

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Малая Посадская, дом 23, литера Б, помещение 1-Н, площадь 29,2 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003010:3129, 1 этаж; помещение 2-Н, площадь 29,1 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003010:3131, 2 этаж**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.05.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 18.05.2020.
- 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

|                                                                  |                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Фото здания</p>                                               |                                         |
| <p>Тип здания</p>                                                | <p>Здание (Нежилое).<br/>         Год постройки: н/д.<br/>         Год проведения последнего капитального ремонта: н/д</p> |
| <p>Материал</p>                                                  | <p>Кирпич</p>                                                                                                              |
| <p>Состояние по осмотру</p>                                      | <p>Удовлетворительное</p>                                                                                                  |
| <p>Этажность</p>                                                 | <p>2</p>                                                                                                                   |
| <p>Наличие подвала</p>                                           | <p>есть</p>                                                                                                                |
| <p>Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа</p> | <p>-</p>                                                                                                                   |
| <p>Инженерная обеспеченность</p>                                 | <p>Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация</p>                |

## 2.3. Описание встроенного помещения:

### 2.3.1. Общие характеристики помещения 1-Н

|                                                                                     |                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Вид объекта</p>                                                                  | <p>Встроенное нежилое</p>                                                              |
| <p>Кадастровый номер объекта</p>                                                    | <p>78:07:0003010:3129</p>                                                              |
| <p>Общая площадь, кв. м</p>                                                         | <p>29,2</p>                                                                            |
| <p>Полезная площадь, кв. м.</p>                                                     | <p>29,2</p>                                                                            |
| <p>Занимаемый объектом этаж или этажи</p>                                           | <p>1 этаж</p>                                                                          |
| <p>Состояние (по осмотру)</p>                                                       | <p>Состояние помещения удовлетворительное</p>                                          |
| <p>Окна (количество, размер, направленность и др.)</p>                              | <p>Во двор – 3 окна; стандартные</p>                                                   |
| <p>Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если</p> | <p>В соответствии с данными представленных документов, оцениваемое помещение имеет</p> |

|                                                                                                        |                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 отдельный вход со двора. Доступ во двор ограничен.                                            |
| Высота пол - потолок (по документам)                                                                   | 2,60 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                                                                                | -                                                                                               |

### 2.3.2. Общие характеристики помещения 2-Н

|                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид объекта                                                                                                                                                                         | Встроенное нежилое                                                                                                                   |
| Кадастровый номер объекта                                                                                                                                                           | 78:07:0003010:3131                                                                                                                   |
| Общая площадь, кв. м                                                                                                                                                                | 29,1                                                                                                                                 |
| Полезная площадь, кв. м.                                                                                                                                                            | 29,1                                                                                                                                 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи                                                                                                                                                  | 2 этаж                                                                                                                               |
| Состояние (по осмотру)                                                                                                                                                              | Состояние помещения удовлетворительное                                                                                               |
| Окна (количество, размер, направленность и др.)                                                                                                                                     | Во двор – 3 окна; стандартные, 1 оконный проем заложен кирпичом                                                                      |
| 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 со двора. Доступ во двор ограничен. |
| Высота пол - потолок (по документам)                                                                                                                                                | -                                                                                                                                    |
| 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                                                                                                                                                             | На дату оценки доступ к объекту ограничен. Лестница, ранее ведущая с первого на второй этаж, демонтирована.                          |

### 2.3.2. Описание локального окружения

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование             | 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.) | Дом, в котором находится Объект оценки, расположен внутри квартала. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.                                                             |
| Наличие парковки (организованная / неорганизованная)                                             | Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах                                                                                                                      |
| Транспортная доступность (удобство                                                               | Здание, в котором расположены                                                                                                                                                                   |

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)</p> | <p>оцениваемые помещения, расположено в Петроградском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Малой Посадской ул.,</li> <li>▪ с юга – ул. Куйбышева,</li> <li>▪ с востока – ул. Чапаева,</li> <li>▪ с запада – Мичуринской ул.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (Каменноостровский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Вход в оцениваемые помещения осуществляется через отдельный вход со двора. Доступ во двор ограничен. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Горьковская» расположена на расстоянии <math>\approx 0,85</math> км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Малой Посадской ул.</p> |
| <p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>                                   | <p>Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

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 выпискам из ЕГРН в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письмам КГИОП оцениваемые помещения не относятся к числу объектов (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 1 (участок ОЗРЗ-1(07)).



#### 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



Фото 2. Вид здания, в котором расположен  
Объект оценки



Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Ближайшее окружение



Фото 5. Арочный проезд (вид с дворовой  
территории на М. Посадскую ул.)



Фото 6. Арочный проезд (вид с М. Посадской ул.)





Фото 7. Ближайшее окружение (М. Посадская ул.)



Фото 8. Ближайшее окружение (М. Посадская ул.)

**Характеристика входной группы в помещения**

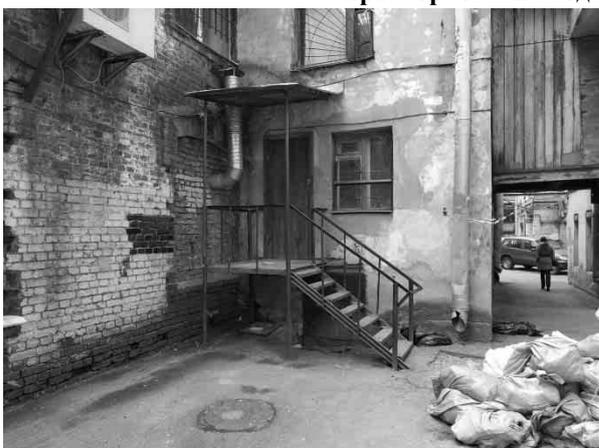


Фото 9. Отдельный вход со двора



Фото 10. Отдельный вход со двора



Фото 11. Ч.п. 3 пом. 1-Н из которого ранее осуществлялся доступ в пом. 2-Н, расположенное на 2-м этаже. На дату оценки лестница демонтирована



Фото 12. Ч.п. 3 пом. 2-Н (2-й этаж) в которую ранее был организован доступ с 1-го этажа. На дату оценки лестница с первого на второй этаж демонтирована.



Внутреннее состояние Объекта оценки (пом. 1-Н)



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.





Фото 19.



Фото 20.

**Внутреннее состояние Объекта оценки (пом. 2-Н)**



Фото 21.



Фото 22.



Фото 23.



Фото 24.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 15.05.2020

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Малая Посадская, дом 23, литера Б, помещение 1-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

В ч.л.З обустроена перегородка. Ранее размещалась лестница с 1-го на второй этаж. На дату осмотра демонтирована. Расположение входа на поэтапн плане не соответствует фактическому.

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")

Лыкова И.И.

Подпись

[Подпись]



### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 15.05.2020

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Малая Посадская, дом 23, литера Б, помещение 2-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  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

На дату осмотра доступ в помещение ограничен. Ранее доступ был организован из пом. 1-Н, расположенного на первом этаже. Частично разобрано перекрытие между 1м и 2-м этажом для размещения лестницы, которая на дату осмотра обшито.

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")

*[Handwritten signature]*

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 коммерческое на цокольном этаже, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – офисное.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (наличие отдельного входа, удобная планировка, наличие всех коммуникаций, достаточные условия для парковки), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под офисную функцию.

**Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является офисное использование.**

## 2.5. Результаты проведения оценки

|                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС                     | 4 100 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно) | 70 325,90 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС                      | 4 920 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)  | 84 391,08 |

