

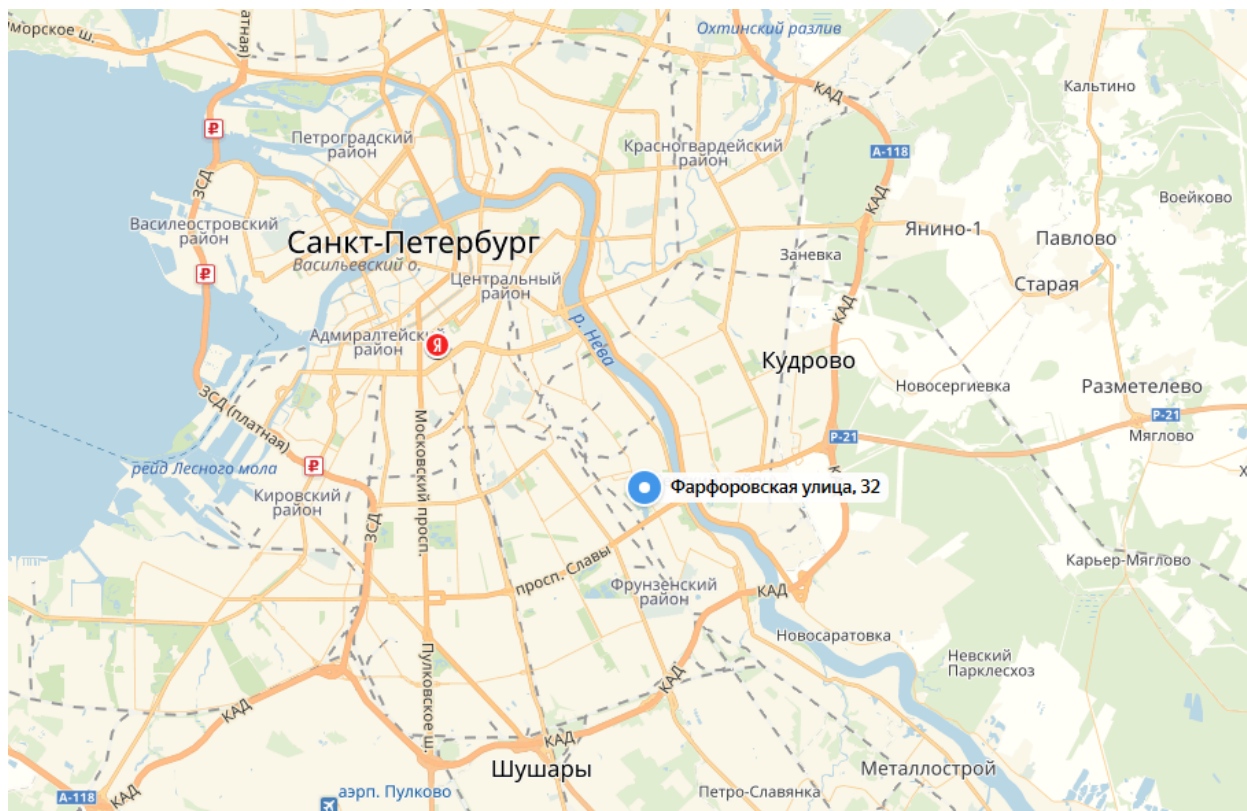
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
встроенного помещения по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ул. Фарфоровская, д. 32, корп. 1, лит. А, пом. 2-Н**

**1. Данные об отчете**

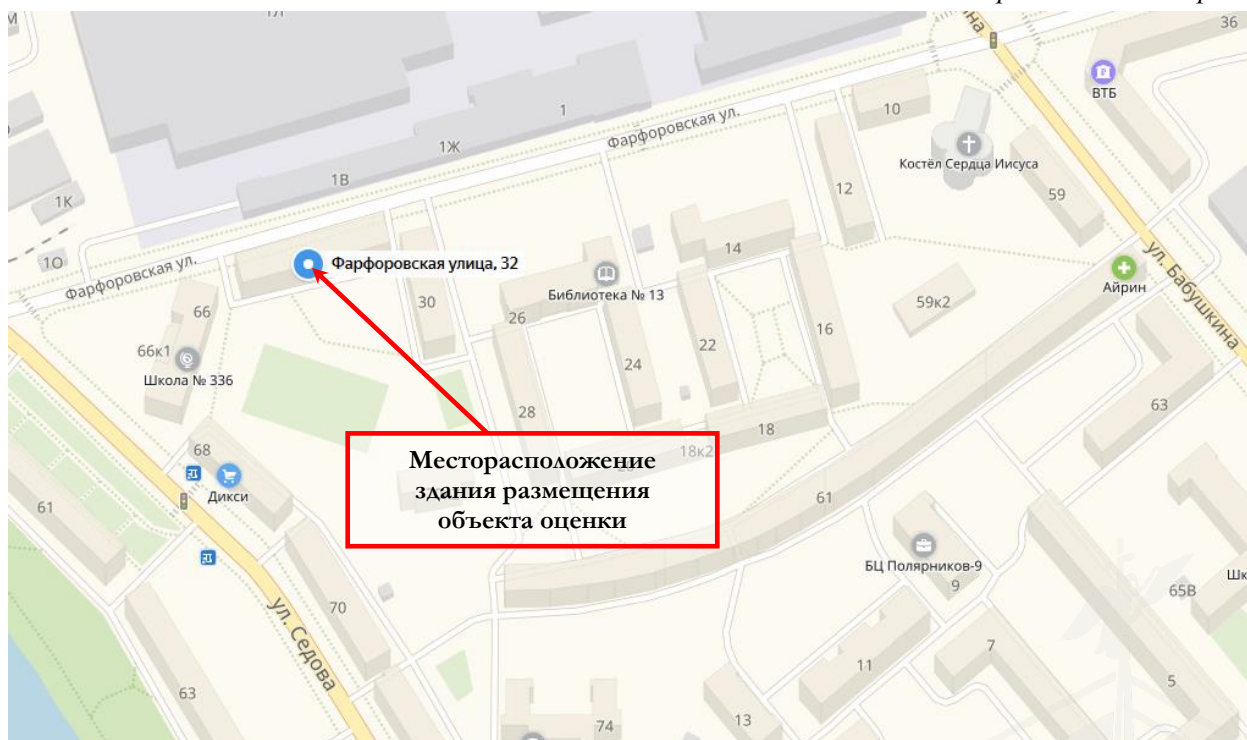
- 1.1. Дата проведения оценки: 19 ноября 2018 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 12 декабря 2018 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения объекта**



*Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты*



*Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты*



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки<sup>1</sup>

Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1960
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	3 503,0
Этажность	5
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление и газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:12:0007137:3561
Общая площадь, кв. м	193,9
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Окна	4 окна с улицы, 4 окна со двора
Вход	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 03.09.2018 №78/001/013/2018-97777, оцениваемое помещение имеет два отдельных входа с улицы Фарфоровской и один отдельный вход со двора. По результатам визуального осмотра выяснено, что

<sup>1</sup> Согласно данным паспорта на многоквартирный дом по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Фарфоровская, д. 32, корп. 1, лит. А, составленного по состоянию на 09.09.2009 г.

	проведена перепланировка: один отдельный вход с улицы Фарфоровской заложен. Наружные границы объекта не изменились. В связи с тем, что наружные границы не изменились, данный вид перепланировки может быть узаконен (см. раздел «Особые допущения»).
Высота пол-потолок (по документам)	3,20
Заглубление, м	нет
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление
Текущее использование	не используется
Доля земельного участка, относящаяся к объекту	не выделена в натуре

### 2.3.2. Описание локального окружения

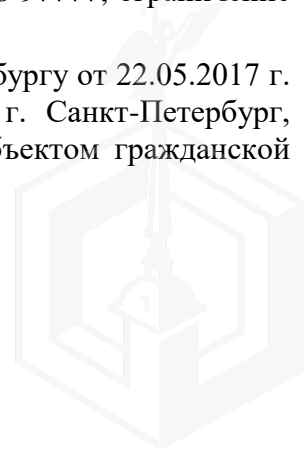
Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Первые этажи здания занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: сеть магазинов автозапчастей «Дэйт» и общественная организация «Всероссийское общество инвалидов»
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен объект оценки, характеризуется жилой застройкой периода 1950-1970 годов. Здание, в котором расположен объект оценки, формирует фронт застройки улицы Фарфоровской. В большинстве зданий цокольные и первые этажи, как правило, в случае, если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. Так в соседних зданиях расположены сеть супермаркетов «Дикси», банно-оздоровительный комплекс «Апельсин», библиотека №13 Невского района и другие объекты.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности на расстоянии около 350 м от Объекта оценки расположен парк культуры и отдыха им. И.В. Бабушкина, на расстоянии около 500 м – Ломоносовский сад.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения объекта оценки, кроме того вдоль улицы Фарфоровской.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Фарфоровская улица характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Остановка общественного транспорта расположена на улице Седова, на удалении около 100 м (автобусы №№ 8, 31, 95, 114, 116; троллейбус № 14; маршрутное такси №№ 31, 114, 116, 253. Ближайшая станция метро «Ломоносовская» расположена на расстоянии около 800 м.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Нормальные

### 2.3.3. Обременения объекта

Согласно Справкам КГИОП от 24.04.2017 № 04-22-1591/6-С и от 04.09.2018 №01-25-18883/18-0-1/9 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Фарфоровская, д. 32, корп. 1, лит. А, пом. 2-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 03.09.2018 №78/001/013/2018-97777, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу от 22.05.2017 г. № 6547-5-1-1 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Фарфоровская, д. 32, корп. 1, лит. А, пом. 2-Н не является объектом гражданской обороны.





### 2.3.4. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Фасад здания Объекта оценки (Фарфоровская ул.)	Фасад здания Объекта оценки (Фарфоровская ул.)
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение: вид на Фарфоровскую улицу	Ближайшее окружение: вид на Фарфоровскую улицу
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение: вид на улицу Седова	Ближайшее окружение: вид на улицу Седова
	
Фото 7	Фото 8
Ближайшее окружение: дворовая территория	Ближайшее окружение: дворовая территория







Фото 9



Фото 10

Ближайшее окружение: дворовая территория



Фото 11

Табличка с адресом



Фото 12

Отдельный вход с улицы Фарфоровская



Фото 13

Отдельный вход со двора

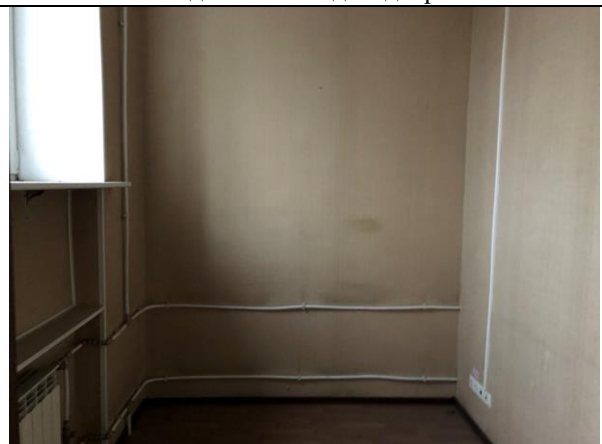


Фото 14

Состояние отделки ч.п. 5



Фото 15

Состояние отделки ч.п. 7



Фото 16

Состояние отделки ч.п. 6

Состояние отделки ч.п. 4

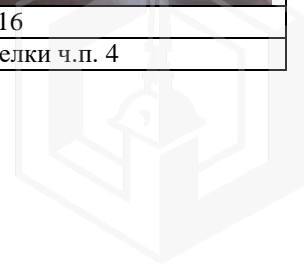




Фото 17

Состояние отделки ч.п. 3



Фото 18

Состояние отделки ч.п. 3



Фото 19

Состояние отделки ч.п. 3



Фото 20

Состояние отделки ч.п. 3



Фото 21

Состояние отделки ч.п. 3



Фото 22

Состояние отделки ч.п. 3



Фото 24

Состояние отделки ч.п. 8

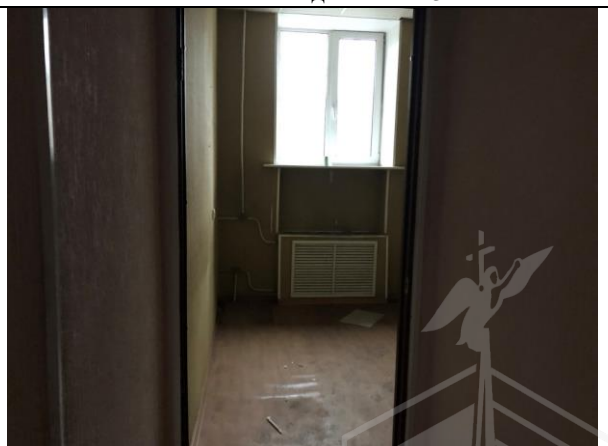


Фото 25

Состояние отделки ч.п. 9

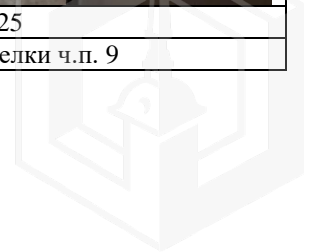






Фото 26

Состояние отделки ч.п. 10 и 11



Фото 27

Состояние отделки ч.п. 9

### 2.3.5. Акт осмотра помещения

#### А К Т

контрольного осмотра помещения от 19 «ноября» 2018 г.

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, ул. Фарфоровская, д. 32, корп. 1, лит. А, пом. 2-Н
2. Данные по помещению:

№	№ помещения по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, кв.м.	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	2-Н	193,9	первый	*	*	3,20	+	+	+	+	*	не используется

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 03.09.2018 №78/001/013/2018-97777, оцениваемое помещение имеет два отдельных входа с улицы Фарфоровской и один отдельный вход со двора. По результатам визуального осмотра выяснено, что проведена перепланировка: один отдельный вход с улицы Фарфоровской заложен. Наружные границы объекта не изменились.
- Окна: 4 окна с улицы, 4 окна со двора.
- Состояние: удовлетворительное.

Представитель	
Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	



## 2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 2-Н, расположенное на территории муниципального округа «Ивановский» в Невском районе города Санкт-Петербурга на улице Фарфоровской в доме № 32, корпус 1, литера А.
- Жилой дом, в котором расположен оцениваемое помещение, формирует фронт застройки Фарфоровской улицы.
- Оцениваемое нежилое помещение является фасадным. Имеются два отдельных входа с улицы Фарфоровской и один отдельный вход со двора.
- Площадь оцениваемого помещения составляет 193,9 кв. м.
- Этаж расположения – первый, состояние отделки характеризуется как удовлетворительное.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением объекта на второстепенной улице Невского района – улица Фарфоровская.
- В большинстве зданий цокольные и первые этажи, как правило, в случае, если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. Так в здании расположения объекта оценки расположены сеть магазинов автозапчастей «Дэйт» и общественная организация «Всероссийское общество инвалидов». В соседних зданиях расположены сеть супермаркетов «Дикси», банно-оздоровительный комплекс «Апельсин», библиотека №13 Невского района и другие объекты. Анализ объектов коммерческого назначения ближайшего окружения показал, что все они ориентированы на обслуживание ближайших жителей микрорайона.

Учитывая вышеизложенное, фасадное расположение, первый этаж расположения, наличие отдельного входа с улицы, ликвидную площадь помещения позволяет сделать вывод, что финансово оправданным и максимально эффективным использованием оцениваемого помещения является торговое назначение (сфера услуг)

## 2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	7 800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	40 227

