

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 27, литера А, пом. 16-Н, кадастровый номер 78:07:0003076:1521

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 10.09.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 11.09.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1

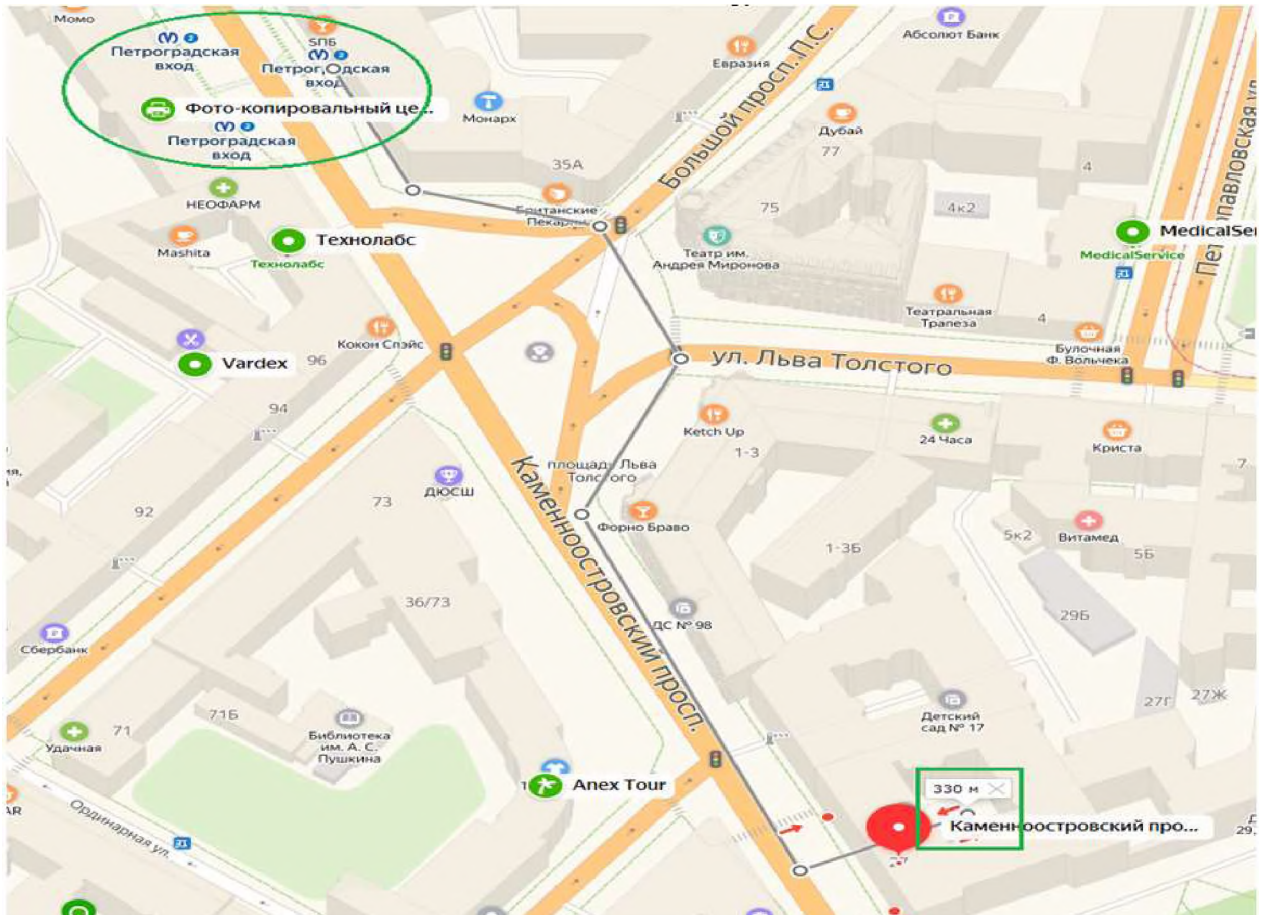


Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (вид на Каменноостровский пр.)

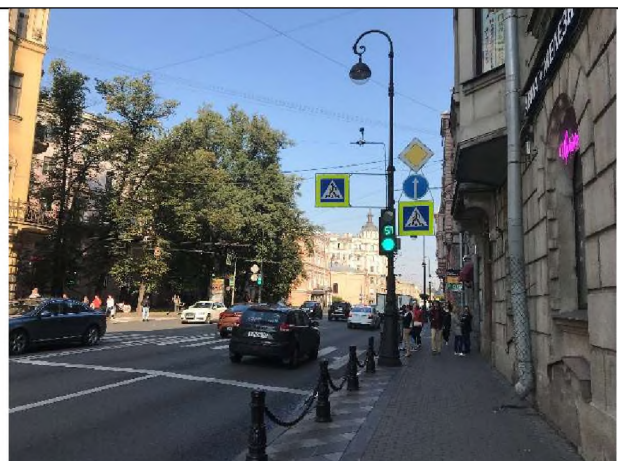


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (вид на Каменноостровский пр.)



Фото 3. Фасадная часть здания размещения Объекта оценки

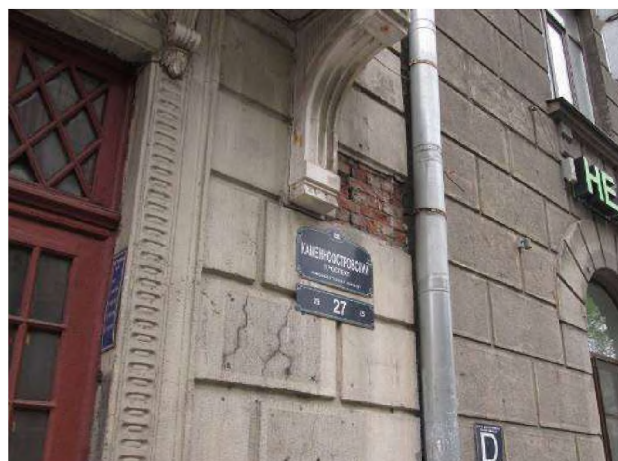


Фото 4. Адресная табличка

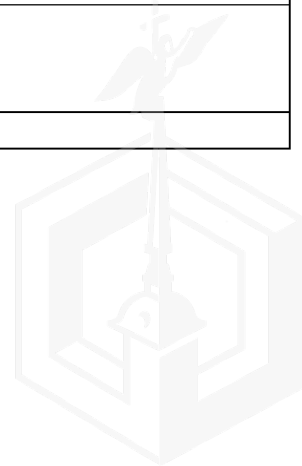


Общая характеристика	жилое со встроенными нежилыми коммерческими помещениями
Год постройки/год последнего капитального ремонта.	1911 г.п.
Этажность	5-6, подвал
Общая площадь здания	нет данных
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах данные об износе и устареваниях не содержатся. 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	не ограниченная
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	- электроосвещение - водоснабжение - отопление - канализация
Лифт	нет данных
Возможность подъезда к зданию	с Каменноостровского проспекта
Расположение в квартале	на красной линии

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 27, литера А, помещение 16-Н, кадастровый номер 78:07:0003076:1521
Текущее использование	сфера услуг (копи-центр)
Общая характеристика	встроенное нежилое помещение, состоящее из: коридора, комнат и санузла
Количество и типы входов	1 отдельный со двора
Текущее состояние Объекта оценки	нормальное
Ориентация окон	во двор
Витринное остекление	нет
Общая площадь	54,2 кв.м
Занимаемые этажи	1 этаж
Высота потолка	2,9 / 3,46 м
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	соответствует
Тип фактической планировки	коридорная



2.3.2. Описание локального окружения

Описание локального местоположения	
Административный район	Петроградский
Квартал местоположения объекта	квартал, в котором располагается Объект оценки, ограничивает: улица Льва Толстого, улица Рентгена и Каменноостровский проспект
Расположение в квартале	на красной линии
Характеристика застройки квартала	жилая / деловая/общественная
Объекты окружения	Сквер Низами, Дом детского творчества, Медицинский университет им. Павлова, Консульство Эстонии, лицеи, школы, детские сады, универсамы, магазины, кафе, рестораны, аптеки, банки, медицинские учреждения и т.д.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Каменноостровский проспект
Значимость магистрали	активное движение автомобильного и общественного транспорта
Возможность подъезда к зданию	с Каменноостровского проспекта
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	высокий
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	низкий
Характер и состав пешеходных потоков	жители дома, сотрудники фирм расположенных во дворе, а также их посетители и т.д.
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	330 м до ст.м «Петроградская»
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшие потоки общественного транспорта проходят по Каменноостровскому проспекту (автобусы №№ 46,1, и маршрутные такси №№ К-30,К-76,К-127,К252, троллейбус №34).
Вывод	доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «отличную»
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта с Каменноостровского проспекта
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	возможна во дворе здания размещения Объекта оценки (ограничена)

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 относится к числу объектов культурного наследия «Дом Е.Ф. Лазаревой» (Приказ председателя КГИОП №15 от 20.02.2001)

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:



Фото 5. Проход к Объекту оценки



Фото 6. Проход к Объекту оценки



Фото 7. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 8. Вид на Объект оценки. Вход в Объект оценки.



Фото 9. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 10. Дворовая территория Объекта оценки



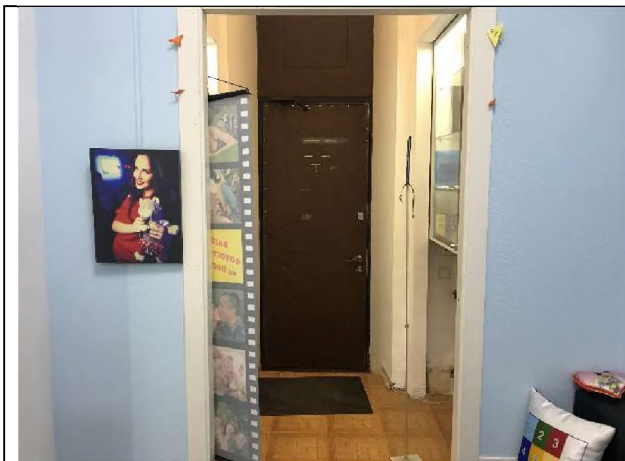


Фото 11. Вход в Объект оценки

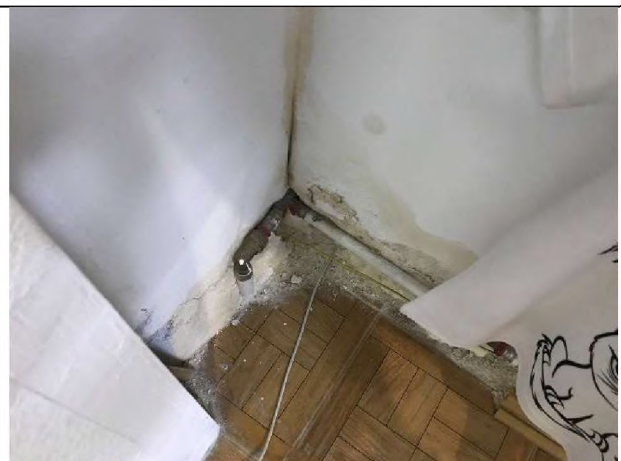


Фото 12. Состояние ч.п. 1 пом. 16-Н



Фото 13. Состояние ч.п. 1 пом. 16-Н



Фото 14. Состояние ч.п. 1 пом. 16-Н

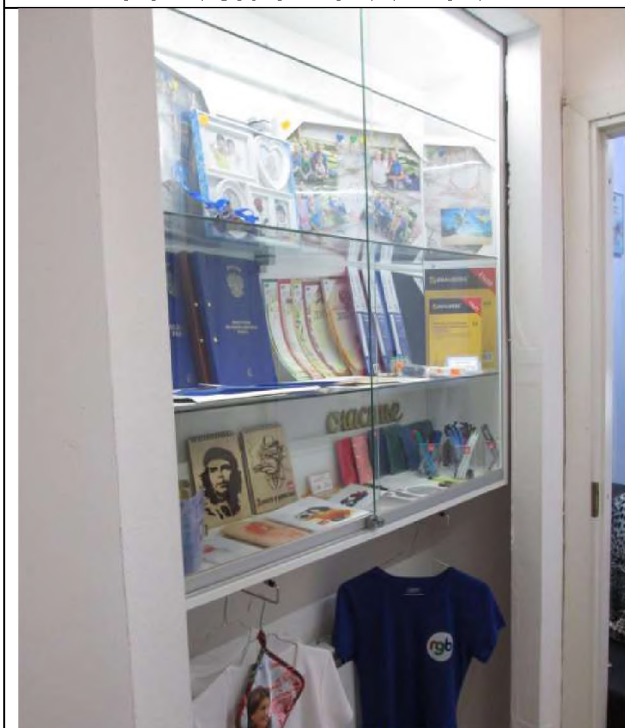


Фото 15. Состояние ч.п. 1 пом. 16-Н



Фото 16. Состояние ч.п. 1 пом. 16-Н





Фото 17. Состояние ч.п. 2 пом. 16-Н



Фото 18. Состояние ч.п. 2 пом. 16-Н



Фото 19. Состояние ч.п. 2 пом. 16-Н
(проход в ч.п. 4 пом. 16-Н)

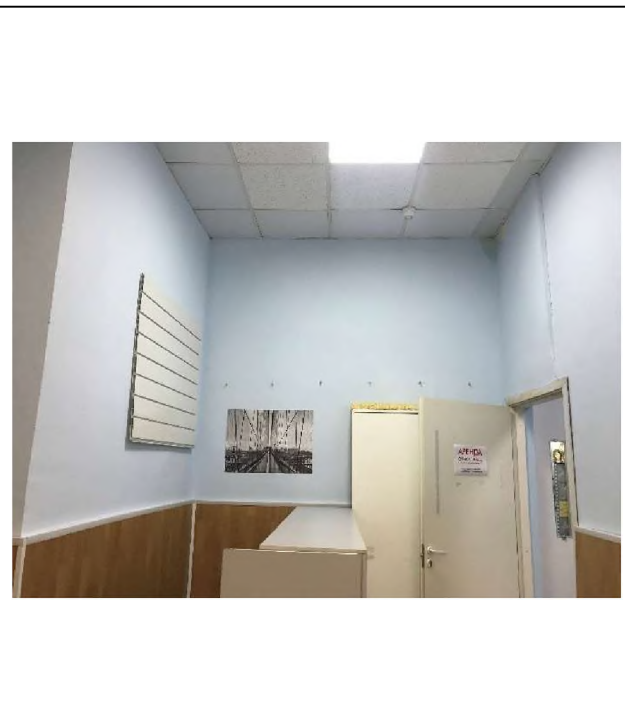


Фото 20. Состояние ч.п. 4 пом. 16-Н



Фото 21. Состояние ч.п. 4 пом. 16-Н



Фото 22. Состояние ч.п. 4 пом. 16-Н





Фото 23. Состояние ч.п. 4 пом. 16-Н
(проход в ч.п. 2 пом 16-Н)

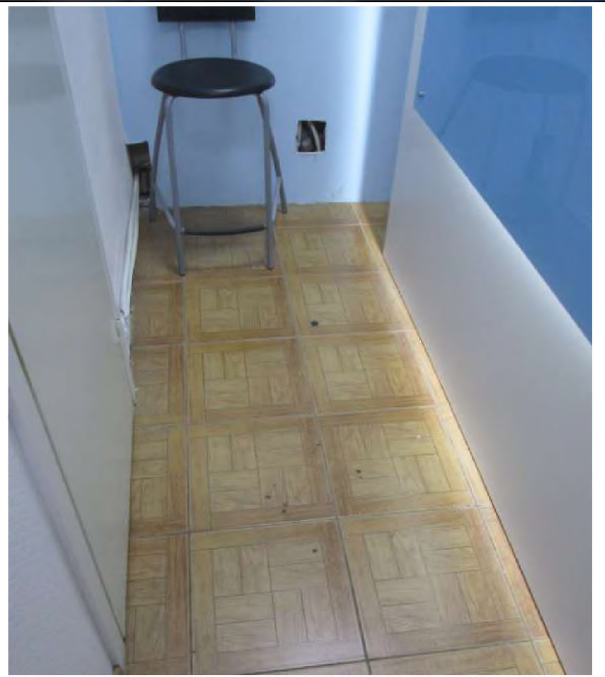


Фото 24. Состояние ч.п. 2 пом. 16-Н



Фото 25. Вход в ч.п. 5 пом 16-Н



Фото 26. Состояние ч.п. 5 пом. 16-Н



Фото 27. Состояние ч.п. 5 пом. 16-Н

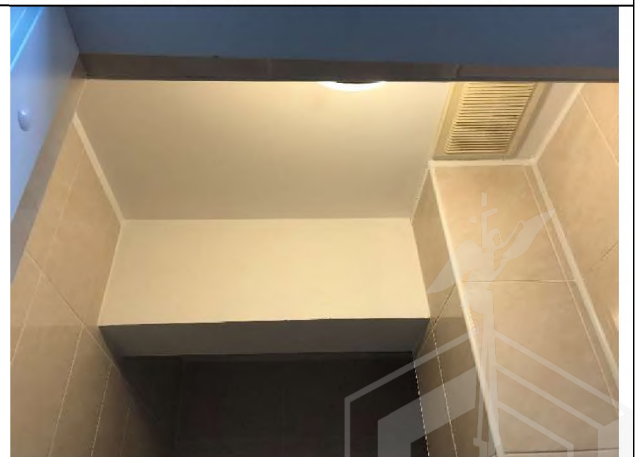


Фото 28. Состояние ч.п. 5 пом. 16-Н



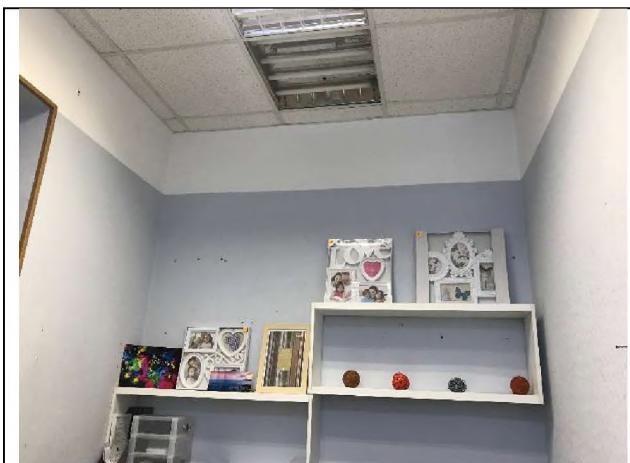


Фото 29. Состояние ч.п. 2 пом. 16-Н

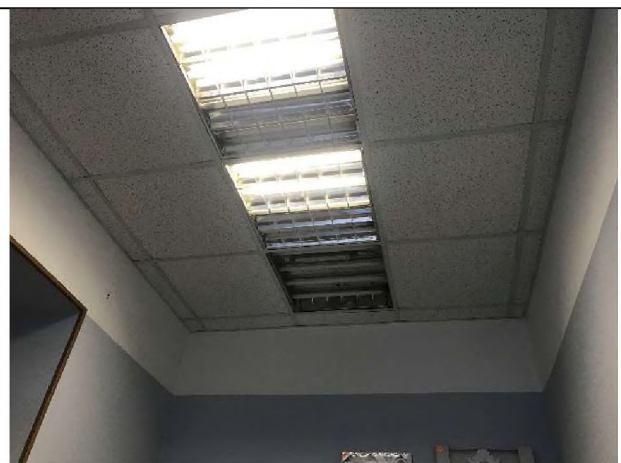


Фото 30. Состояние ч.п. 2 пом. 16-Н



Фото 31. Состояние ч.п. 2 пом. 16-Н



Фото 32. Состояние ч.п. 2 пом. 16-Н



Фото 33. Состояние ч.п. 3 пом. 16-Н

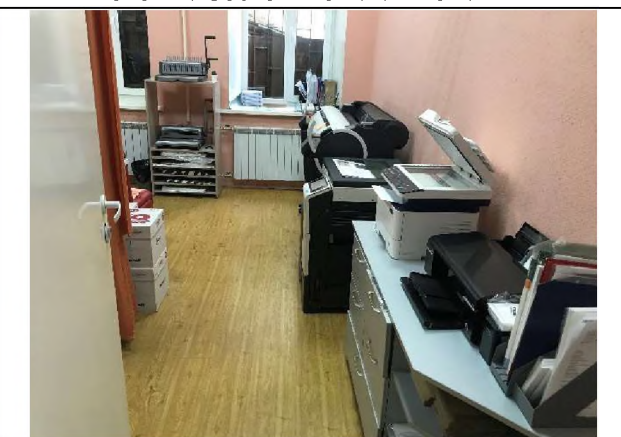


Фото 34. Состояние ч.п. 3 пом. 16-Н



Фото 35. Состояние ч.п. 3 пом. 16-Н

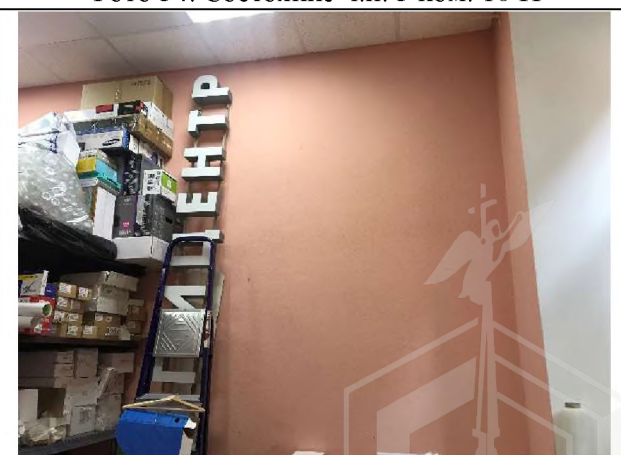


Фото 36. Состояние ч.п. 3 пом. 16-Н



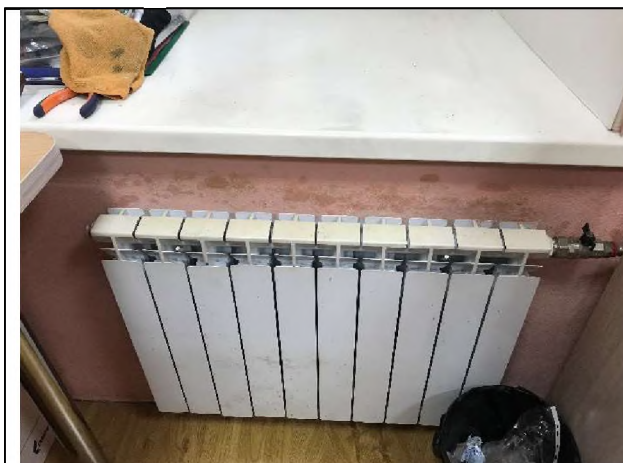


Фото 37. Состояние ч.п. 3 пом. 16-Н



Фото 38. Состояние ч.п. 3 пом. 16-Н

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 в подвале и на первом этаже здания, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – торгово-сервисному (сфера услуг).

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая отличное местоположение и транспортную доступность, а также технические характеристики Объекта оценки (относительно небольшую площадь объекта, наличие отдельного входа с дворовой территории (первый двор, открытая арка, расположение объекта рядом со входом в арку), первый этаж, высокие потолки), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости (ставки на торгово-сервисную недвижимость выше и стоимость квадратного метра помещений данного назначения дороже) Оценщик считает, что максимально эффективным будет сохранение текущего использования объекта в качестве торгово-сервисного (копи-центр).

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является торгово-сервисное использование.



2.5. Результаты проведения оценки

**Рыночная стоимость Объекта оценки (встроенного нежилого помещения),
расположенного по адресу:**

**Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 27, литера А, помещение 16-Н,
кадастровый номер 78:07:0003076:1521**

по состоянию на 10 сентября 2019 года составляет:

5 500 000 (Пять миллионов пятьсот тысяч) рублей без учета НДС

или

6 600 000 (Шесть миллионов шестьсот тысяч) рублей с учетом НДС



Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 10.09.2019

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 27, литера А, пом. 16-Н

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: 54,2 кв.м

1.2 Текущее использование: *бизнес / услуги печати копи-центр*

1.3 Входы: с улицы отдельных 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



1.6 Этаж: 1 этаж

1.7 Высота: 2,9/3,1/6

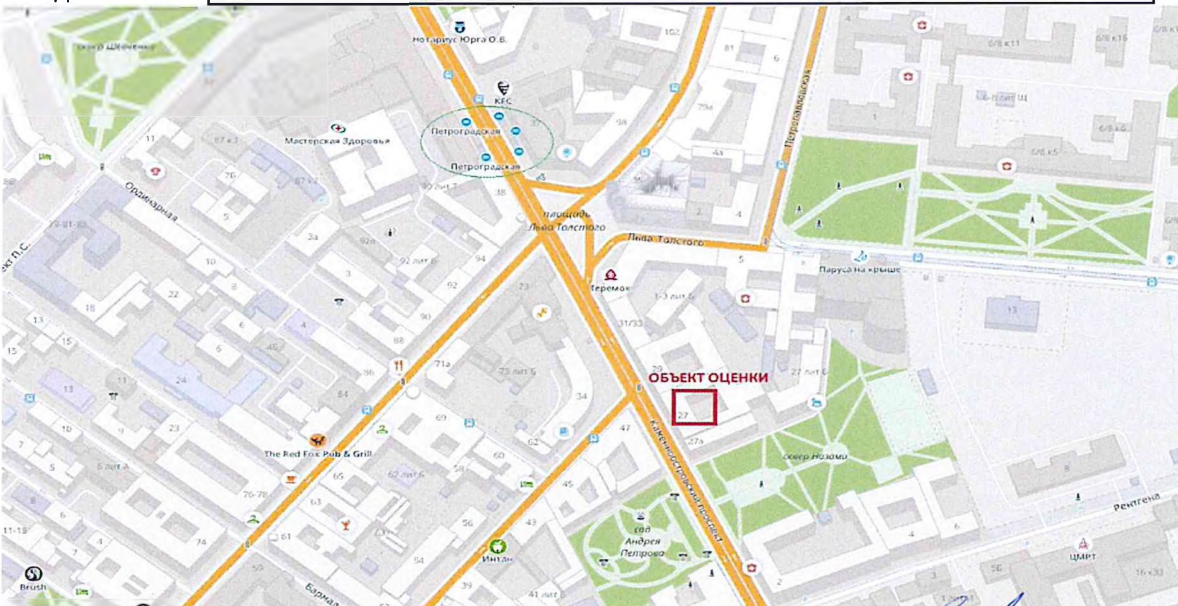
1.8 Заглубление: -

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество водоснабжение

отопление канализация

1.10 Дополнения:



Представитель исполнителя
(ГУП "ГУИОН")

Лавринова Е.С.

Подпись

