

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, дом 28, литера А, помещение 5-Н, площадь 284,5 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001189:3282, цоколь**

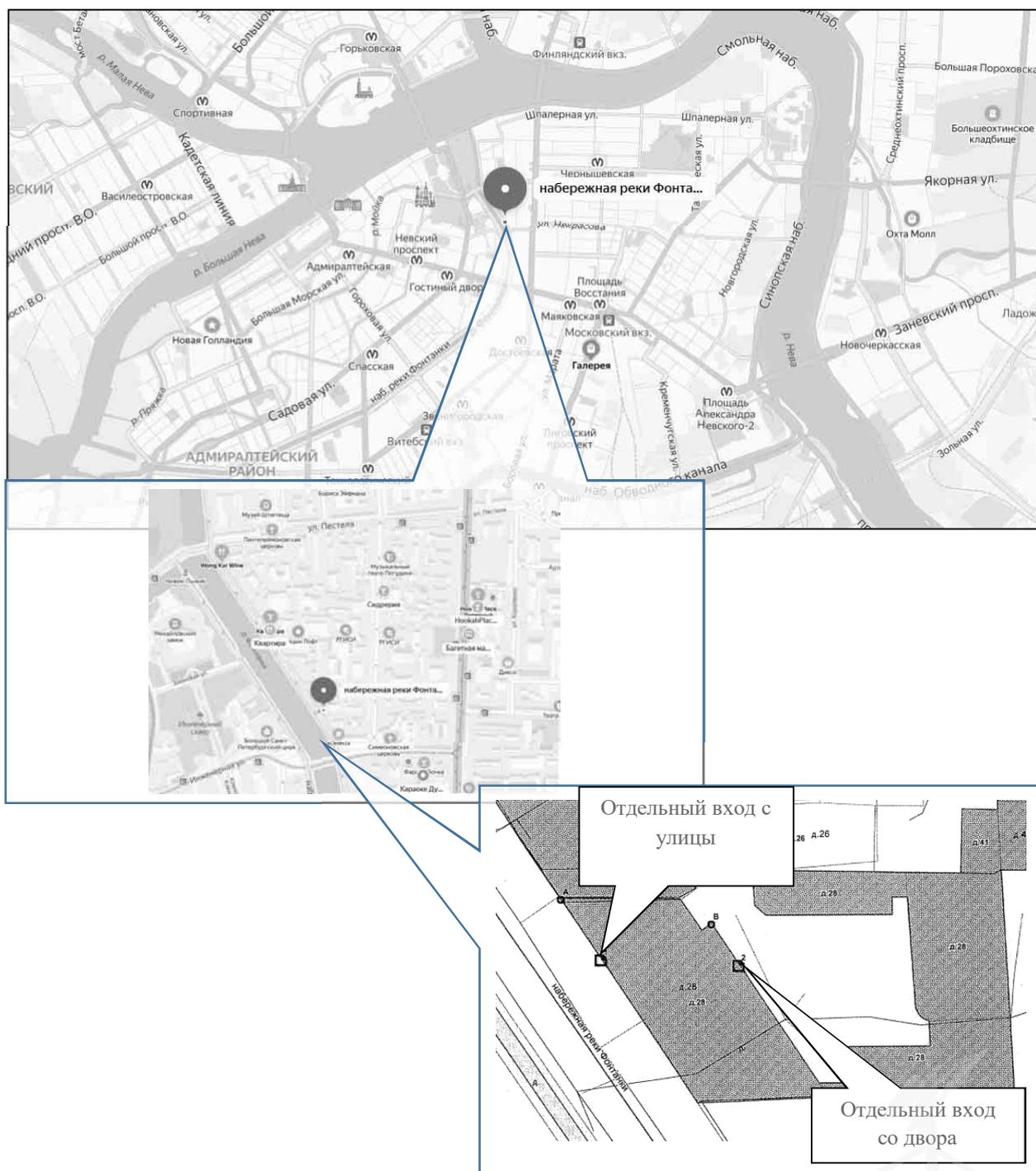
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 05.11.2019.
- 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: 1831. Год реконструкции: 1974
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	5
Наличие цоколя	-
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	78:31:0001189:3282
Общая площадь, кв. м	284,5
Полезная площадь, кв. м.	284,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Несколько – стандарт – на улицу
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 (высота проема около 1,7 м, закрыт), 1 отдельный вход со двора (высота проема около 1,7 м). Доступ во двор свободный
Высота пол - потолок (по документам)	2,35 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
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 1-й линии наб. реки Фонтанки. 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 Центральном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – ул. Пестеля,</li> <li>▪ с юга – ул. Белинского,</li> <li>▪ с востока – Моховой ул.,</li> <li>▪ с запада – наб. реки Фонтанки.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход с улицы (высота проема около 1,7 м, закрыт), отдельный вход со двора (высота проема около 1,7 м). Доступ во двор свободный. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Гостиный двор» расположена на расстоянии ≈ 1,1 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по наб. реки Фонтанки
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки оборудован погрузочным окном (ориентация – на улицу) – закрыто

### 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 № 01-25-16651/19-0-1/7 от 14.08.2019, Объект оценки не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-78867 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, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения**



Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с улицы



Фото 2. Табличка с номером дома



Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Ближайшее окружение



Фото 5. Дворовая территория



Фото 6. Дворовая территория



### Характеристика доступа, входной и оконной группы помещения



Фото 7. Отдельный вход с улицы (закрыт)



Фото 8. Отдельный вход со двора



Фото 9. Типичное состояние оконных проемов, с ориентацией – на улицу



Фото 10. Типичное состояние оконных проемов, с ориентацией – на улицу



Фото 11. Погрузо-разгрузочное окно, с ориентацией – на улицу (закрыто)



Фото 12. Типичное состояние оконных проемов, с ориентацией – во двор



Состояние помещения



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.





Φοτο 19.



Φοτο 20.



Φοτο 21.



Φοτο 22.



Φοτο 23.

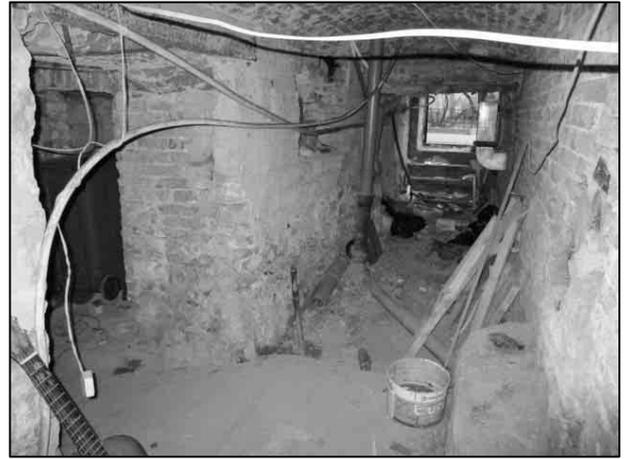


Φοτο 24.





Φοτο 25.



Φοτο 26.



Φοτο 27.



Φοτο 28.



Φοτο 29.



Φοτο 30.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 05.11.2019

Адрес объекта: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, дом 28, литера А, помещение 5-Н

#### 1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

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

Отдельный вход с улицы в помещение, с высотой проема около 1,7 м - закрыт;  
Отдельный вход со двора в помещение с высотой проема около 1,7 м

1.6 Этаж:

1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество  водоснабжение  
 отопление  канализация

1.10 Дополнения:



Представитель исполнителя  
(ООО "Клиринг")

*Михаил А.И.*

Подпись

*[Handwritten 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 – производственное использование (с учетом требований СНиП 31-01-2003 от 04.07.2017).

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики Объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под производственное использование (с учетом требований СНиП 31-01-2003 от 04.07.2017).

**Вывод:** наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является производственное использование (с учетом требований СНиП 31-01-2003 от 04.07.2017).

## 2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	9 200 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	32 337,43
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	11 040 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	38 804,92

