

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:

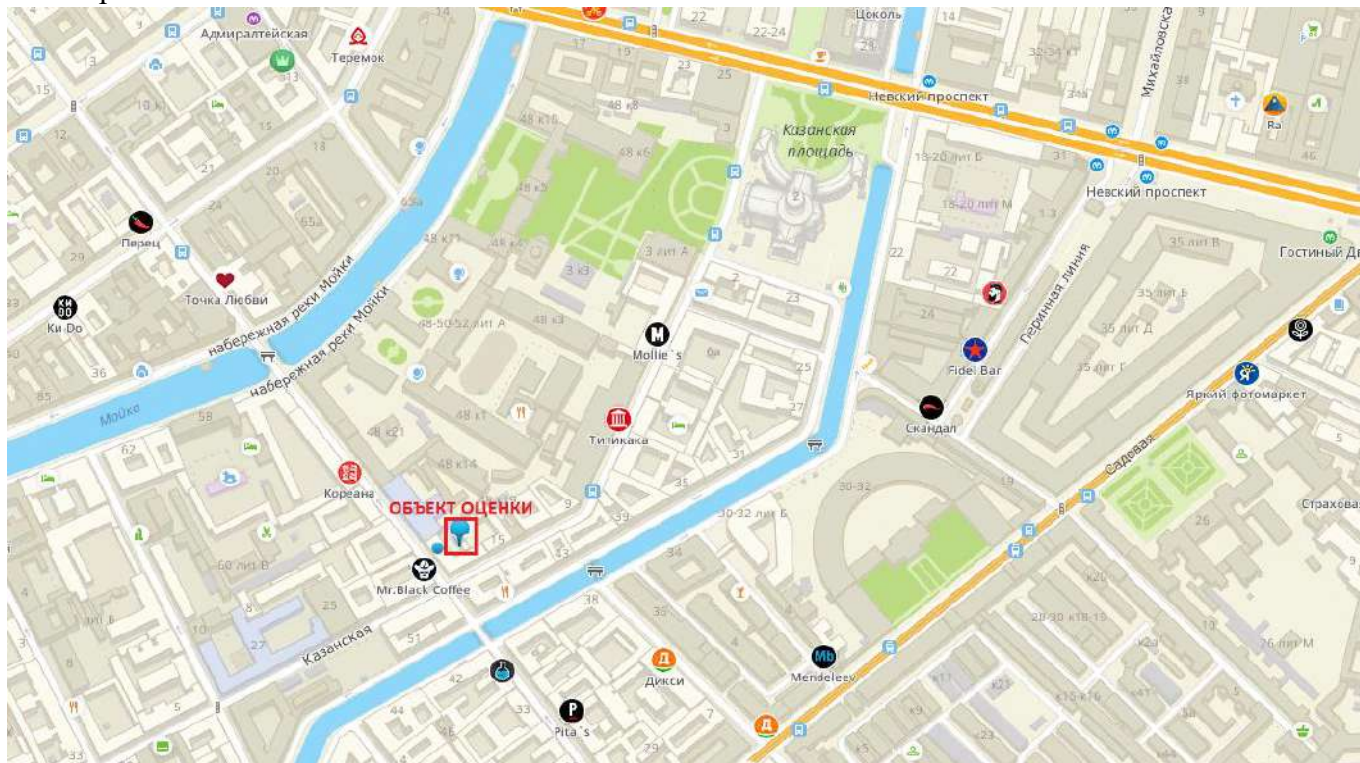


Рисунок 1. Локальное местоположения Объекта оценки.

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"> • электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация
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
Описание локального местоположения	
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.
Доступность автомобильным транспортом	
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»
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
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.
Доступность общественным транспортом	
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»
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
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)

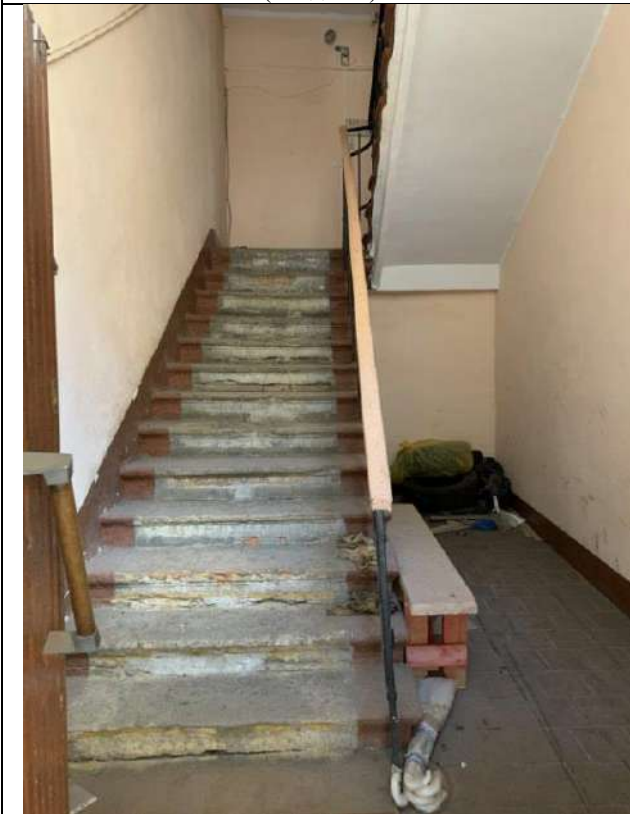


Фото 7. Вход в пом. 3-Н (вход №1)

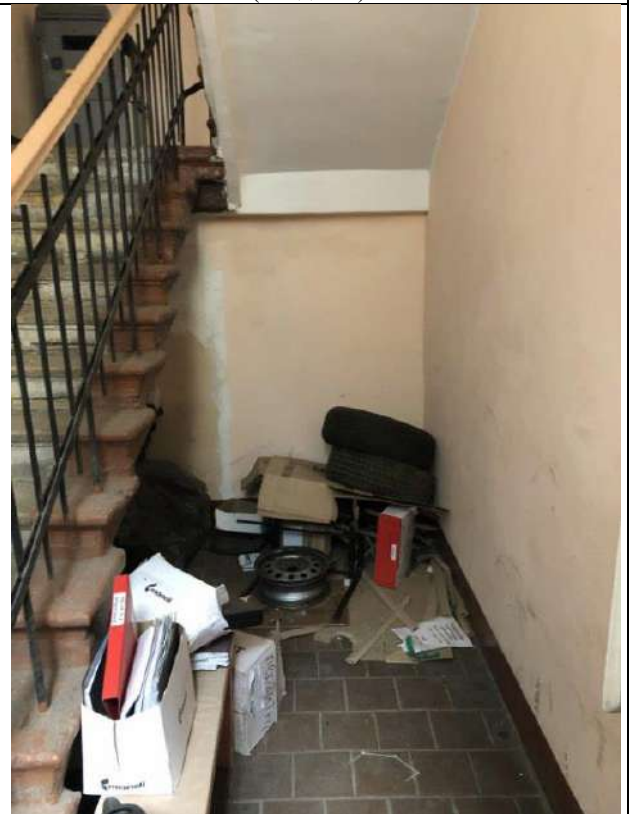


Фото 8. Состояние внутренней отделки
пом. 3-Н (цокольный этаж)





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)

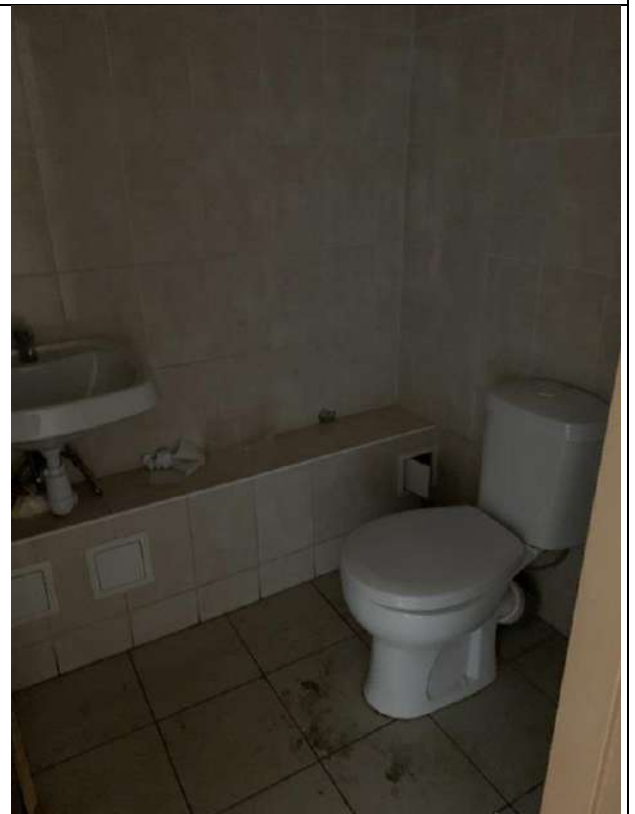


Фото 12. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (первый этаж)





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)

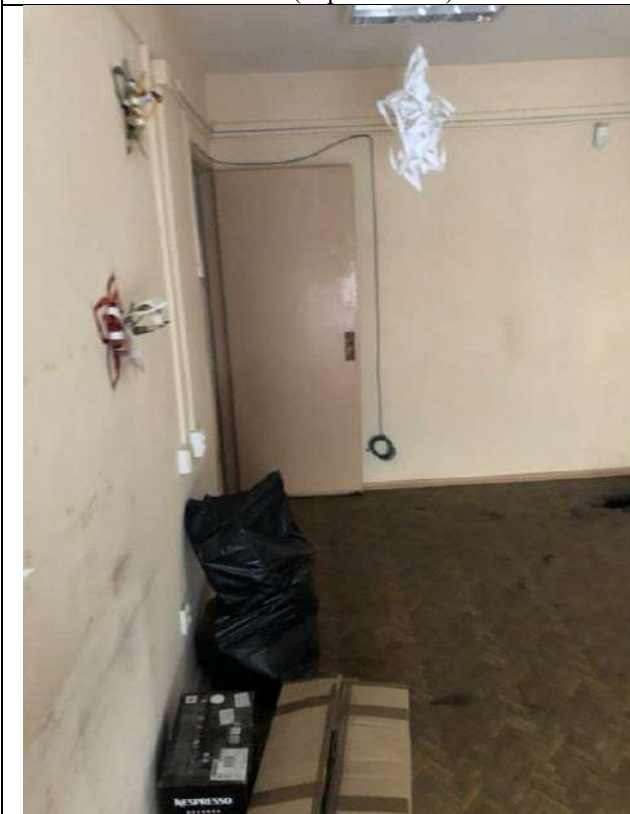


Фото 19. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (первый этаж)



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)

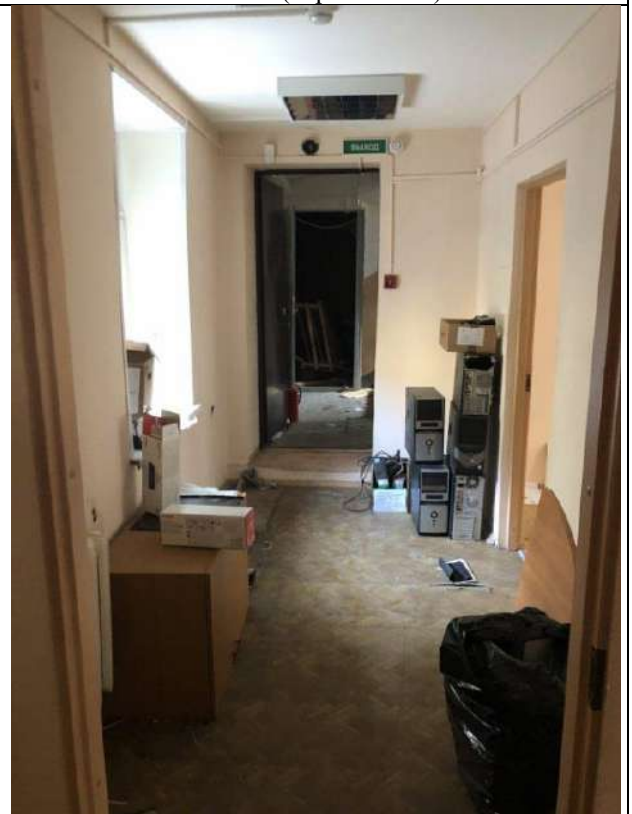


Фото 24. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (первый этаж)





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)

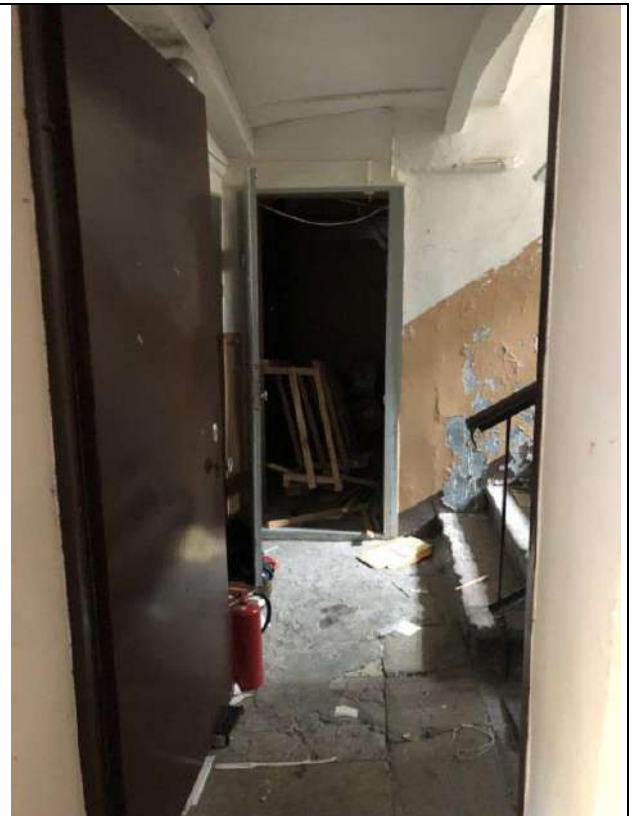


Фото 30. Выход на вторую лестницу



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

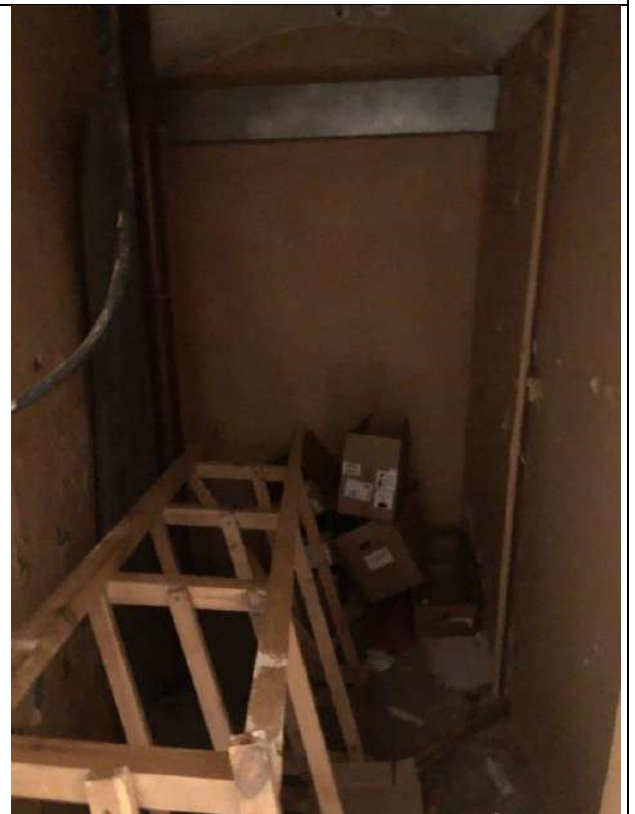


Фото 32. Состояние лестничной клетки 1-го этажа



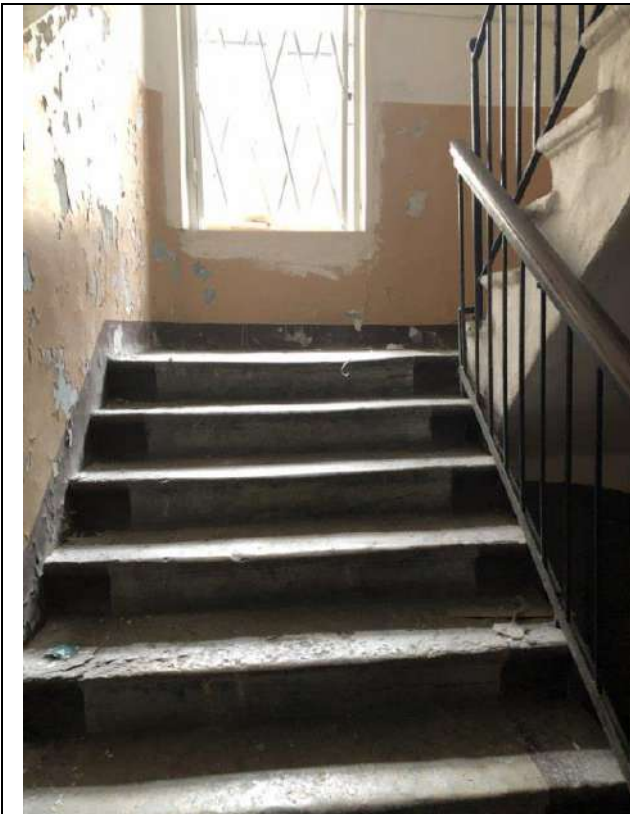


Фото 33. Подход к ч.п. 3-Н, расположенным на 2-м этаже со стороны входа №2



Фото 34. Состояние лестничной клетки со стороны входа №2

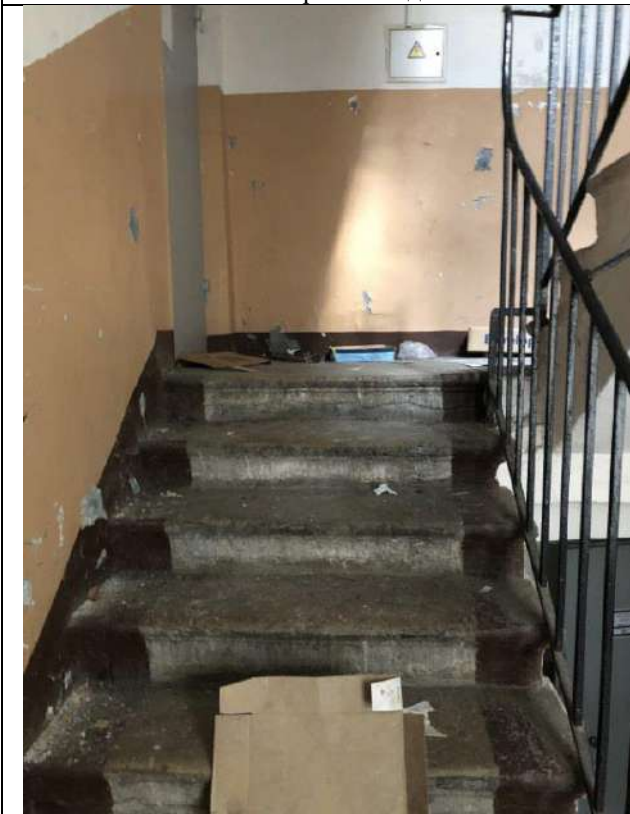


Фото 35. Состояние лестничной клетки со стороны входа №2



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



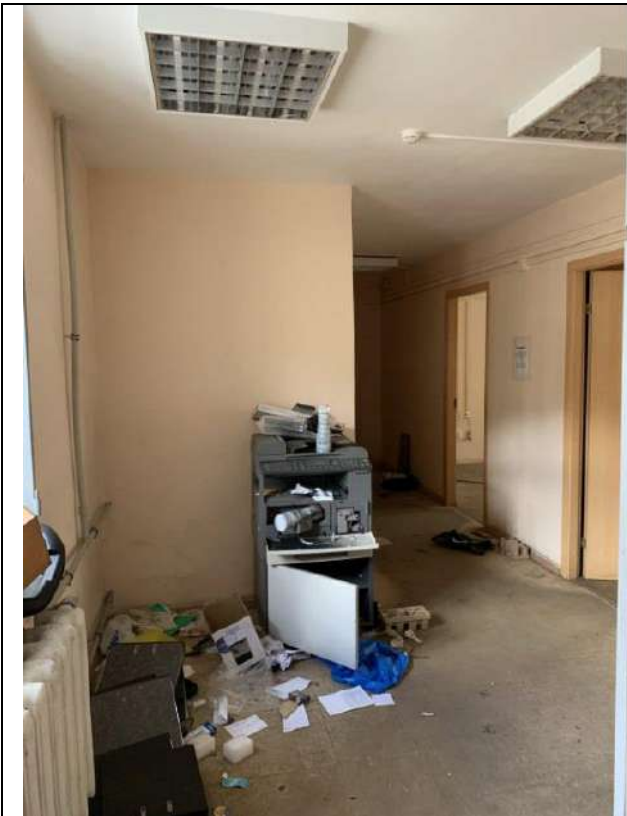


Фото 37. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)

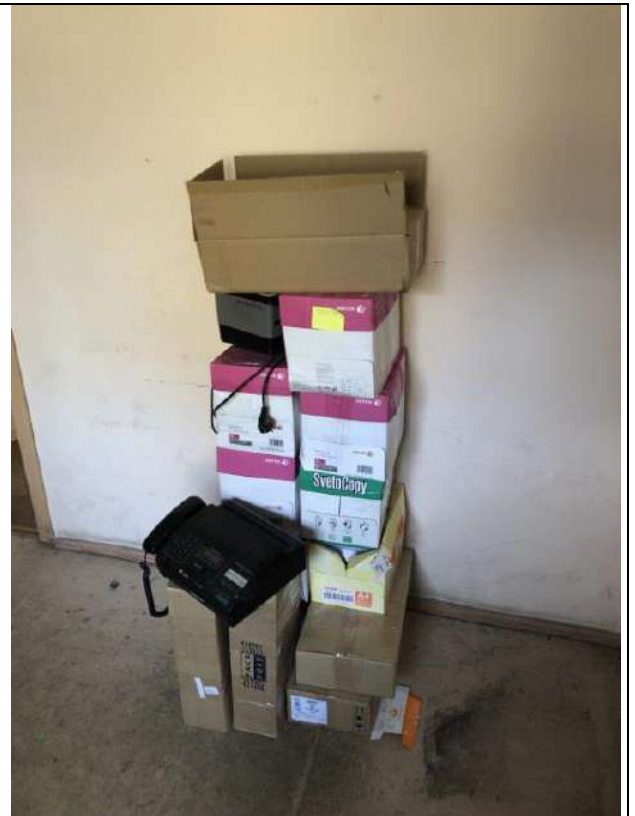


Фото 38. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)



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

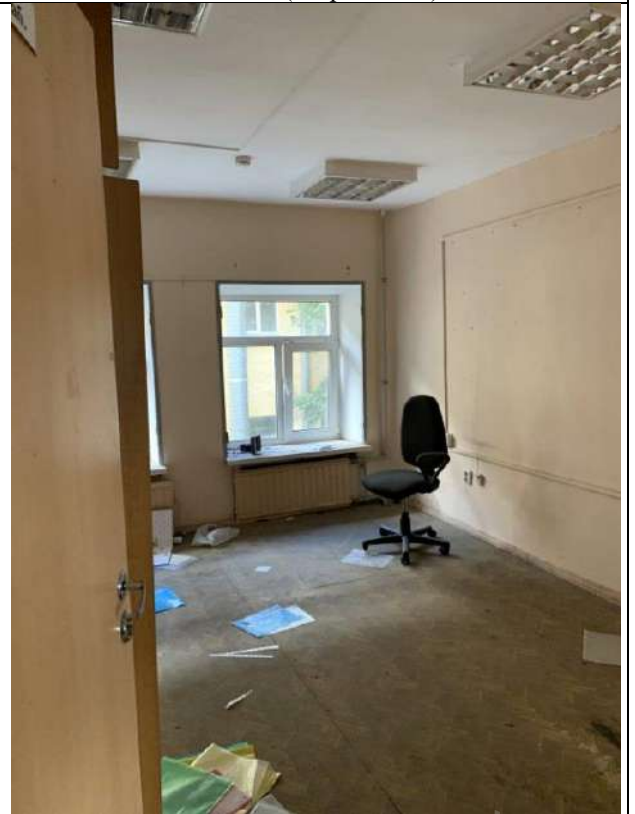


Фото 40. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)



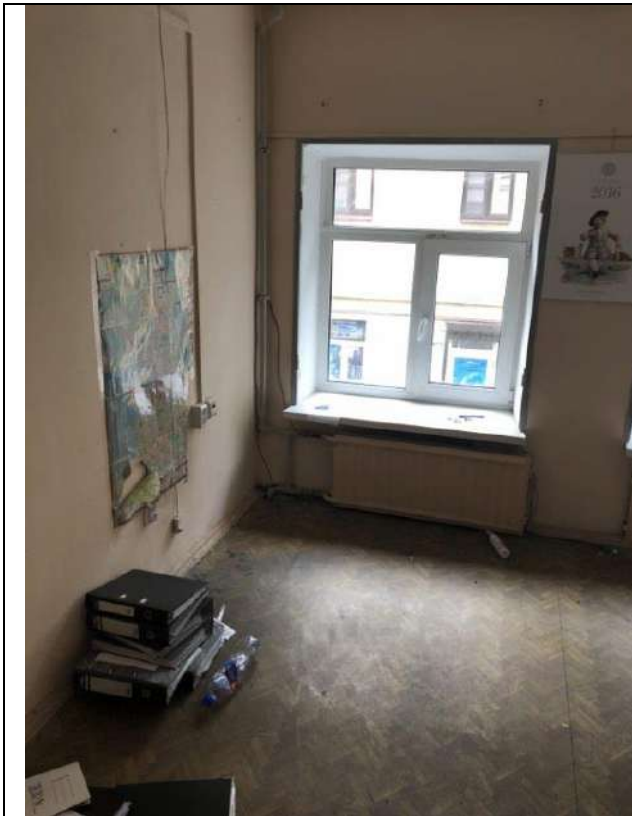


Фото 41. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)



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

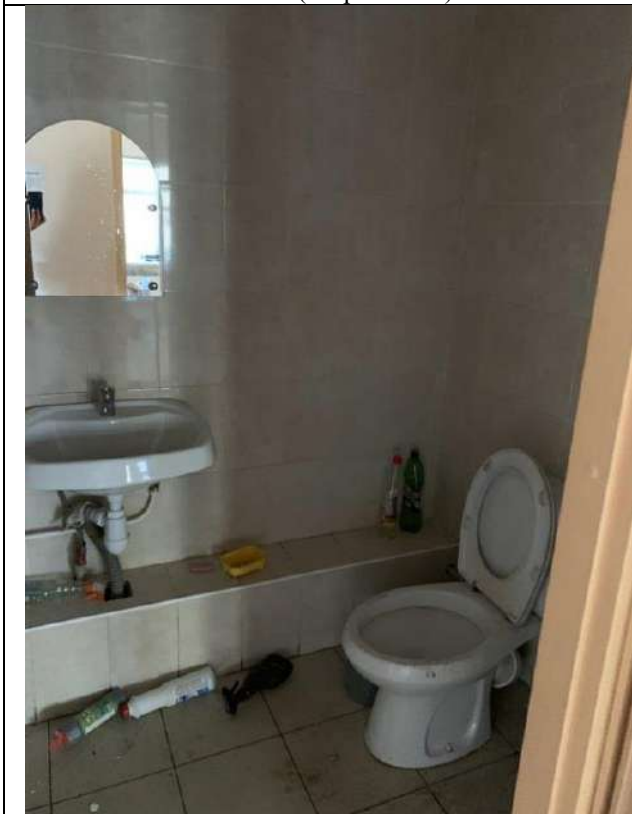


Фото 43. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)

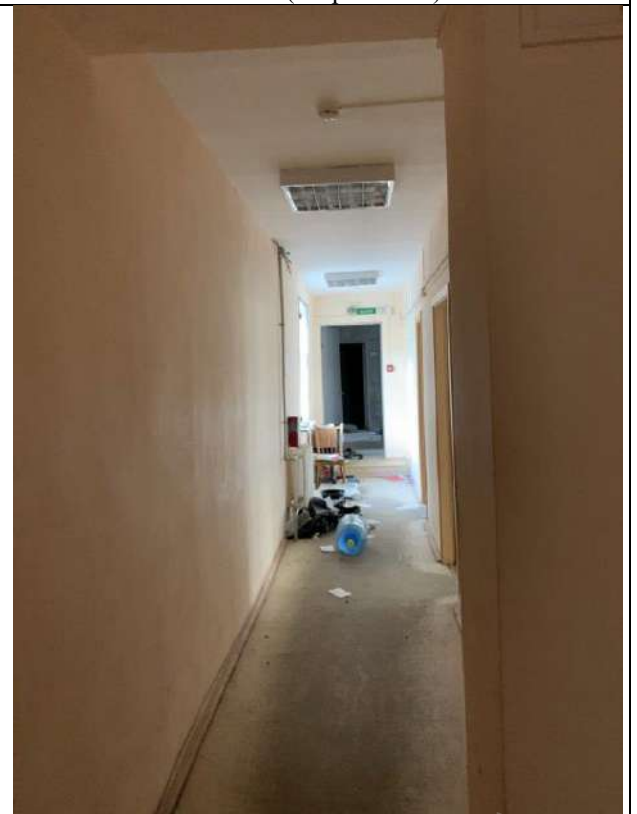


Фото 44. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)





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)

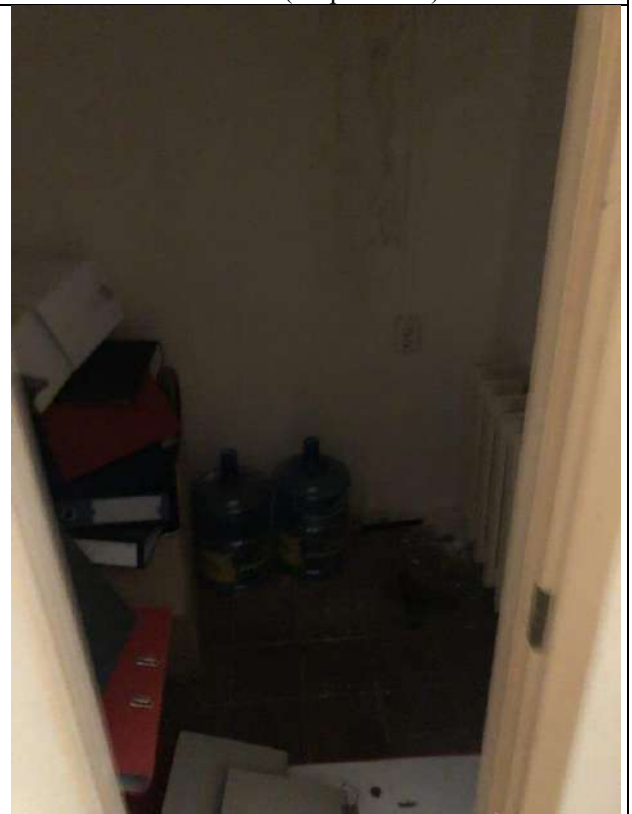


Фото 48. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)



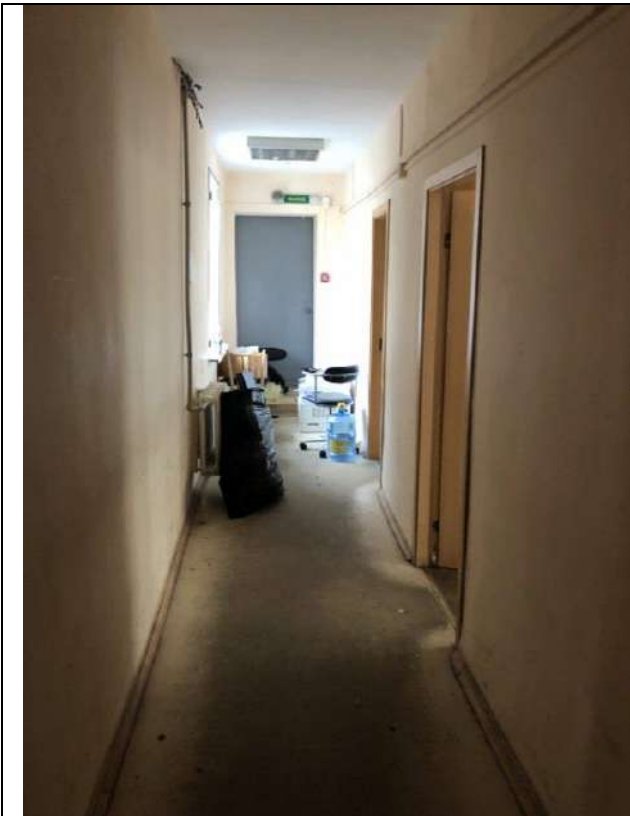


Фото 49. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)



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



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

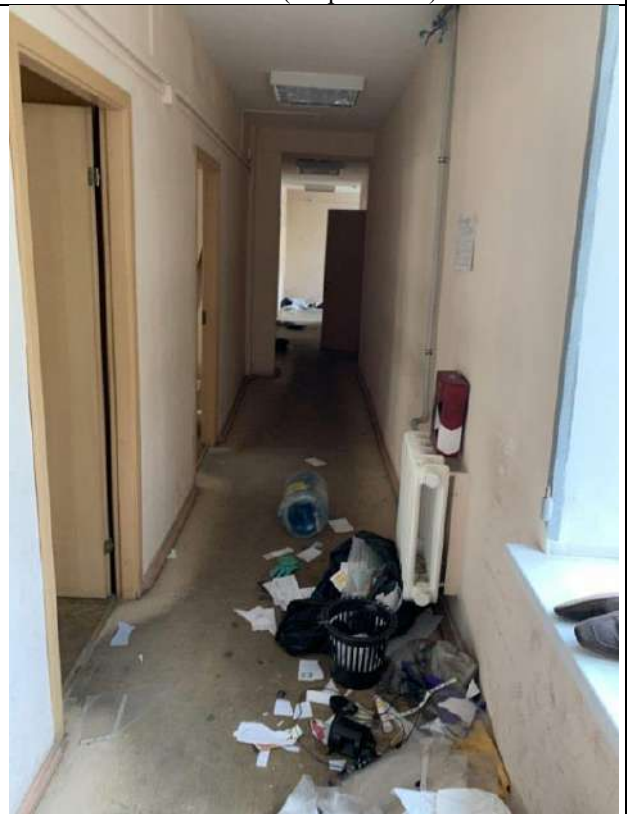


Фото 52. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (второй этаж)





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



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

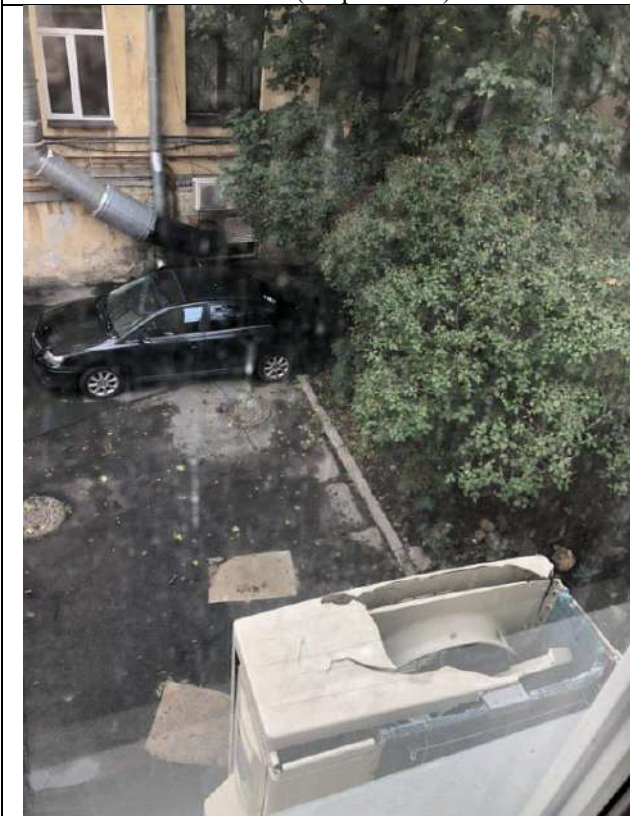


Фото 55. Вид из окон 2-го этажа

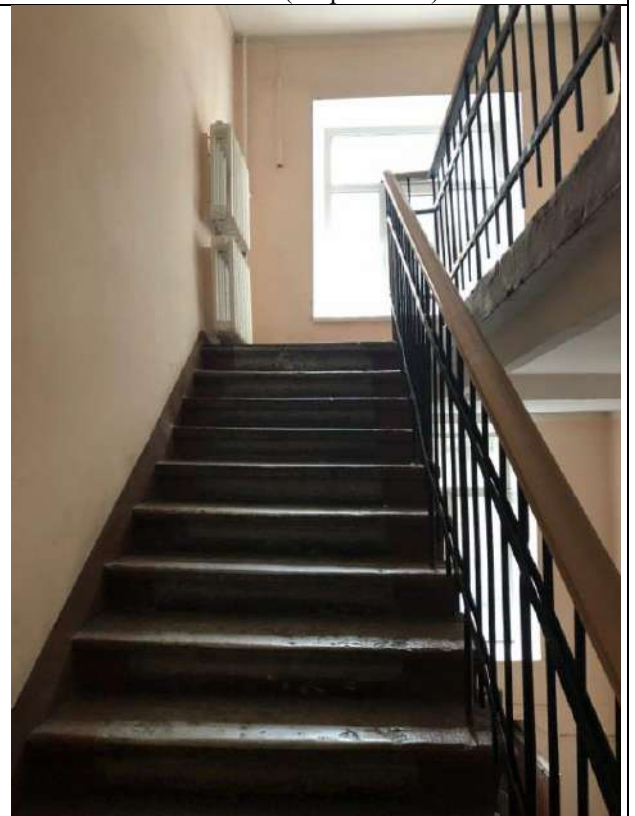


Фото 56. Лестница 2-го этажа (вход №1)



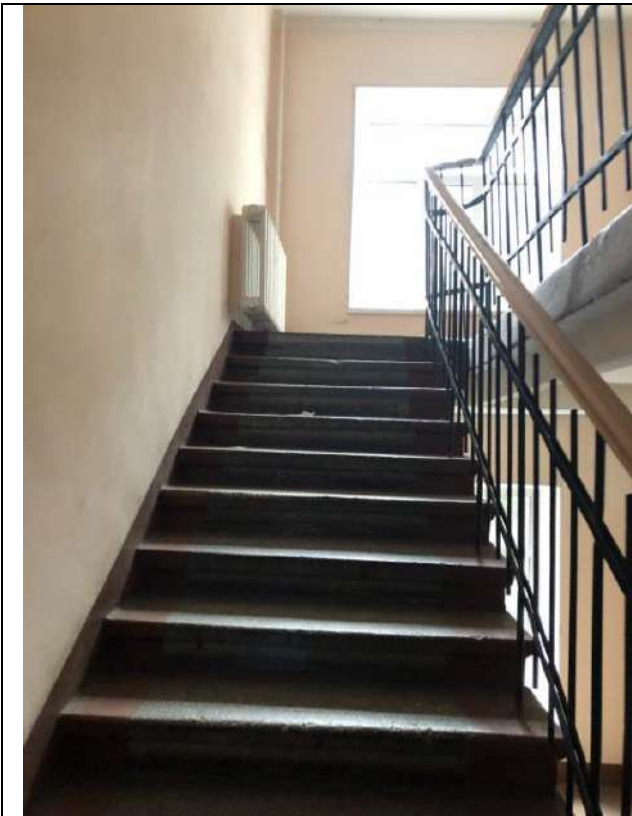


Фото 57. Подход к ч.п. 3-Н, расположенным на 3-м этаже со стороны входа №1

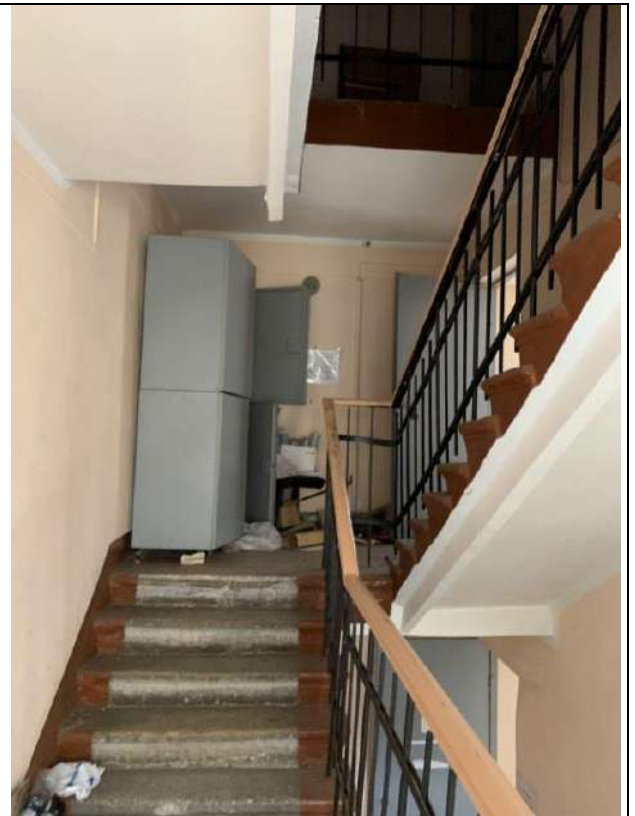


Фото 58. Подход к ч.п. 3-Н, расположенным на 3-м этаже со стороны входа №1



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

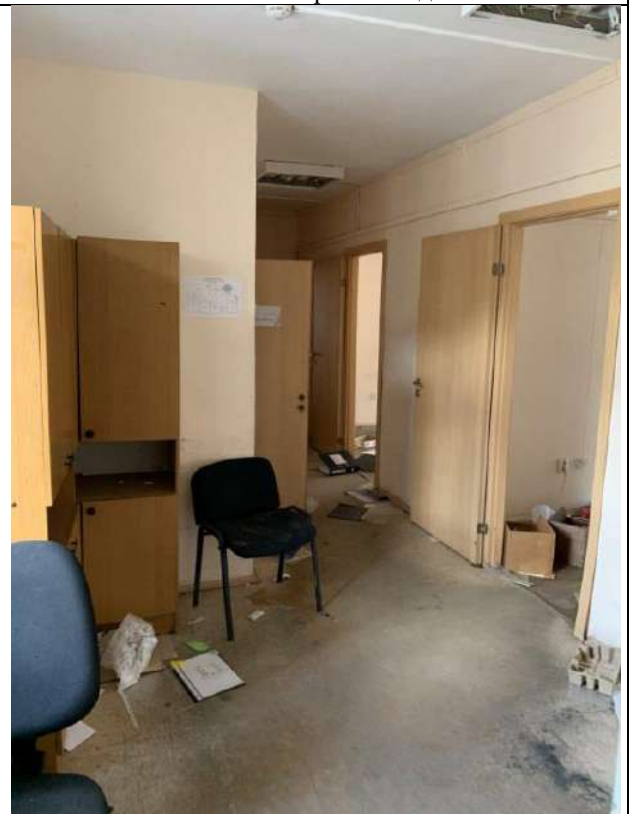


Фото 60. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)





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)

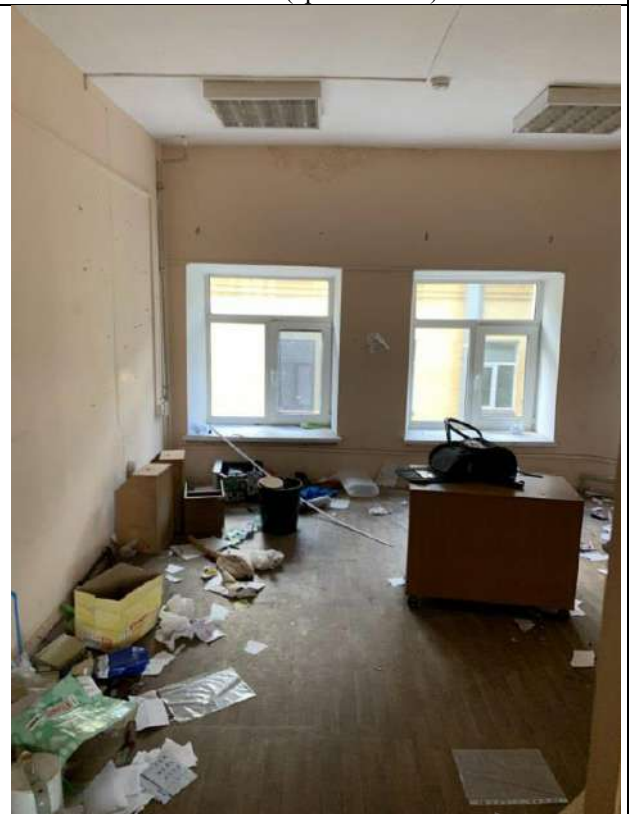


Фото 64. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)





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)

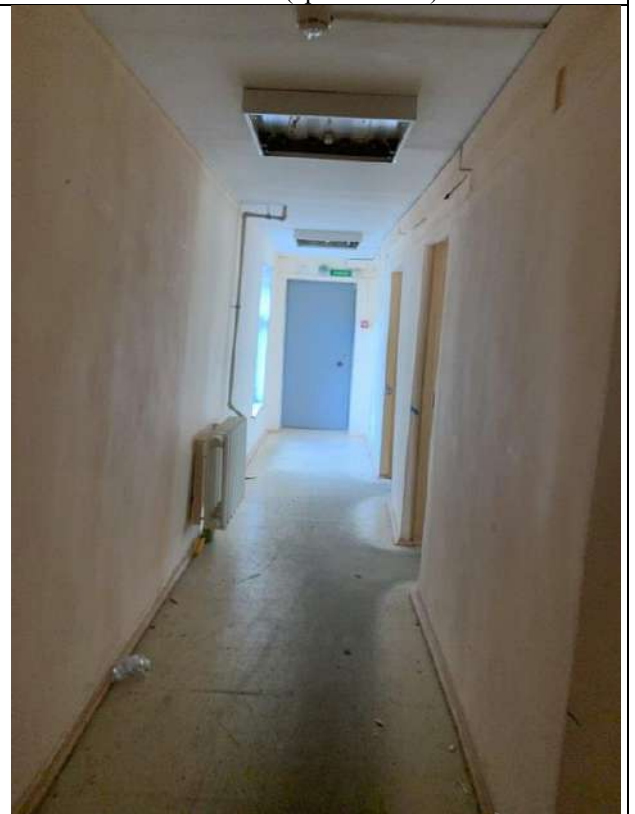


Фото 68. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)





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



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

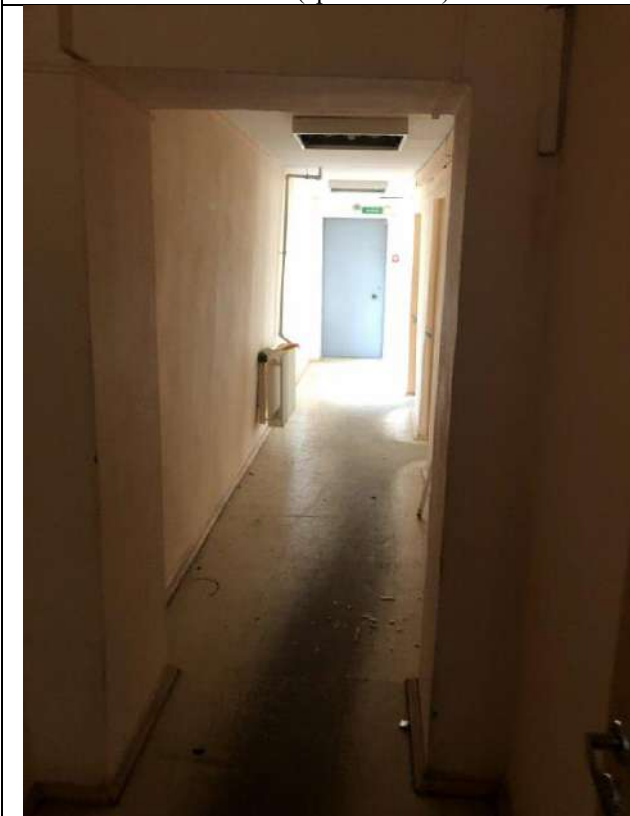


Фото 71. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)



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)

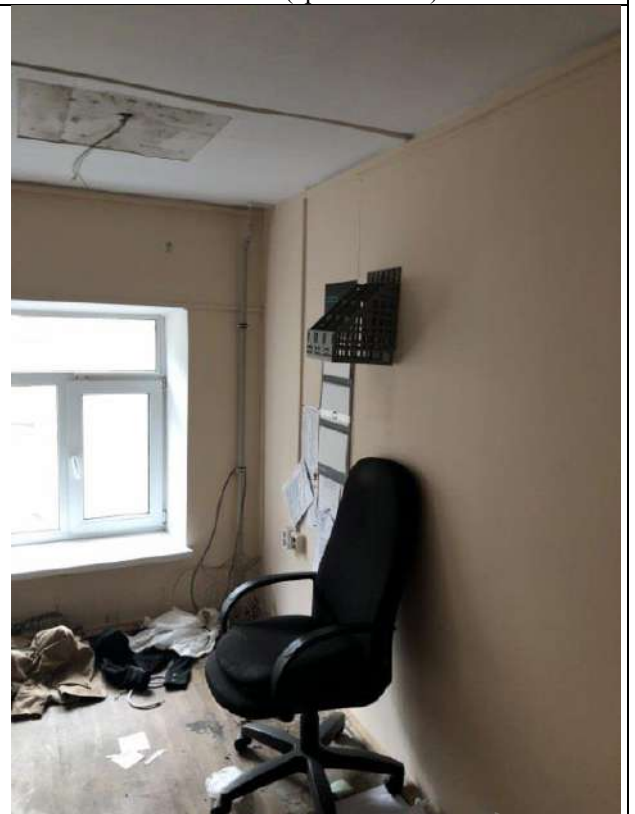


Фото 76. Состояние внутренней отделки пом. 3-Н (третий этаж)





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

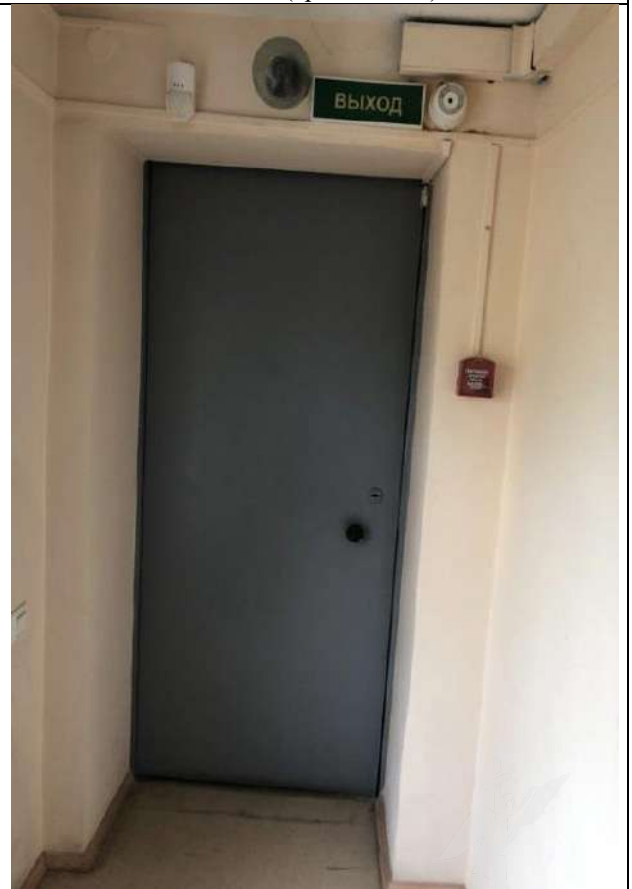
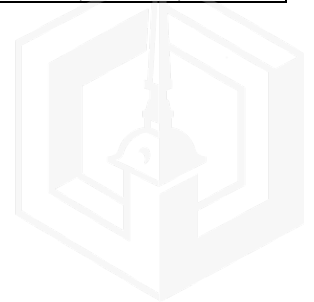


Фото 80. Выход из пом. 3-Н (3-й этаж)



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

