

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Казанская улица, дом 17-19, литера А, помещение 3-Н, кадастровый номер 78:31:0001290:2708**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1 Дата проведения оценки: 24.07.2020.
- 1.2 Дата составления отчета: 03.08.2020.
- 1.3 Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание Объекта оценки:**

**2.1 Карта местоположения объекта:**

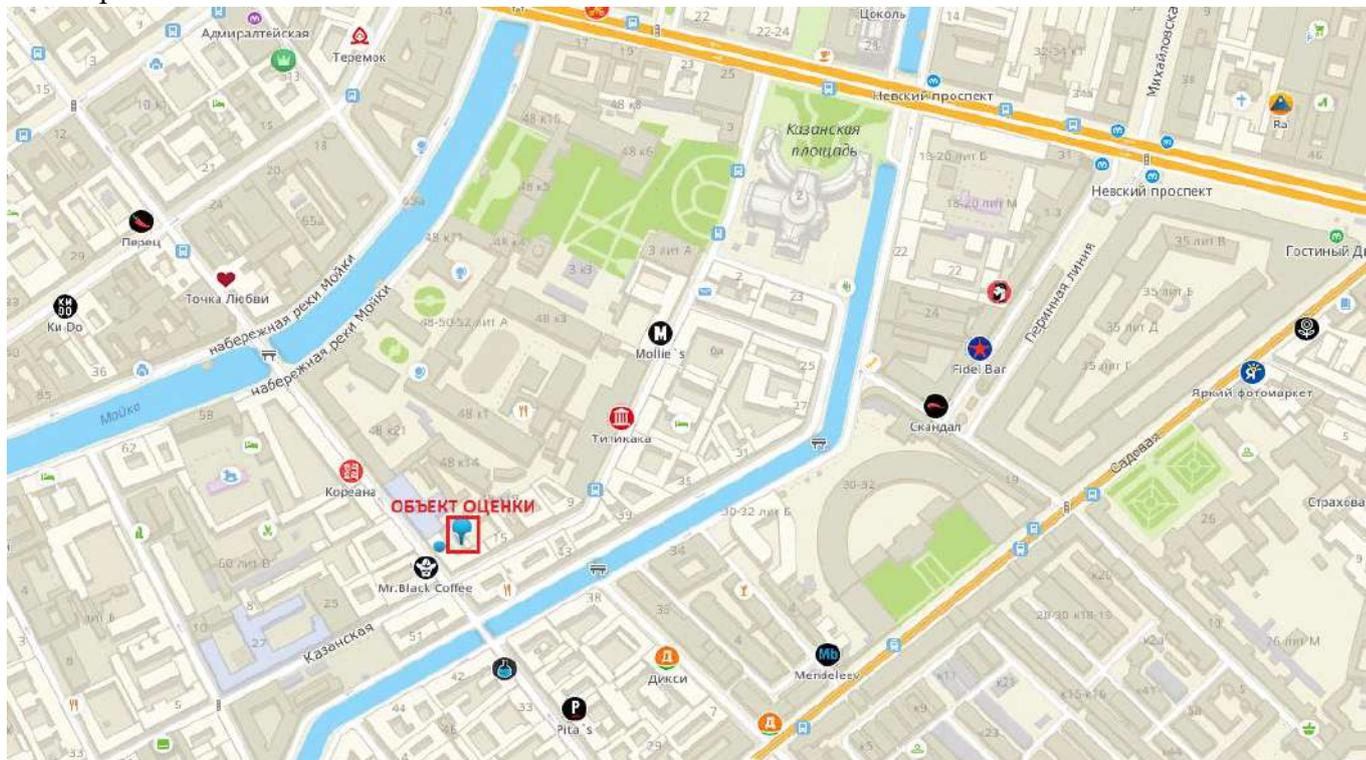


Рисунок 1. Локальное местоположения Объекта оценки.

**2.2 Описание здания, в котором расположен Объект оценки:**

Общая характеристика	жилое здание со встроенными нежилыми коммерческими помещениями, Объект оценки расположен в нежилой части здания
Год постройки/год последнего капитального ремонта.	1756-1798 гг., кап. рем. 1980 г.
Этажность	3, цоколь
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.
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• электроосвещение</li> <li>• водоснабжение</li> <li>• отопление</li> <li>• канализация</li> </ul>
Лифт	нет

Возможность подъезда к зданию	с Гороховой улицы
Расположение в квартале	фасадная часть здания - на красной линии, часть здания в которой размещен Объект оценки – внутри квартала

### 2.3 Описание встроенного помещения.

#### 2.3.1 Общие характеристики помещения:

Вид объекта	нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001290:2708
Общая площадь, кв.м	394,1 кв.м
Занимаемые объектом этажи	цокольный этаж (-0,54 м) / 1 этаж / 2 этаж / 3 этаж
Состояние	удовлетворительное
Окна	во двор
Вход	два отдельных со двора
Высота потолков	2,32 м / 2,44 м / 2,6 м / 2,66 м
Инженерные коммуникации	электричество, канализация, водоснабжение, отопление
Текущее использование	не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	в натуре не выделена
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	соответствует
Тип фактической планировки	коридорная

#### 2.3.2 Описание локального окружение:

Характеристика	Описание / значение
<b>Описание локального местоположения</b>	
Административный район	Центральный
Квартал местоположения объекта	квартал, в котором располагается Объект оценки, ограничивает: Невский пр., Казанская ул., Гороховая ул., наб. реки Мойки
Расположение в квартале	фасадная часть здания - на красной линии, часть здания в которой размещен Объект оценки –внутри квартала
Характеристика застройки квартала	жилая / деловая /общественная
Объекты окружения	Казанский собор, РГПУ им. Герцена, Академия гуманитарного образования, Университет экономики и финансов, Университет ИТМО, Университет технологии и дизайна, Университет им. Бонч-Бруевича, Ассигнационный банк, Бизнес-центр «Мариинский», Мариинский дворец, колледж городского хозяйства, Русское географическое общество, Театр «Приют комедианта», медицинские учреждения, школы, детские сады, универсамы, магазины, кафе, рестораны, аптеки, отделения банков и т.д.
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Невский проспект
Значимость магистрали	активное движение автомобильного и общественного транспорта
Возможность подъезда к зданию	с Гороховой улицы
Вывод	доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную»
<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>	
Уровень транспортных потоков по магистрали	высокий

Уровень пешеходных потоков по магистрали	высокий
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле входа в Объект оценки	низкий
Характер и состав пешеходных потоков	жители микрорайона, работники близлежащих фирм и т.п.
<b>Доступность общественным транспортом</b>	
Расстояние до ближайших станций метро	Ближайшие ст.м «Садовая», «Сенная», «Спасская», расположены на расстоянии порядка 650 м от Объекта оценки, ст.м «Невский проспект» на расстоянии около 780 м и ст.м «Адмиралтейская» на расстоянии около 800 м.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшие потоки общественного транспорта проходят по Гороховой улице на расстоянии порядка 100 м от Объекта оценки (автобусы №№ 2МА, 4М, 4МБ, 5М, 5МБ, троллейбус № 17 и маршрутное такси №306).
Вывод	доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «отличную»
<b>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</b>	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта со стороны Гороховой улицы
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	парковка ограничена

### 2.3.3 Ограничения КГИОП.

Объект оценки расположен в Единой охранной зоне ООЗ (31) (основание Закон Санкт-Петербурга №820-7).



### 2.3.4 Фотографии Объекта оценки.



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(вид на Гороховую ул.)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(вид на Гороховую ул.)



Фото 3. Адресная табличка

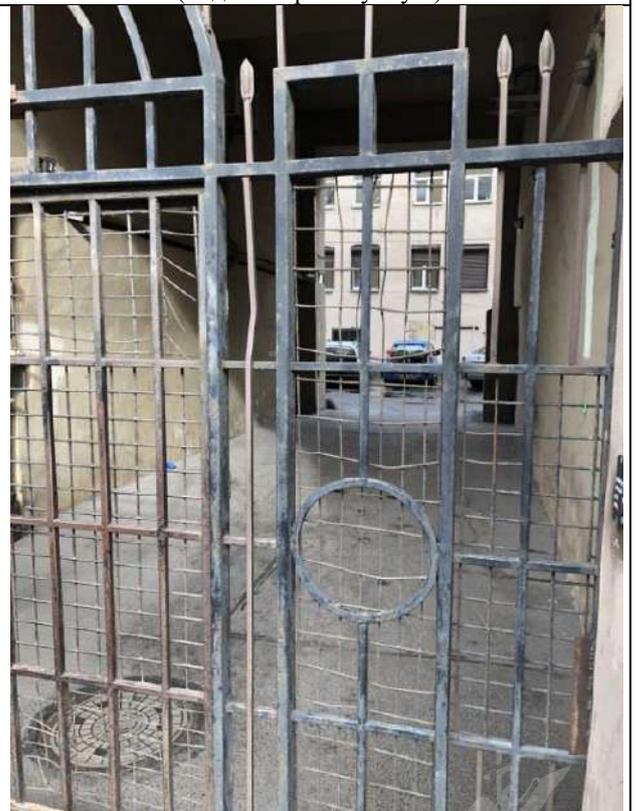


Фото 4. Подход к Объекту оценки





Фото 5. Вид на здание размещения Объекта оценки  
(вход №1)



Фото 6. Вид на здание размещения Объекта оценки  
(вход №2)

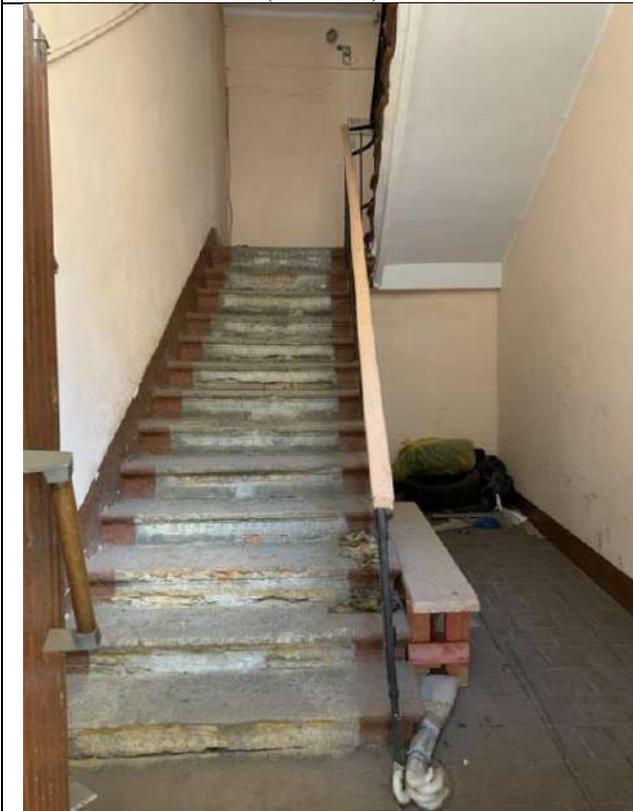


Фото 7. Вход в пом. 3-Н (вход №1)

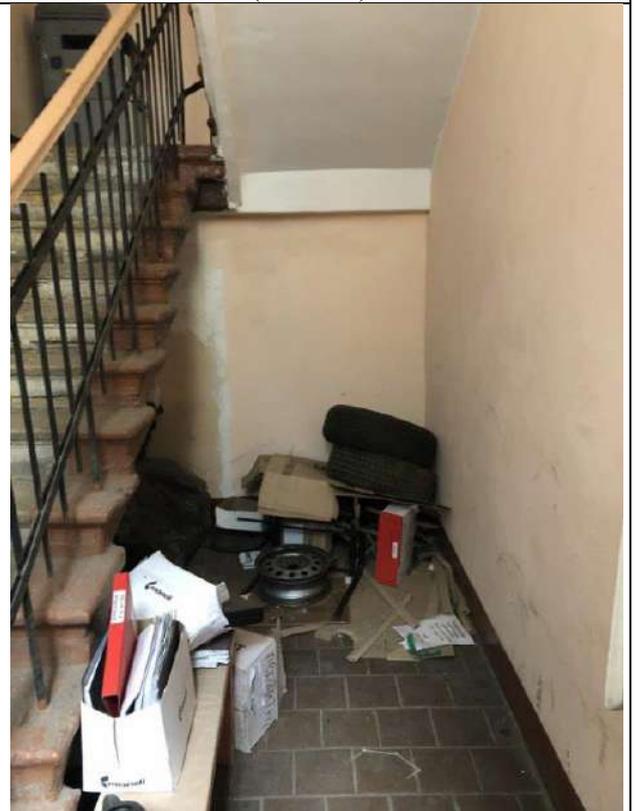


Фото 8. Состояние внутренней отделки  
пом. 3-Н (цокольный этаж)



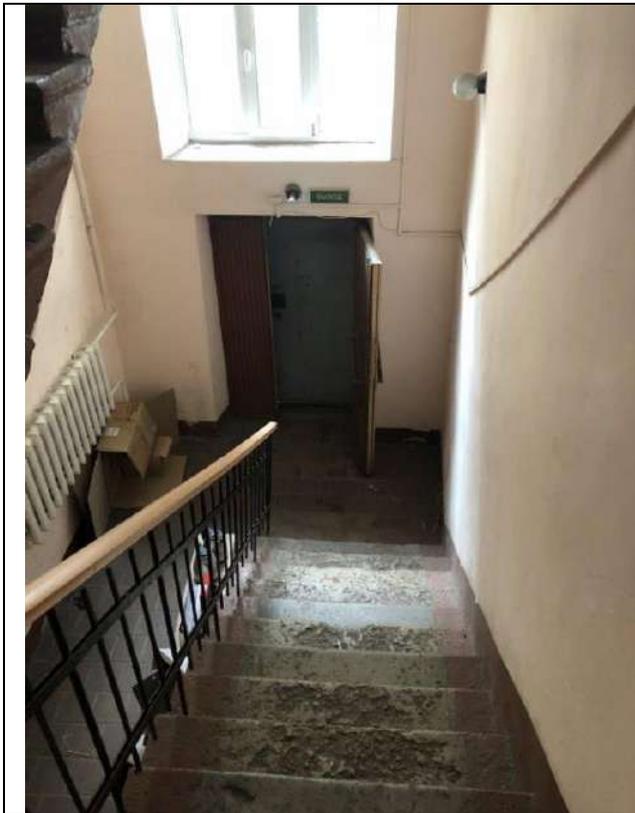


Фото 9. Подъем на 1 этаж



Фото 10. Подход к ч.п. 3-Н, расположенным на 1 этаже



Фото 11. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (первый этаж)

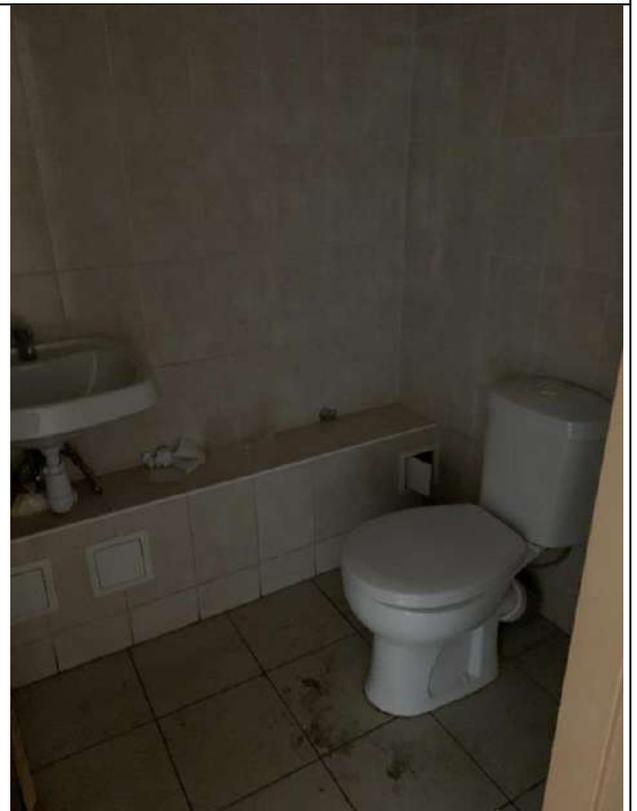


Фото 12. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (первый этаж)





Фото 13. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (первый этаж)



Фото 14. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (первый этаж)



Фото 15. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (первый этаж)



Фото 16. Вид из окон 1-го этажа





Фото 17. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (первый этаж)



Фото 18. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (первый этаж)

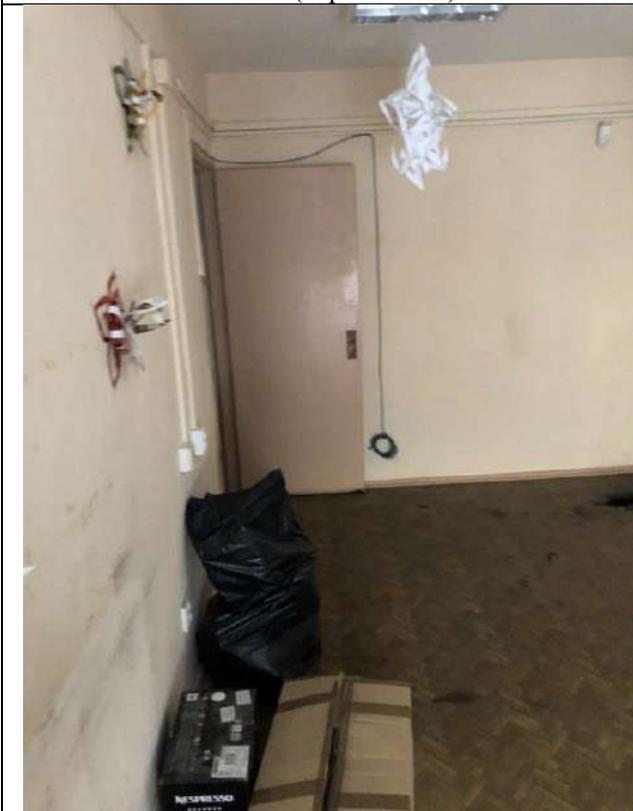


Фото 19. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (первый этаж)



Фото 20. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (первый этаж)





Фото 21. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (первый этаж)



Фото 22. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (первый этаж)

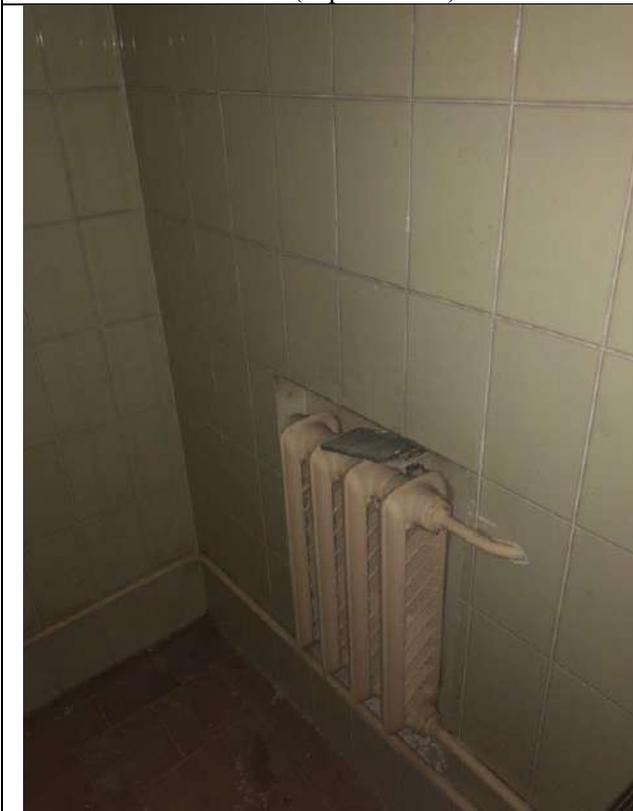


Фото 23. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (первый этаж)

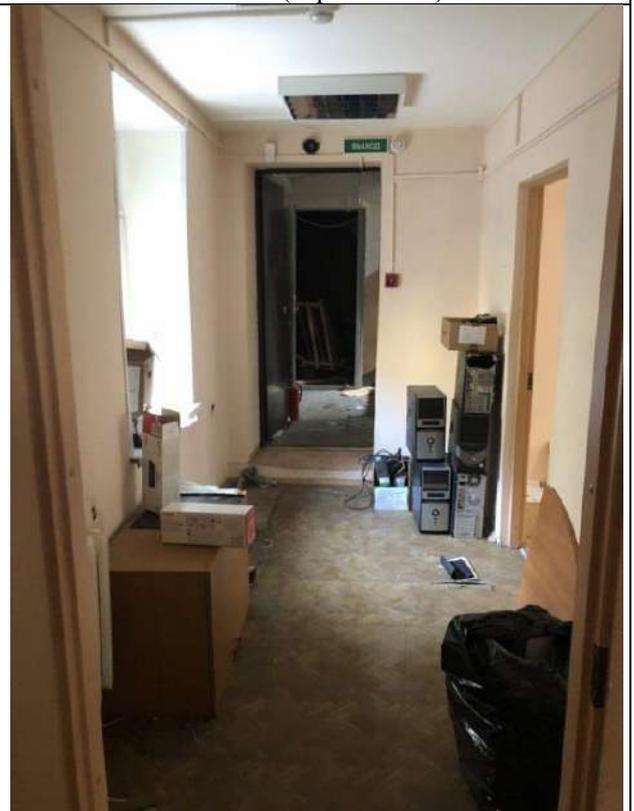


Фото 24. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (первый этаж)





Фото 25. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (первый этаж)



Фото 26. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (первый этаж)



Фото 27. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (первый этаж)



Фото 28. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (первый этаж)





Фото 29. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (первый этаж)

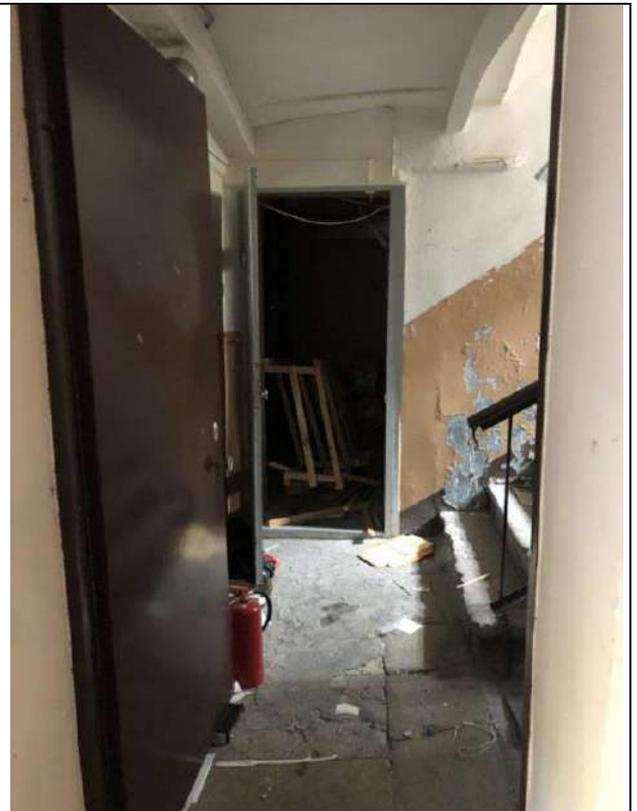


Фото 30. Выход на вторую лестницу

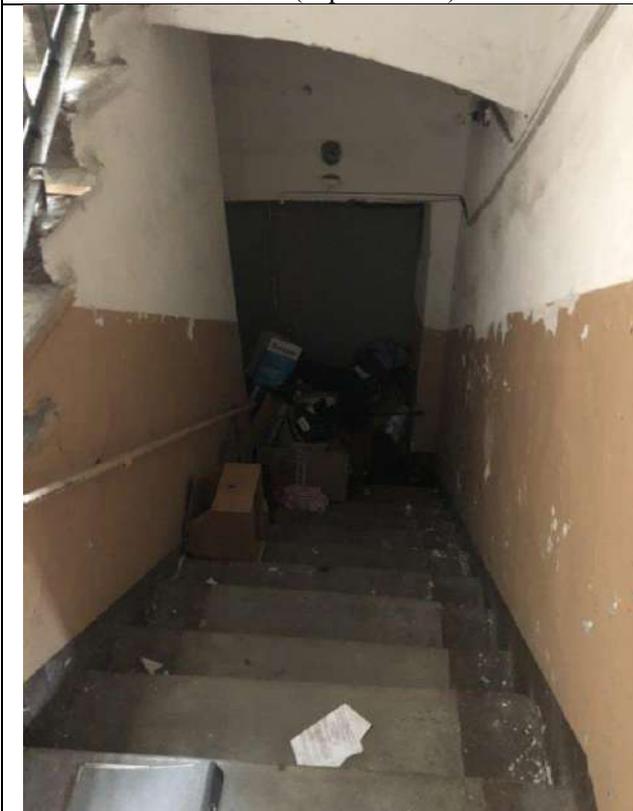


Фото 31. Состояние лестничной клетки 1-го этажа (вид на второй вход со двора в пом. 3-Н)

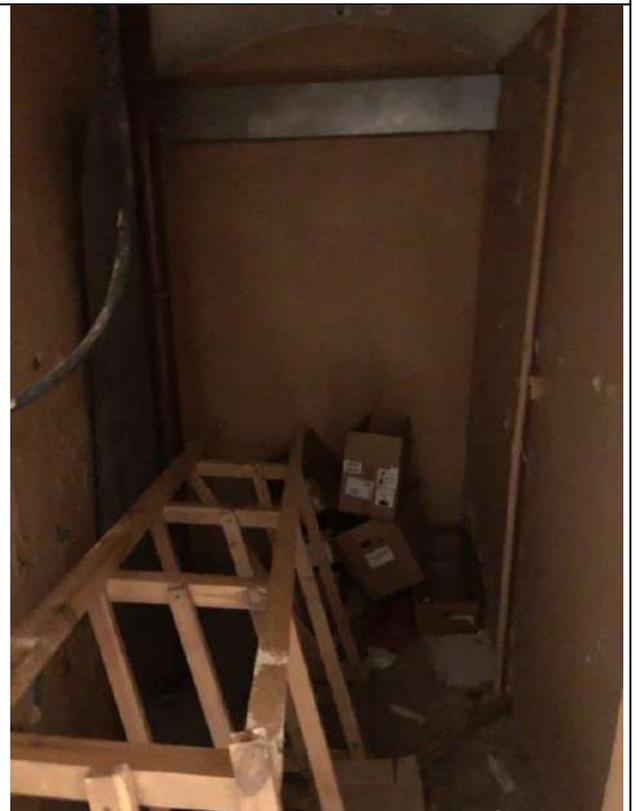


Фото 32. Состояние лестничной клетки 1-го этажа



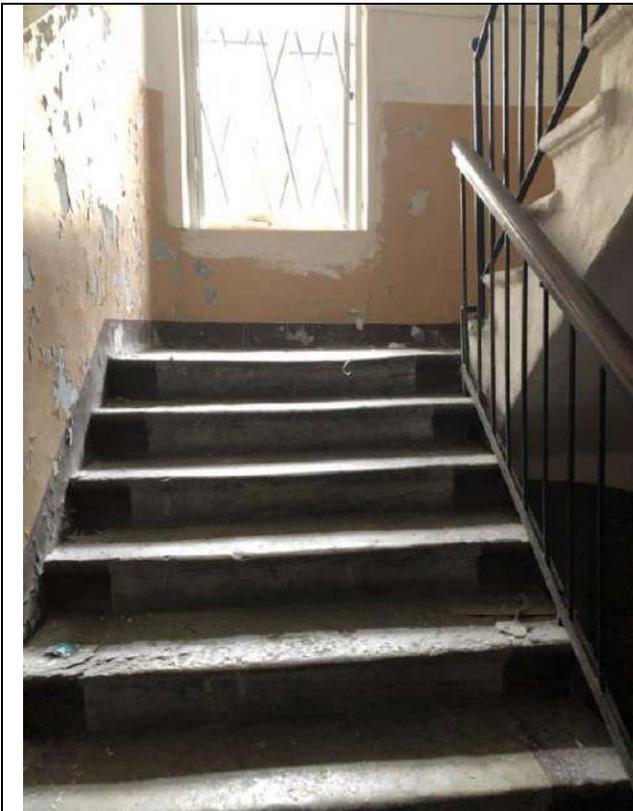


Фото 33. Подход к ч.п. 3-Н, расположенным на 2-м этаже со стороны входа №2



Фото 34. Состояние лестничной клетки со стороны входа №2

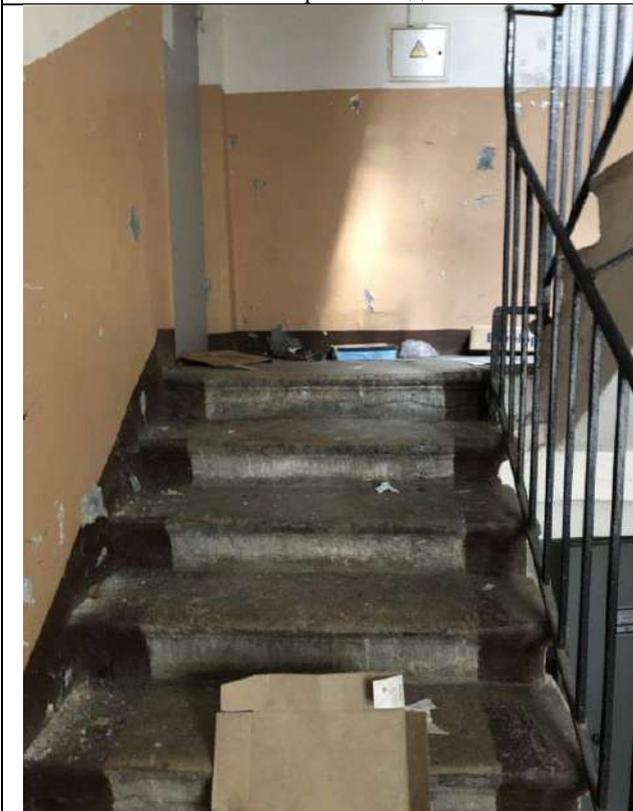


Фото 35. Состояние лестничной клетки со стороны входа №2



Фото 36. Проход к ч.п. 3-Н, расположенным на 2-м этаже





Фото 37. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)

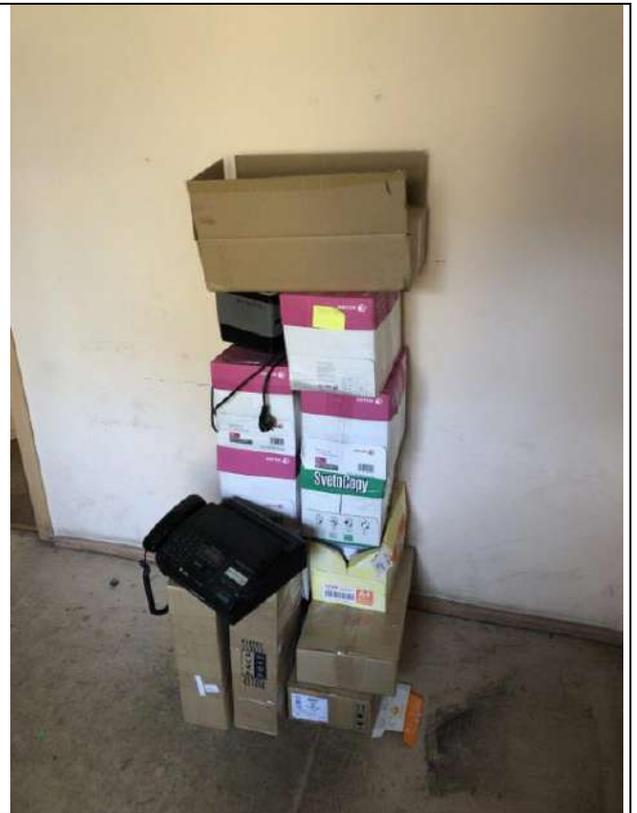


Фото 38. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)



Фото 39. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)



Фото 40. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)



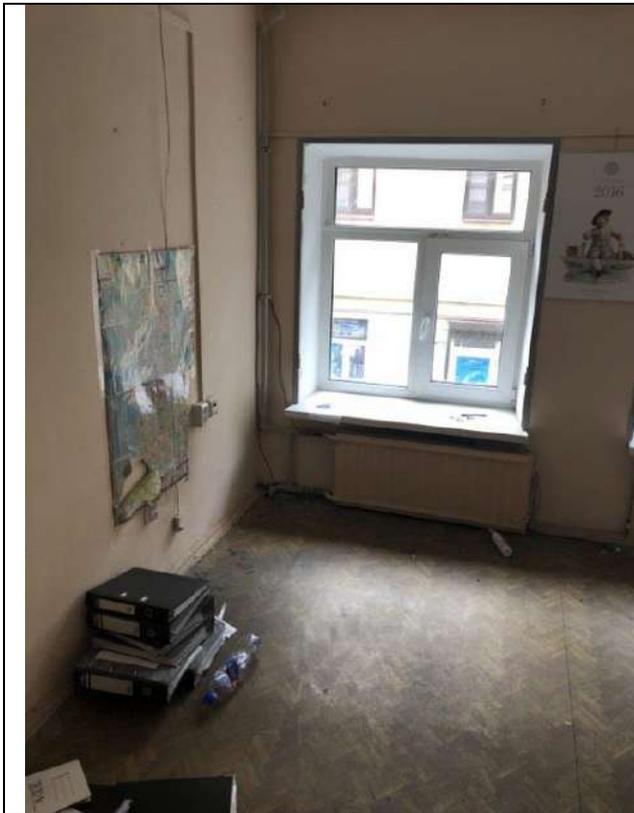


Фото 41. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)



Фото 42. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)

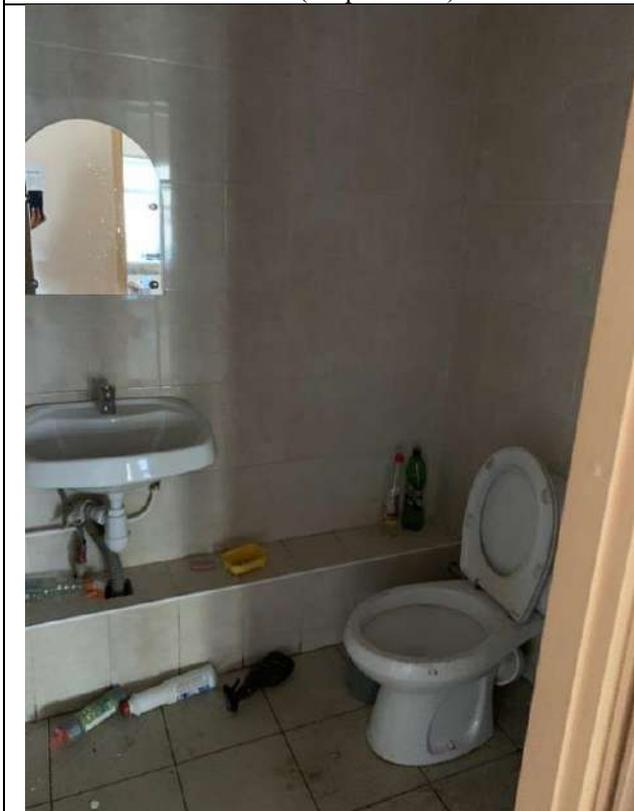


Фото 43. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)

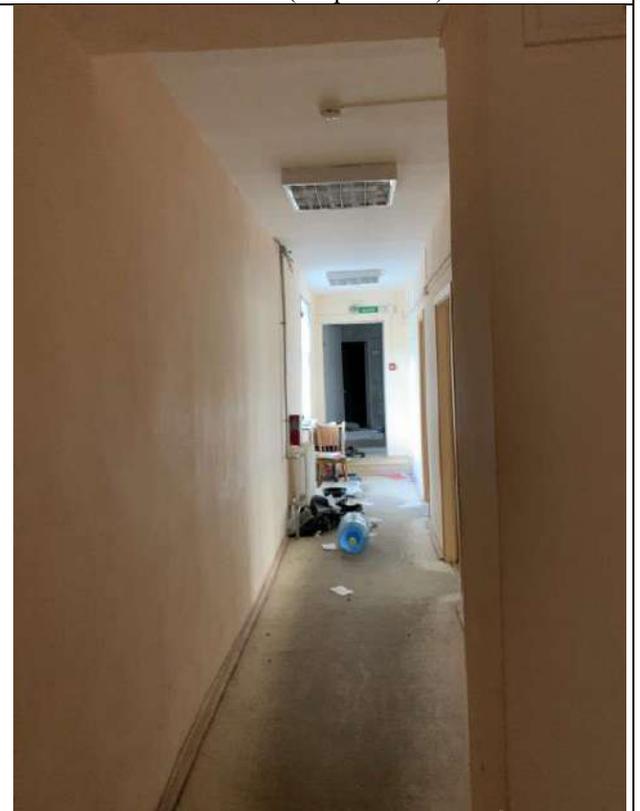


Фото 44. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)





Фото 45. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)

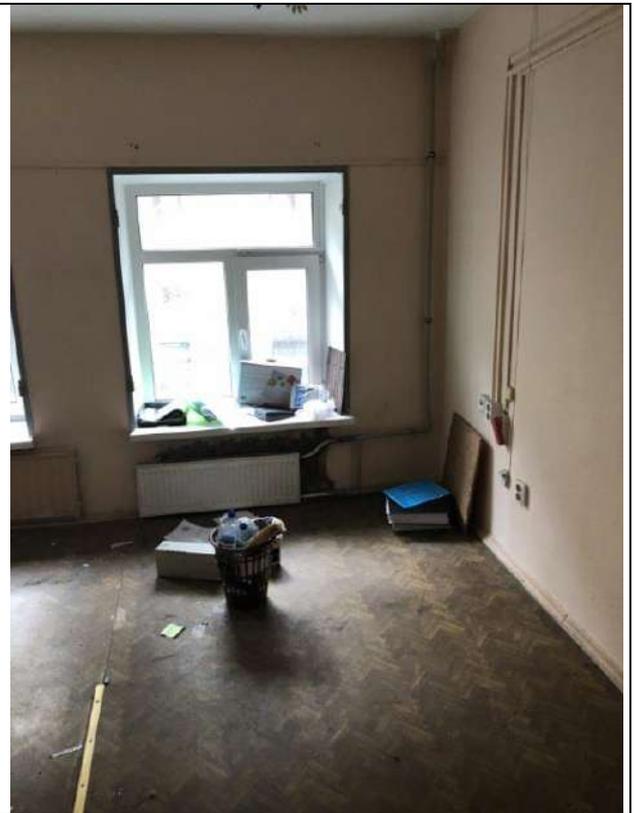


Фото 46. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)



Фото 47. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)

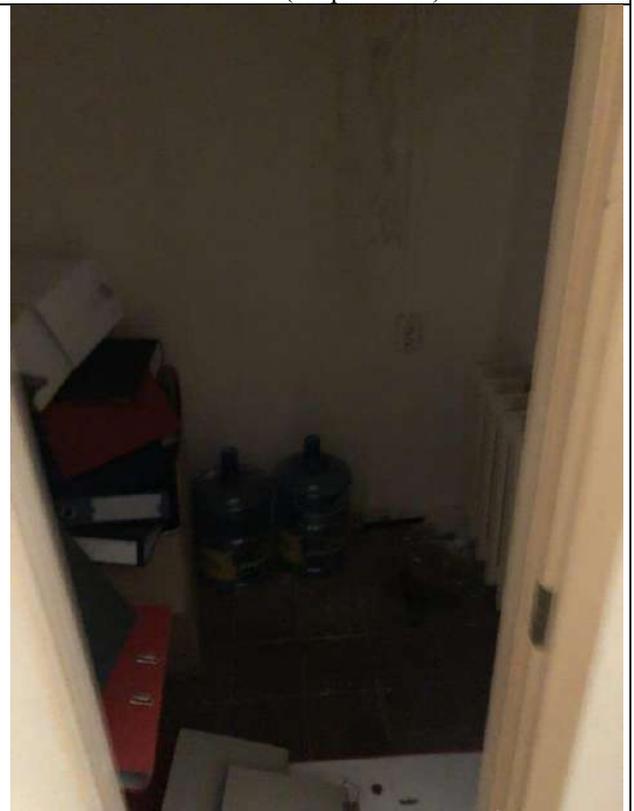


Фото 48. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)



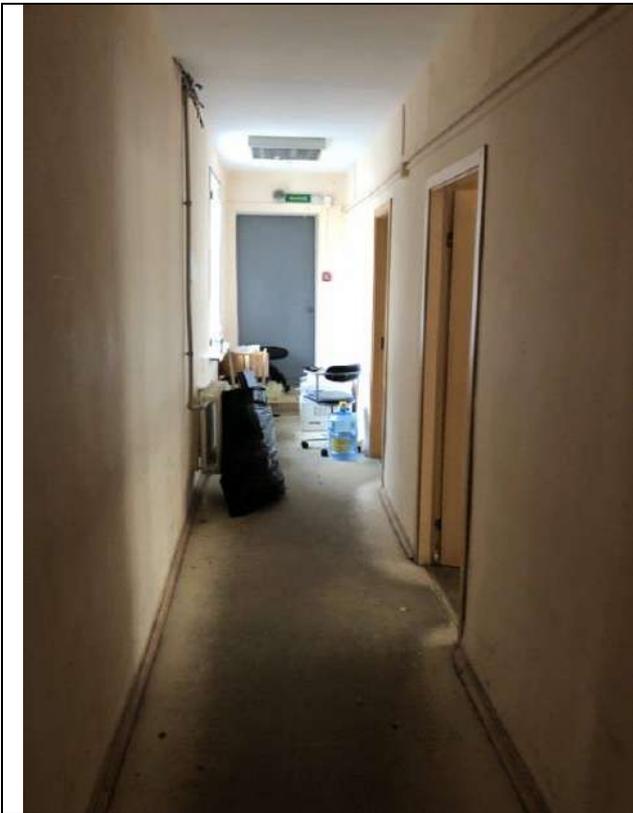


Фото 49. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)



Фото 50. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)



Фото 51. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)

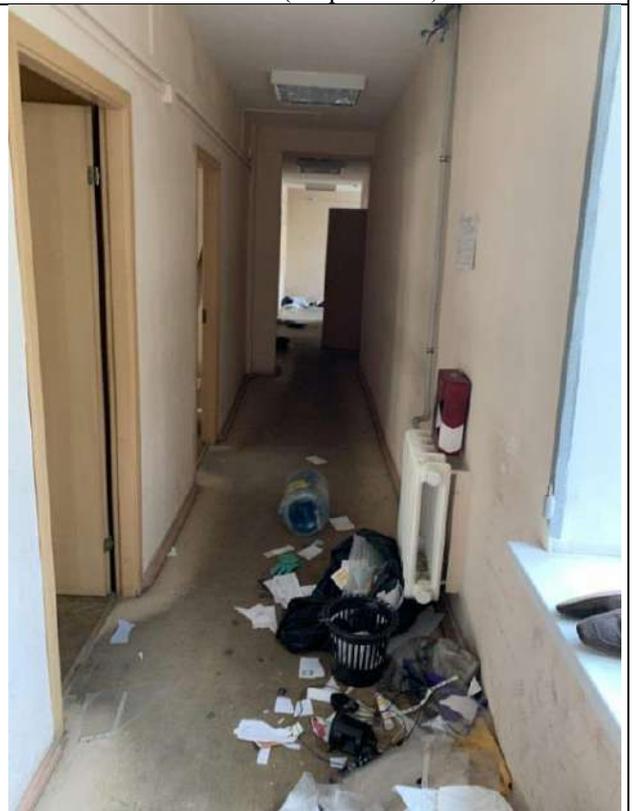


Фото 52. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)





Фото 53. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)



Фото 54. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)

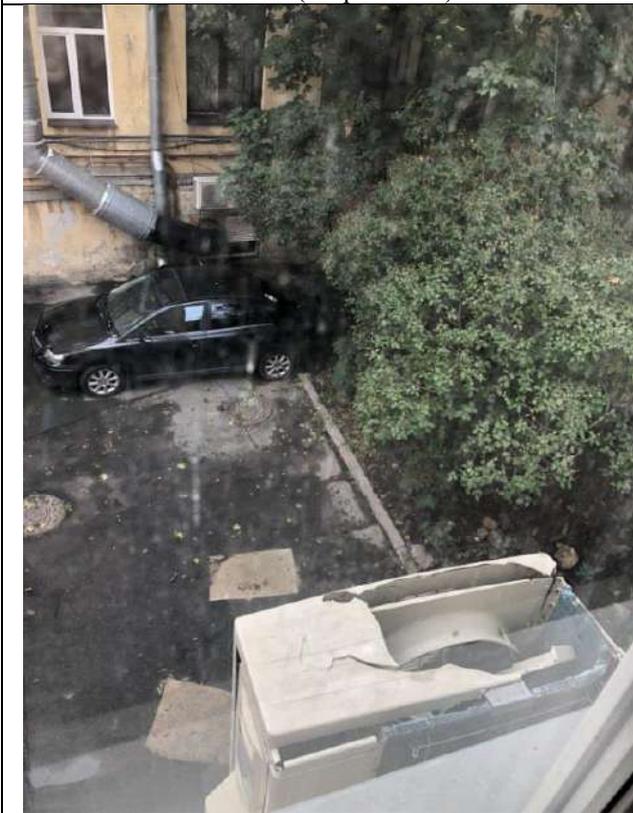


Фото 55. Вид из окон 2-го этажа

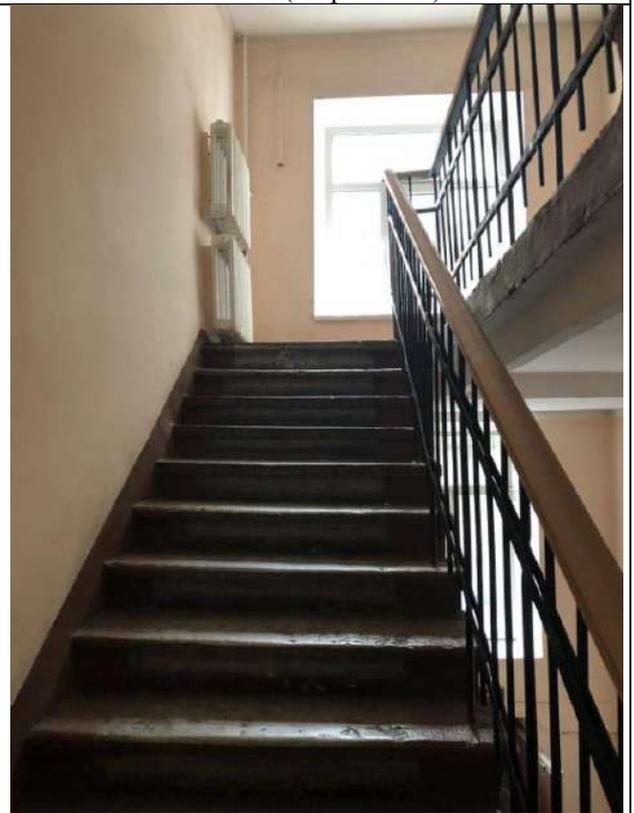


Фото 56. Лестница 2-го этажа (вход №1)



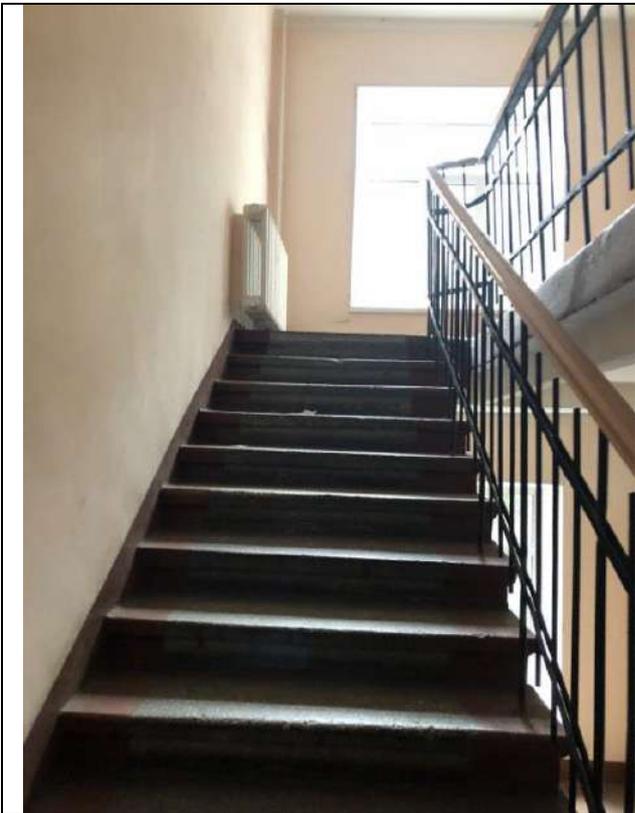


Фото 57. Подход к ч.п. 3-Н, расположенным на 3-м этаже со стороны входа №1

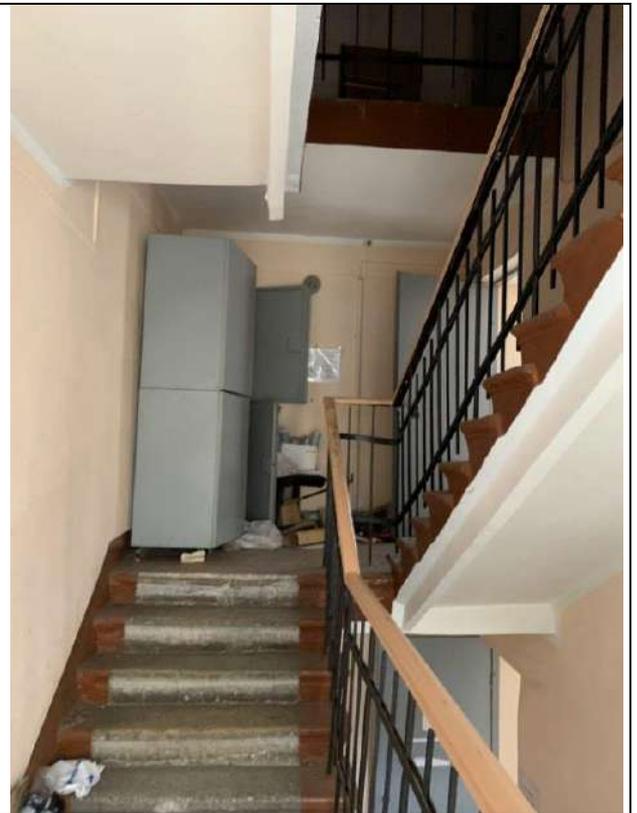


Фото 58. Подход к ч.п. 3-Н, расположенным на 3-м этаже со стороны входа №1



Фото 59. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)

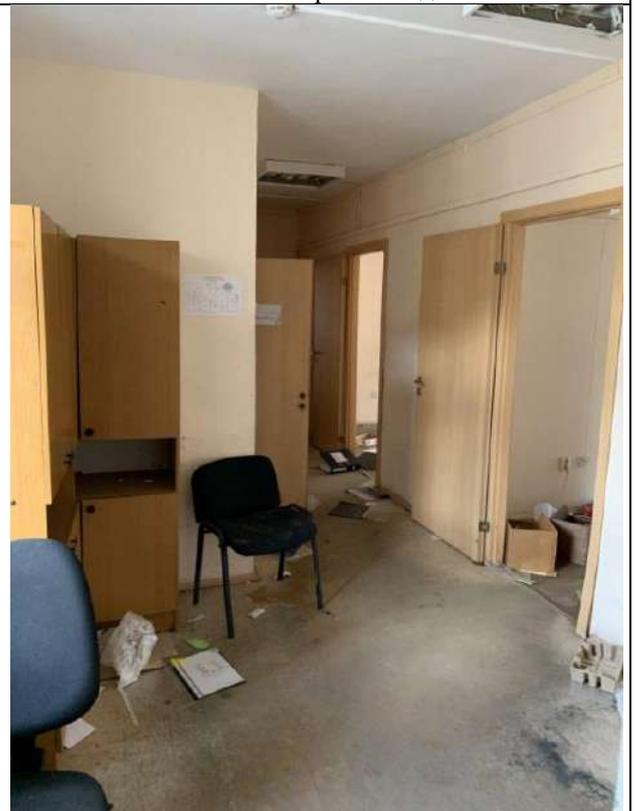


Фото 60. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)



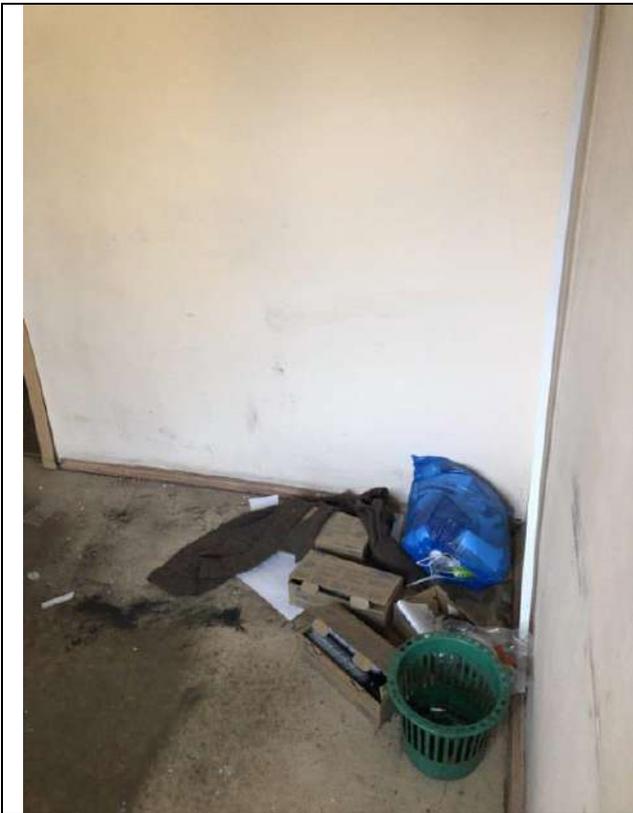


Фото 61. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)



Фото 62. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)



Фото 63. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)

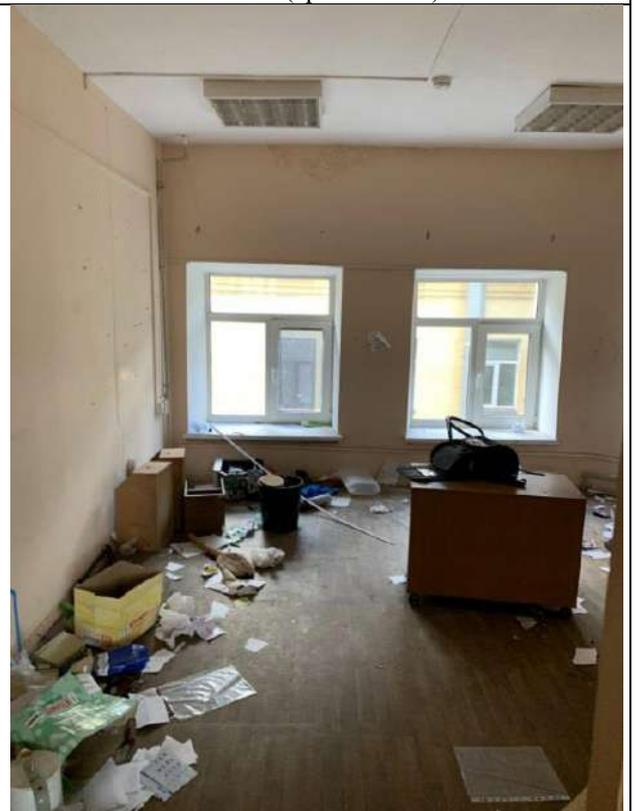


Фото 64. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)





Фото 65. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)



Фото 66. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)



Фото 67. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)

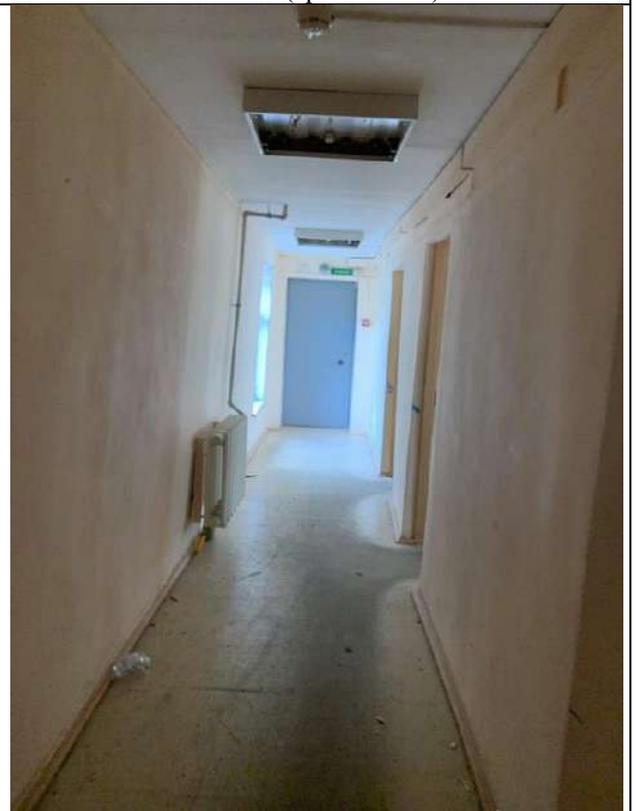


Фото 68. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)





Фото 69. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)



Фото 70. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)

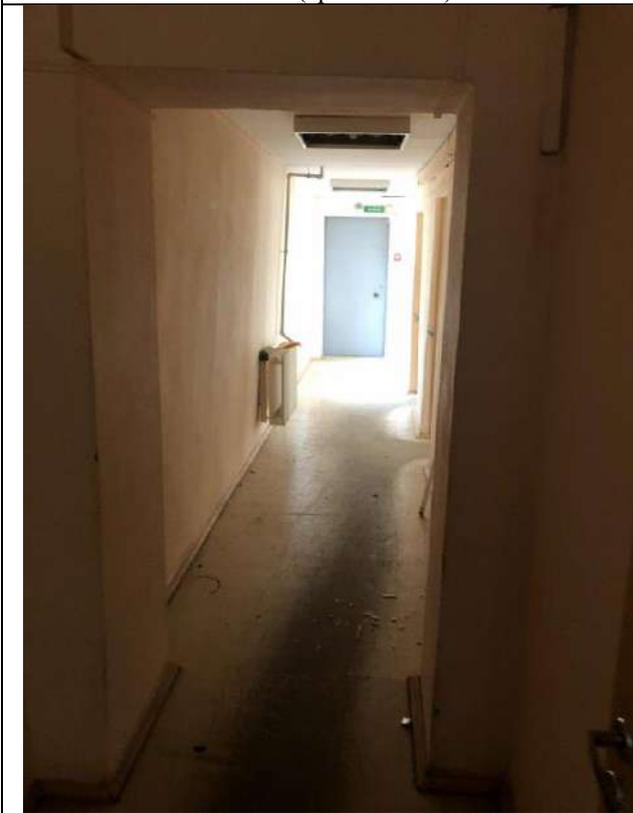


Фото 71. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)



Фото 72. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)





Фото 73. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)

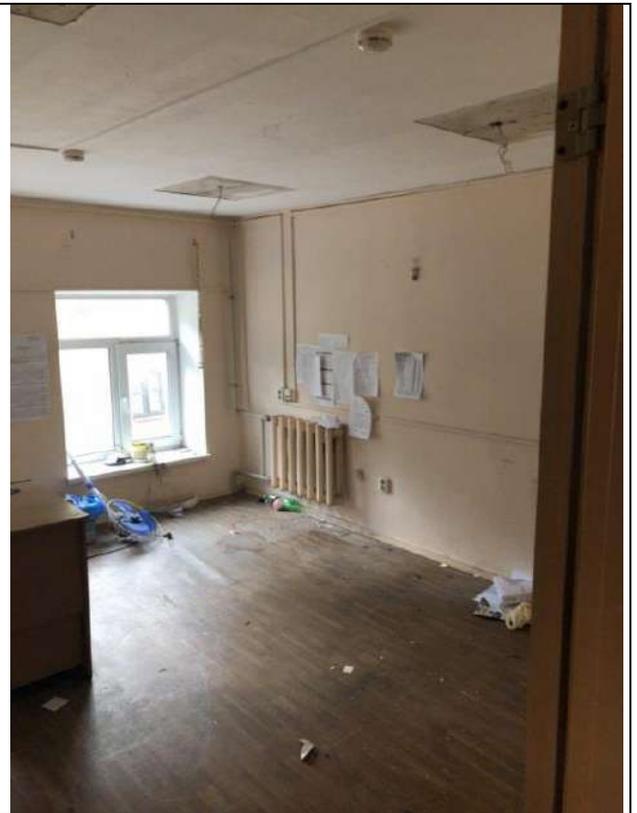


Фото 74. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)



Фото 75. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)

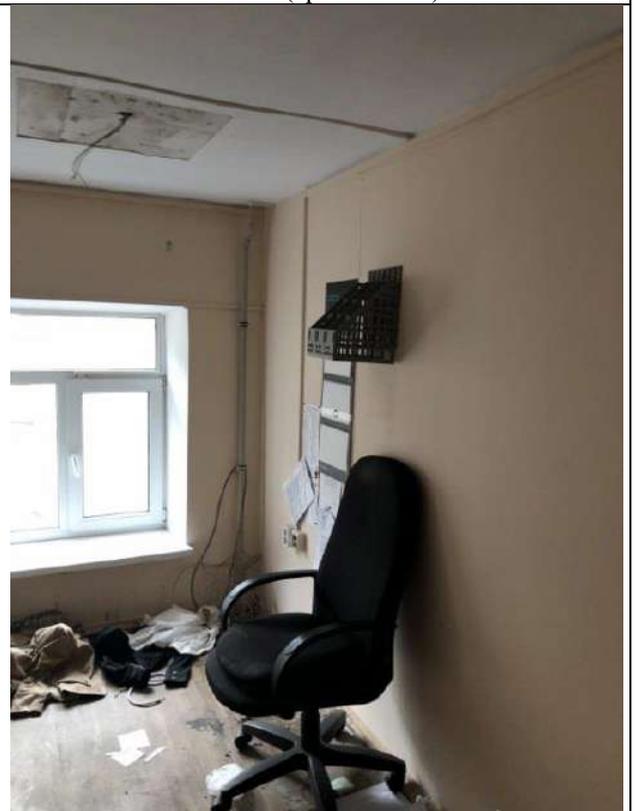


Фото 76. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)



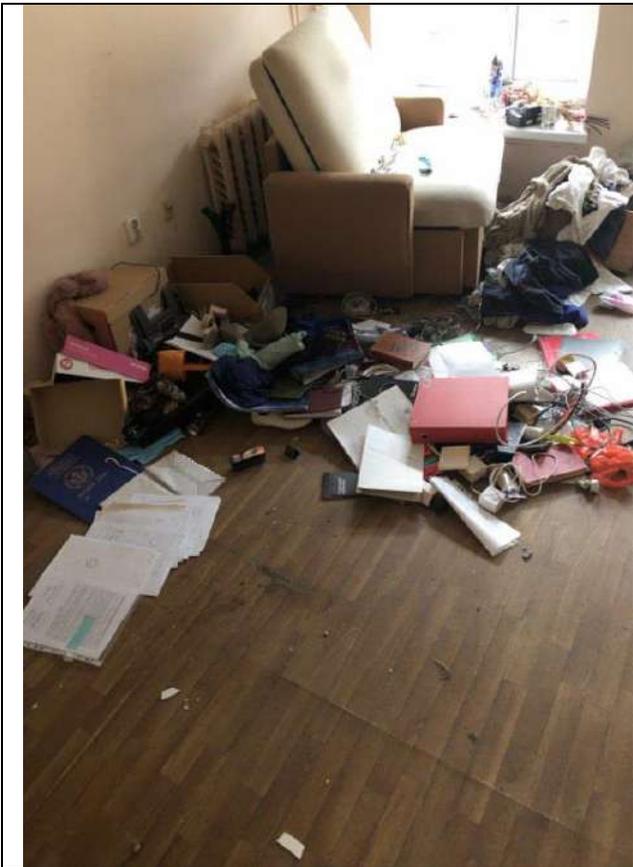


Фото 77. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)



Фото 78. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)

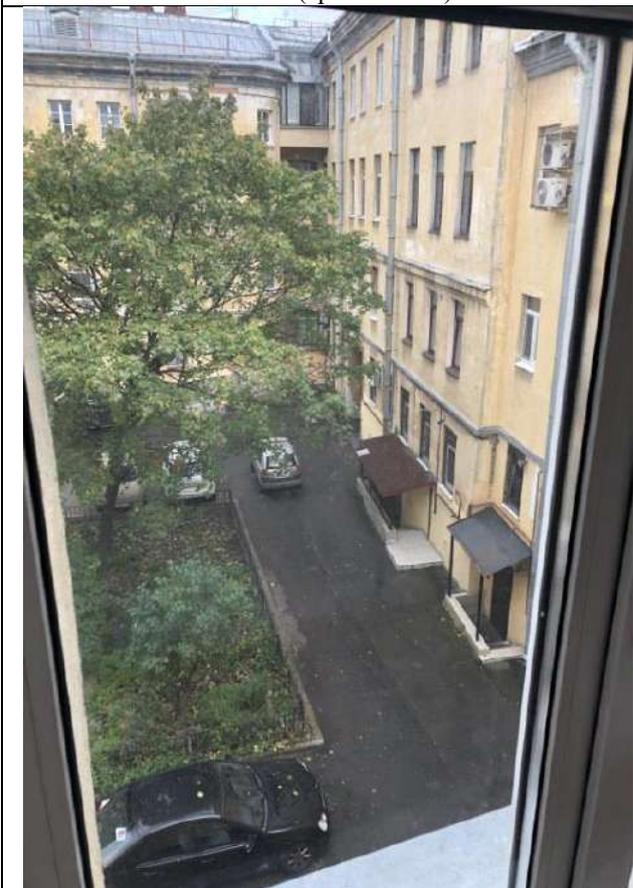


Фото 79. Вид из окон 3-го этажа



Фото 80. Выход из пом. 3-Н (3-й этаж)



## 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 части здания размещения Объекта оценки, является нежилое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – офисное.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая отличное местоположение и транспортную доступность, а также технические характеристики Объекта оценки (площадь, наличие двух отдельных входов со двора, расположение помещения на цокольном, первом, втором и третьем этажах, коридорную планировку), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта в качестве офисного.

**Вывод:** наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является офисное использование.

## 2.5 Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб. (округленно)	28 700 000
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб./кв.м	72 824,16
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	34 440 000
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб./кв.м	87 388,99

