Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом № 53, литера А, помещение 2-Н, 10-Н, площадь 54,6 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002035:2504, 1 этаж

1. Данные об отчете.

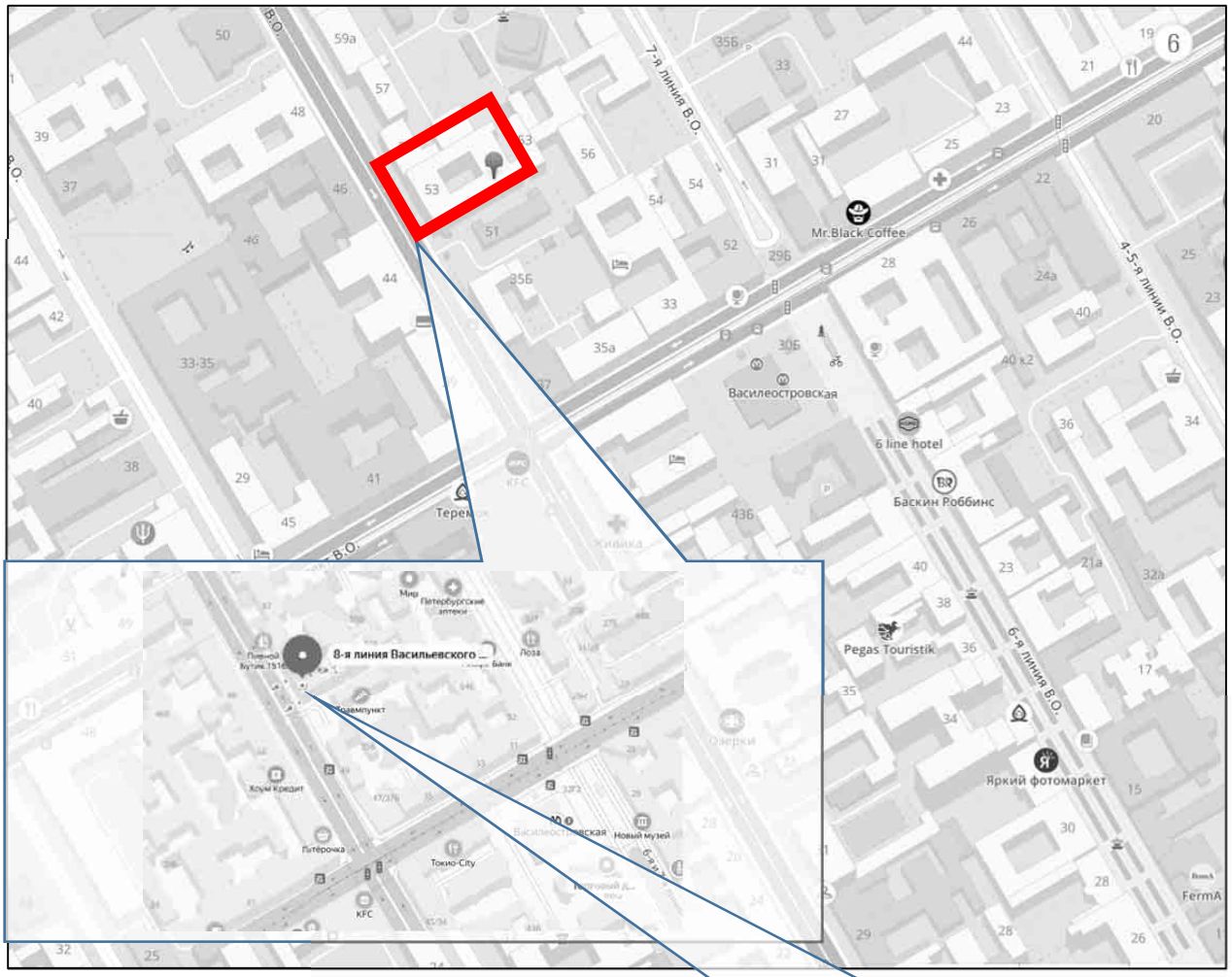
1.1. Дата проведения оценки: 28.10.2019.

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	*Фото здания*
Тип здания	Здание (Многоквартирный дом). Год постройки: 1913. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	6
Наличие подвала	-
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	78:06:0002035:2504
Общая площадь, кв. м	54,6
Полезная площадь, кв. м.	54,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения нормальное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – витринного типа – на улицу; 2 – стандартные – во двор
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 с улицы, 1 отдельный вход со двора. Доступ во двор, ограничен (ворота)
Высота пол - потолок (по документам)	3,40 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	10-Н – магазин; 2-Н – 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 свободный.

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Над оцениваемым объектом находятся жилые 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 8-ой линии В.О. 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)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в Василеостровском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – Малым проспектом В.О., ▪ с юга – Средним проспектом В.О., ▪ с востока – 7-ой линией В.О., ▪ с запада – 8-ой линией В.О. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «высокую». Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход с улицы и отдельный вход со двора. Доступ во двор ограничен (ворота). Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Василеостровская» расположена на расстоянии ≈ 0,27 м. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по 8-ой линии В.О.
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 – Договор аренды № 01-А007017 от 25.12.2006 (согласно п.5.2 Договора – возобновлен на неопределенный срок; при этом каждая из

Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, уведомив об этом другую сторону не позднее чем за 3 месяца до окончания срока действия Договора, указанного в уведомлении.
Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/005/2019-58666 от 01.04.2019, в отношении Объекта оценки зарегистрировано следующее ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда, №78-78-01/0227/2007-126 от 05.04.2007; срок – с 05.04.2007 по 04.04.2010; Договор аренды № 01-А007017 от 25.12.2006.
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:
Согласно справке КГИОП № 01-25-1139/19-0-1 от 23.01.2019: Объект оценки относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Н.И. Алексеева».
Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/005/2019-58666 от 01.04.2019, в отношении Объекта оценки зарегистрировано следующее ограничение прав и обременение объекта недвижимости: выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта.
2.3.4. 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, с улицы

Фото 3. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора

Фото 4. Табличка с номером дома

Фото 5. Ближайшее окружение

Фото 6. Ближайшее окружение

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов

Фото 7. Отдельный вход с улицы и окно с ориентацией на улицу Объекта оценки

Фото 8. Отдельный вход со двора

Фото 9. Вид арки с отдельным входом со двора в Объект оценки

Фото 10. Окна оцениваемого помещения, ориентация – во двор

Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 11.

Фото 12.

Фото 13.

Фото 14.

Фото 15.

Фото 16.

Фото 17.

Фото 18.

Фото 19.

Фото 20.

Фото 21.

Фото 22.

Фото 23.

Фото 24.

Фото 25.

Фото 26.

Фото 27.

Фото 28.

Фотографии внутреннего состояния Объекта оценки приводятся в соответствии с данными ГУП ГУИОН, по состоянию на 27.03.2019, что полностью соответствует состоянию Объекта оценки на дату оценки (фотофиксация специалистами ООО «Клиринг» внутреннего состояния Объекта оценки на дату оценки не произведена в связи с запретом Арендаторами; осмотр произведен полностью)

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 28.10.2019

Адрес объекта: **Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 53, литера А, пом. 2-Н, 10-Н**

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: **54,6**

1.2Текущее использование: 10-Н - магазин; 2-Н - парикмахерская

1.3 Входы: с улицы [1] отдельных [ ] общих [ ] через проходную

со двора [1] 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

Частично демонтированы перегородки между ч.п. 1 и ч.п. 4 (пом. 2Н) (пом. 10Н)

1.6 Этаж: **первый**

1.7 Высота: **3,40 м**

1.8 Заглубление: **-**

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

[+] электричество [+] водоснабжение

[+] отопление [+] канализация

1.10 Дополнения:

Представитель исполнителя (ООО "Клиринг") Гудык А.И. Подпись

Представитель пользователя Помищук О.Н. Подпись

ведущий экономист ГКУ ЖИВО

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 нежилое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – торговое использование.
Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (высокий уровень пешеходных потоков) и технические характеристики Объекта (наличие отдельного с улицы, окна с ориентацией на улицу, расположение на первом этаже), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под торговое использование.
Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является торговое использование.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	**11 250 000**
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	206 043,96
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	**13 500 000**
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	247 252,75