

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., дом № 8,
литера А, помещение 5-Н, площадь 19 кв.м.,
кадастровый номер 78:07:0003177:1063, 1 этаж**

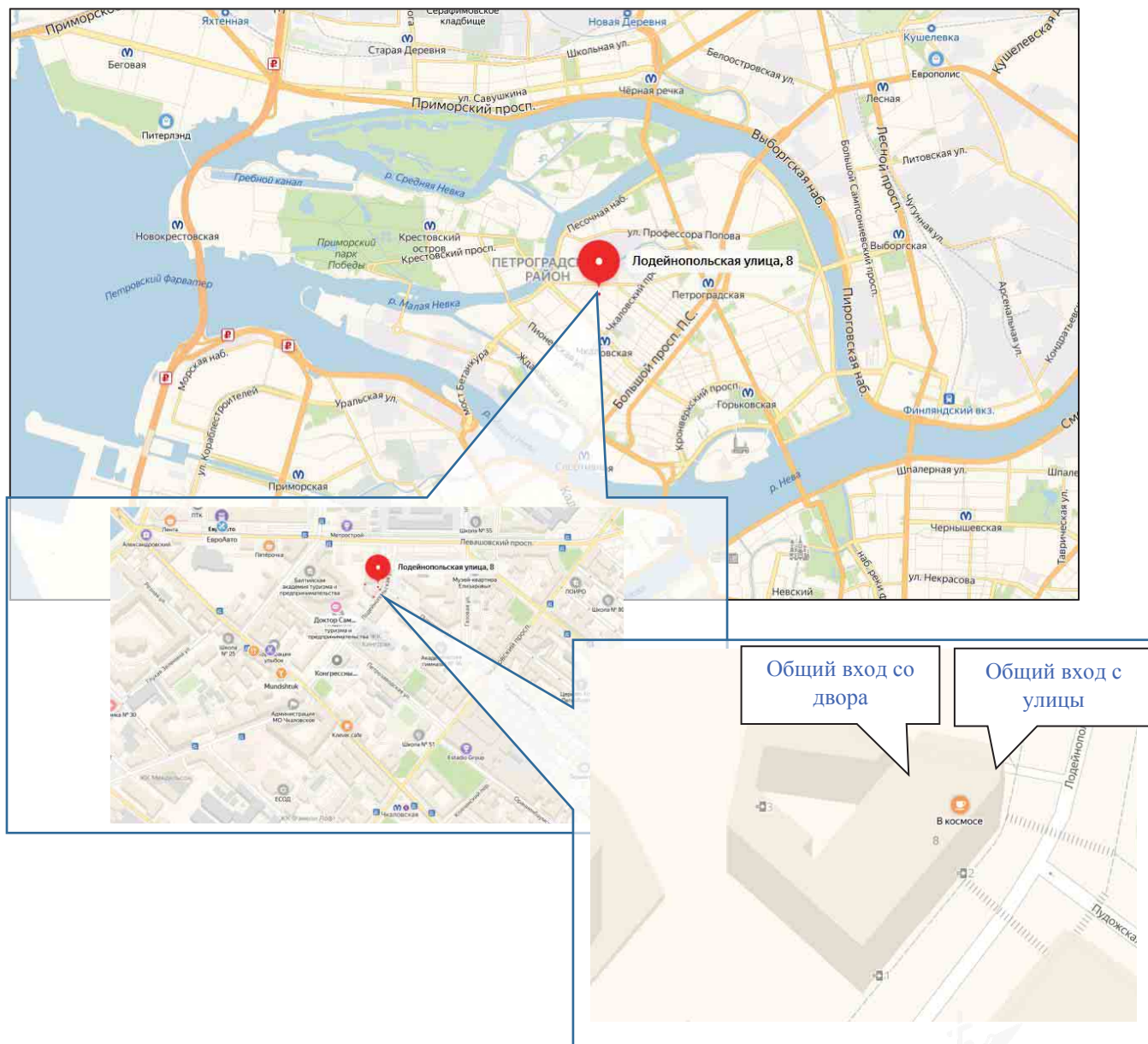
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 17.07.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 20.07.2020.
- 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: 1904. Год проведения последнего капитального ремонта: 2010
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	5
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	78:07:0003177:1063
Общая площадь, кв. м	19
Полезная площадь, кв. м.	19
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – стандарт – 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 общий вход с улицы и 1 общий вход со двора. Доступ во двор, ограничен (ворота)
Высота пол - потолок (по документам)	3,10 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 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 Лодейнопольской ул. 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 Петроградском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Левашовским пр., ▪ с юга – Петрозаводской ул., ▪ с востока – Лодейнопольской ул., ▪ с запада – Барочной ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход с улицы. Доступ во двор ограничен (ворота). Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Чкаловская» расположена на расстоянии $\approx 0,63$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Лодейнопольской ул.
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 № 01-25-8546/20-0-1 от 14.05.2020: Объект оценки не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и(или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(07)01).

Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-60917 от 14.05.2020, 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. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с улицы, ближайшее окружение

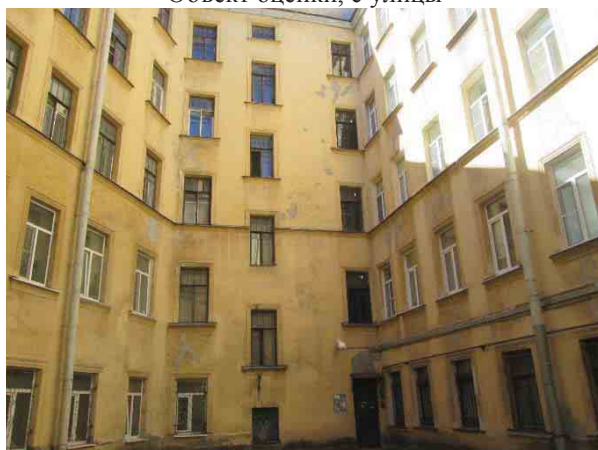


Фото 3. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора



Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Общий вход с улицы

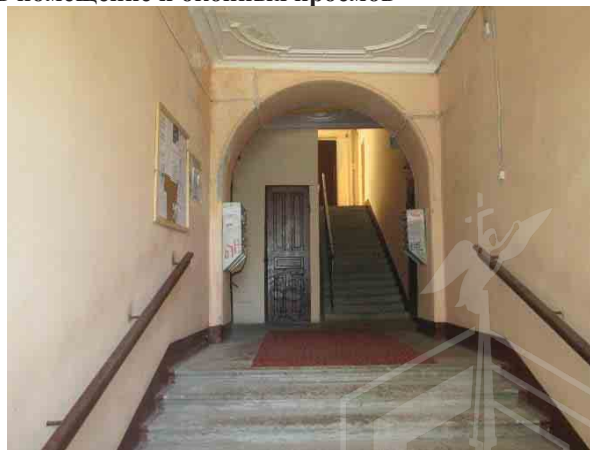


Фото 6. Лестничная клетка (общий вход с улицы)



Фото 7. Общий вход со двора



Фото 8. Вход в помещение 5-Н

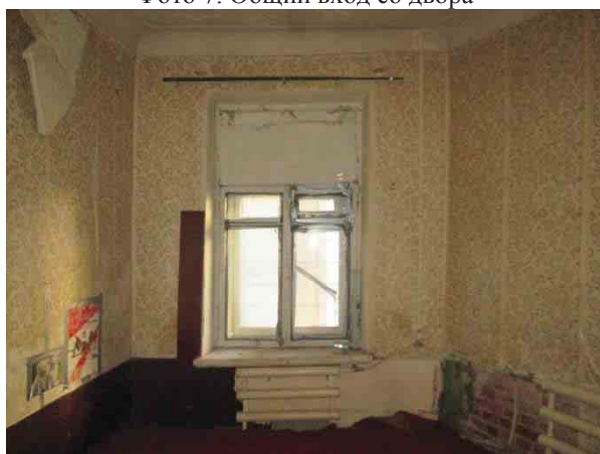


Фото 9. Оконный проем

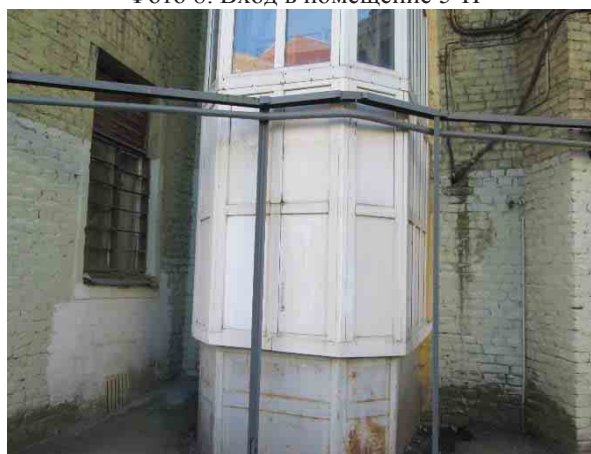


Фото 10. Вход в помещение

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 11.



Фото 12.



Φοτο 13.



Φοτο 14.



Φοτο 15.



Φοτο 16.



Φοτο 17.

Φοτο 18.



Φοτο 19.



Φοτο 20.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 07.07.2020

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Лодейнопольская ул., дом № 8, литера А, помещение 5-Н

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: 19,0

1.2 Текущее использование: Не используется

1.3 Входы: с улицы отдельных 1 общих через проходную
со двора отдельных 1 общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

Видимых перепланировок не выявлено

1.6 Этаж: первый

1.7 Высота: 3,10

1.8 Заглубление: -

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество водоснабжение
 отопление канализация

1.10 Дополнения:



Представитель исполнителя
(ООО "Клиринг")

Рубин А.И.

Подпись

Доступ предоставил

Подпись



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 – помещение свободного назначения в сегменте коммерческих объектов.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (средний уровень пешеходных потоков) и технические характеристики Объекта (наличие общего входа с улицы и со двора, расположение на первом этаже, достаточная высота потолков), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта в качестве помещения свободного назначения в сегменте коммерческих объектов.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является в качестве помещения свободного назначения в сегменте коммерческих объектов.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	2 200 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	2 043 754	2 593 634
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	115 789	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	107 566	136 507
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	2 640 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	2 452 505	3 112 361
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	138 947	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	129 079	163 808

