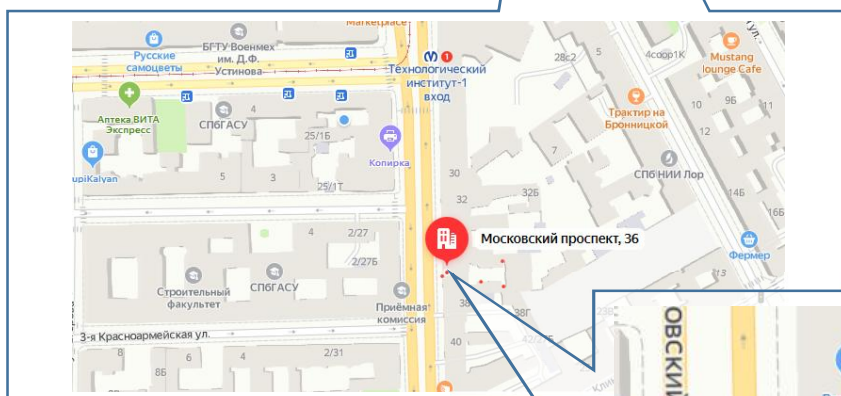
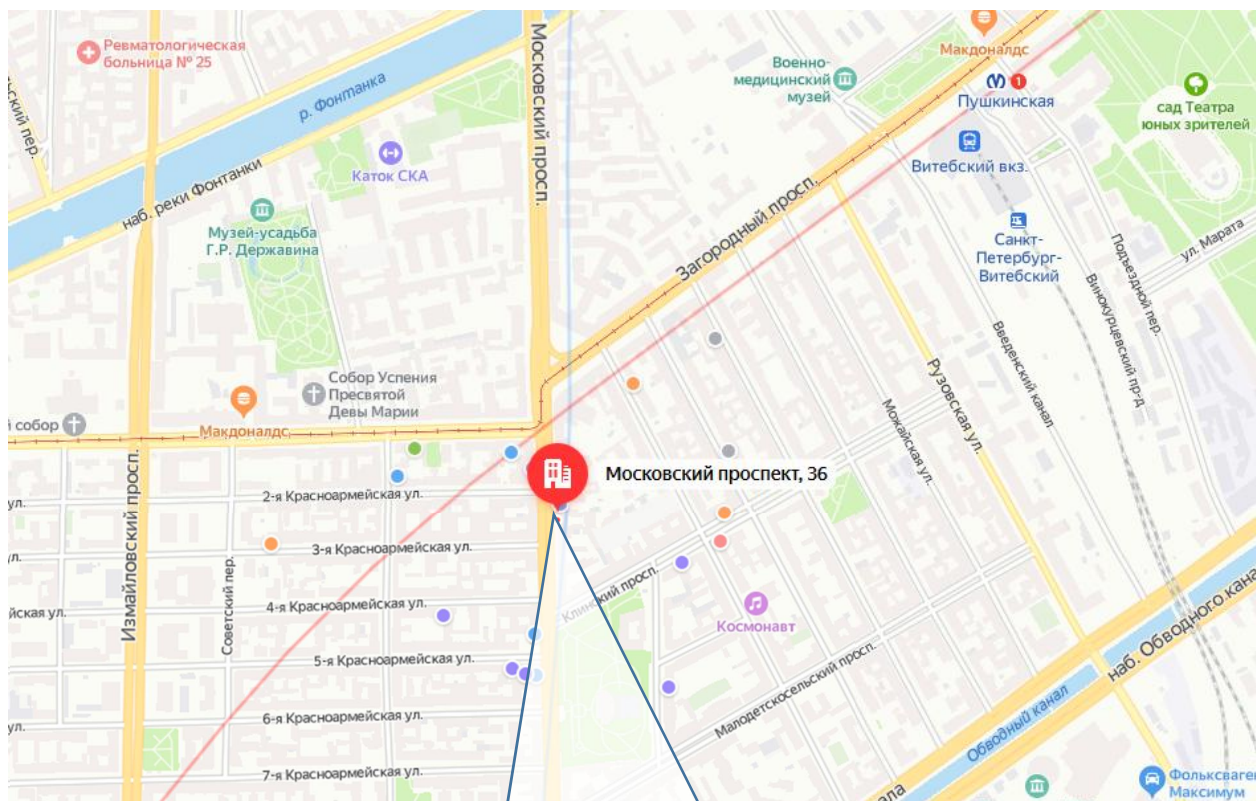
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 09.11.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 10.11.2020.
- 1.2. 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 здания	
Тип здания	Здание (Многokвартирный дом). Год постройки: 1917. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	4
Наличие подвала	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
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	78:32:0001635:3261
Общая площадь, кв. м	32,9
Полезная площадь, кв. м.	32,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения нормальное. Оконный проем переоборудован в отдельный вход со двора (в ч.п. 1), перенесены и установлены перегородки, общий вход со двора заложен
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор – 3 окна; стандартные; 1 оконный проем переоборудован в отдельный вход со двора (в ч.п. 1)
Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	В соответствии с данными представленных документов, оцениваемое помещение имеет 1 отдельный вход со двора. Доступ во двор через арку, не ограничен.
Высота пол - потолок (по документам)	2,75 (заглубление 0,23)
Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
Текущее использование	Занято третьими лицами (парикмахерская)
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 неограниченный.
-------------------------	--

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение Объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен на красной линии Московского пр. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	<p>Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Загородным пр., ▪ с юга – Клинским пр., ▪ с востока – Бронницкой ул., ▪ с запада – Московским пр. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (Московскому проспекту) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход со двора. Доступ во двор через арку, не ограничен.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Технологический институт» расположена на расстоянии $\approx 0,15$ км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Московскому пр.</p>
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.

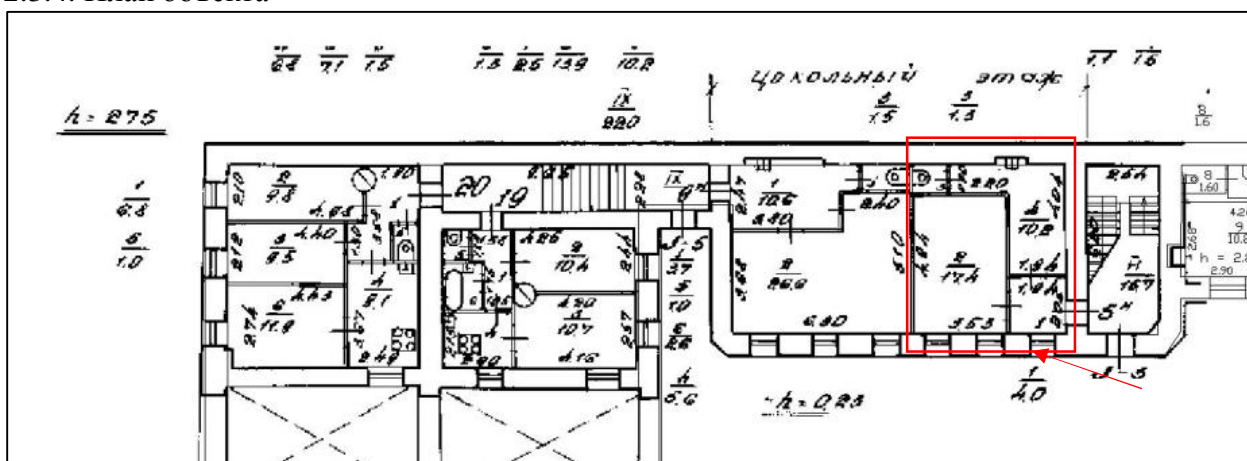
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-27447261 от 12.10.2020, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 01-25-16360/20-0-1 от 09.09.2020, Объект оценки не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

2.3.4. План объекта



2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения



Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с улицы



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора





Фото 3. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки, с улицы, ближайшее окружение



Фото 4. Табличка с номером дома



Фото 5. Дворовая территория



Фото 6. Доступ к Объекту оценки

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 7. Отдельный вход со двора и оконные
проемы



Фото 8. Отдельный вход со двора



Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 9.

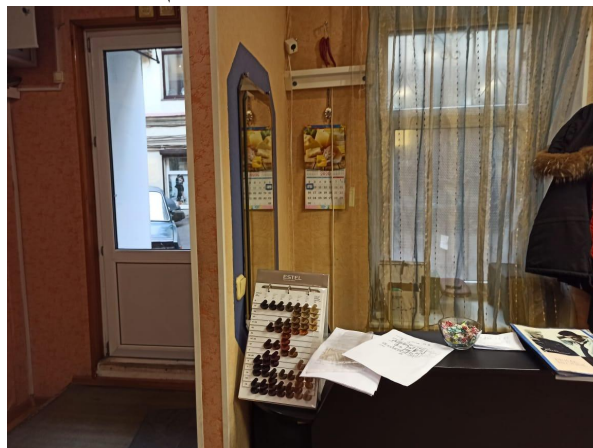


Фото 10.



Фото 11.

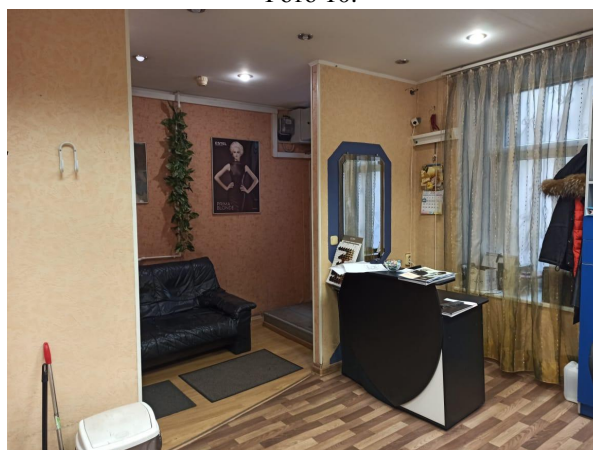


Фото 12.



Фото 13.

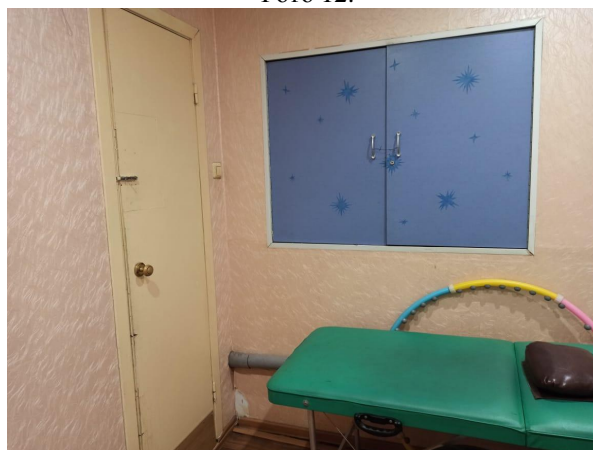
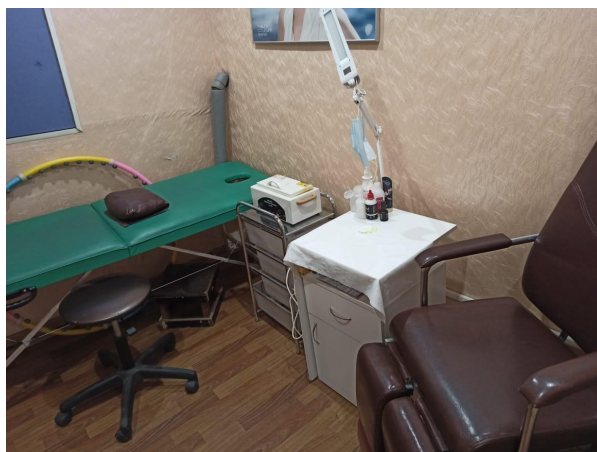
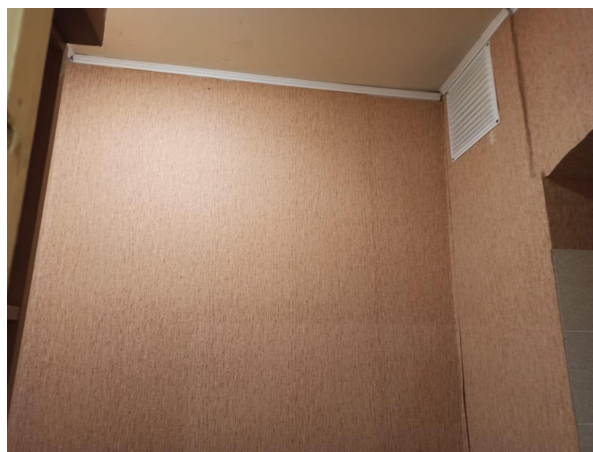


Фото 14.

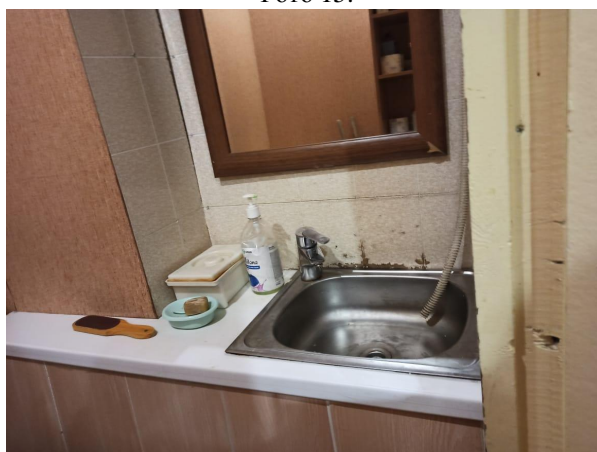




Φοτο 15.



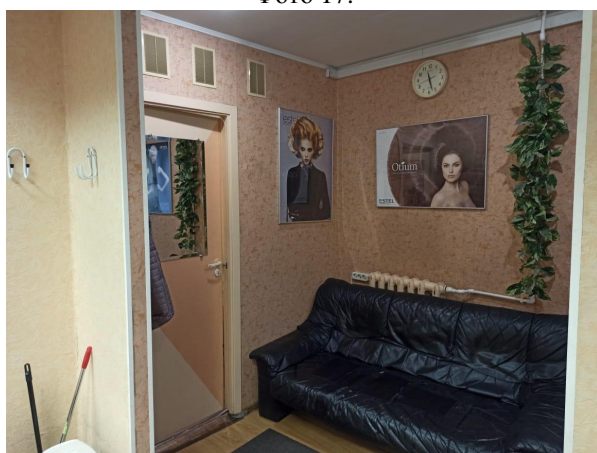
Φοτο 16.



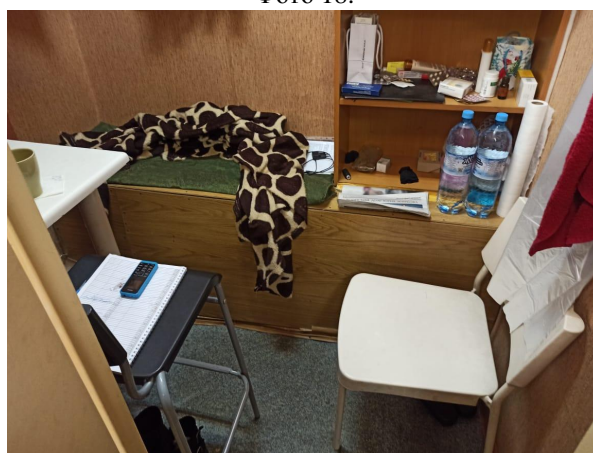
Φοτο 17.



Φοτο 18.



Φοτο 19.



Φοτο 20.



2.5. 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 коммерческое на цокольном этаже, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (наличие отдельного входа, удобная планировка, наличие всех коммуникаций, достаточные условия для парковки), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещение свободного назначения.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	3 300 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>3 026 007</i>	<i>3 491 042</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	100 303,95	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>91 976</i>	<i>106 111</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	3 960 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>3 631 209</i>	<i>4 189 251</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	120 364,74	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>110 371</i>	<i>127 333</i>

