

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, дом № 29,
литера А, помещение 2-Н, площадь 161,7 кв.м,
кадастровый номер 78:32:0001250:2299, цокольный этаж**

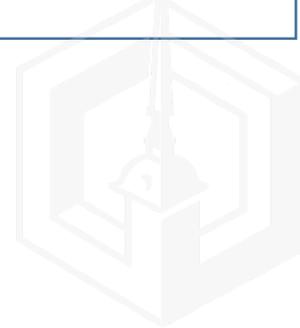
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.10.2019.
- 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

	
<i>Фото здания</i>	<i>Фото здания</i>
Тип здания	Здание (Многоквартирный дом). Год постройки: 1838. Год проведения последнего капитального ремонта: 2011
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	4
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	78:32:0001250:2299
Общая площадь, кв. м	161,7
Полезная площадь, кв. м.	161,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное. По данным визуального осмотра, отопительные и сантехнические приборы на дату оценки частично демонтированы (утрачены).
Окна (количество, размер, направленность и др.)	5- на улицу; 4 – во двор, стандартные; застеклены / зарешечены / закрыты
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 свободный
Высота пол - потолок (по документам)	2,53 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. По данным визуального осмотра, отопительные и сантехнические приборы на дату оценки частично демонтированы (утрачены)

Текущее использование	Не используется
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 и нежилые 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.)	Здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено на красной линии пр. Римского-Корсакова. 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, находится в Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – ул. Декабристов, ▪ с юга – пр. Римского-Корсакова, ▪ с востока – наб. кан. Грибоедова, ▪ с запада – ул. Глинки Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход с улицы и отдельный вход со двора. Доступ во двор свободный. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на расстоянии ≈ 1 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по пр. Римского-Корсакова
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 - отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Согласно справке КГИОП № 01-25-5542/18-0-1/3 от 16.04.2018, объект по адресу: 190068, г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 29, пом. 2-Н не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-79331 от 10.09.2019, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

Общий вид здания, придомовой территории и ближайшего окружения



Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с пр. Римского-Корсакова



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора



Фото 3. Табличка с номером дома



Фото 4. Объекты локального окружения



Фото 5. Объекты локального окружения (



Фото 6. Вид дворовой территории родительского объекта оцениваемого помещения



Характеристика доступ, входной и оконной группы помещения



Фото 7. Отдельный вход с улицы



Фото 8. Оконные проемы Объекта оценки



Фото 9. Вид арки, ведущей во двор



Фото 7. Отдельный вход со двора



Фото 8. Отдельный вход со двора и окна



Фото 9. Типичное состояние оконного проема,

Состояние помещения 2-Н



Фото 10. Ч.п. 6



Фото 11. Вид входа в ч.п. 5



Фото 12. Ч.п. 5



Фото 13. Состояние отделки помещения



Фото 14. Состояние отделки помещения

Фото 14. Состояние отделки помещения



Фото 15. Вид в сторону ч.п. 2 из ч.п. 3

Фото 16. Ч.п. 2



Фото 17. Ч.п. 2



Фото 20. Дефекты отделки потолка помещения в ч.п. 2 (следы грибка)

Фото 19 Ч.п. 2 (демонтированы отопительные приборы, общедомовые трубы)



Фото 21. Состояние оконных проемов



Фото 22. Ч.п. 1



Фото 18. Отопительные приборы



Фото 19. Отдельный вход с улицы (вид из ч.п. 1)



Фото 20. Ч.п. 8-9 (объединены)





Фото 21. Ч.п. 9



Фото 27. Дефекты отделки ч.п. 8-9



Фото 28. Вид оконных проемов ч.п. 8-9



Фото 29. Состояние отделки пола ч.п. 8-9



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 18.10.2019

Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, дом № 29, литера А, помещение 2-Н

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: 161,7

1.2 Текущее использование: Не используется

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

*Баком - на ул.; 4 окна - во двор - закрыты изащесеткой.
Перепланировка: оборудованы перегородки в ч.п. 3 - демон-
тировано перегородка между ч.п. 4 и 6; оборудован двор (дон.)
проем м/у ч.п. 7 и 9; демонтир. перегородка м/у ч.п. 8 и 9,
оборуд. окон. проем в ч.п. 9. Наружн. границы объекта не изм.*

1.6 Этаж: цокольный

1.7 Высота: 2,53 м

1.8 Заглубление: -1,25

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество водоснабжение
 отопление канализация

В нам. проем от соседней трубы

1.10 Дополнения:



Представитель исполнителя
(ООО "Клиринг")

Михаил И.

Подпись

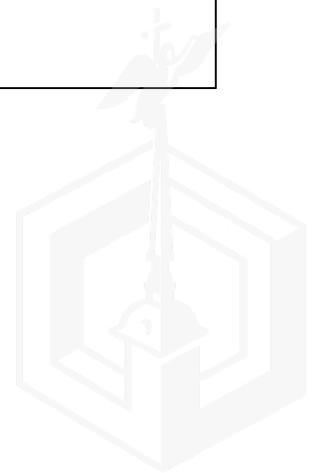
[Signature]

Представитель пользователя

Белогорова М.В.

Подпись

[Signature]



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 (средний уровень пешеходных потоков) и технические характеристики Объекта (наличие отдельного с улицы, окна с ориентацией на улицу, расположение на цокольном 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	6 000 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>5 442 251</i>	<i>7 293 066</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	37 105,75	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>33 656</i>	<i>45 102</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	7 200 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>6 530 701</i>	<i>8 751 679</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	44 526,90	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>40 388</i>	<i>54 123</i>

