

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская ул., дом 5,  
литера Д, помещение 10-Н, общая площадь 26,7 кв.м., кадастровый номер  
78:32:0001679:2378, 1 этаж**

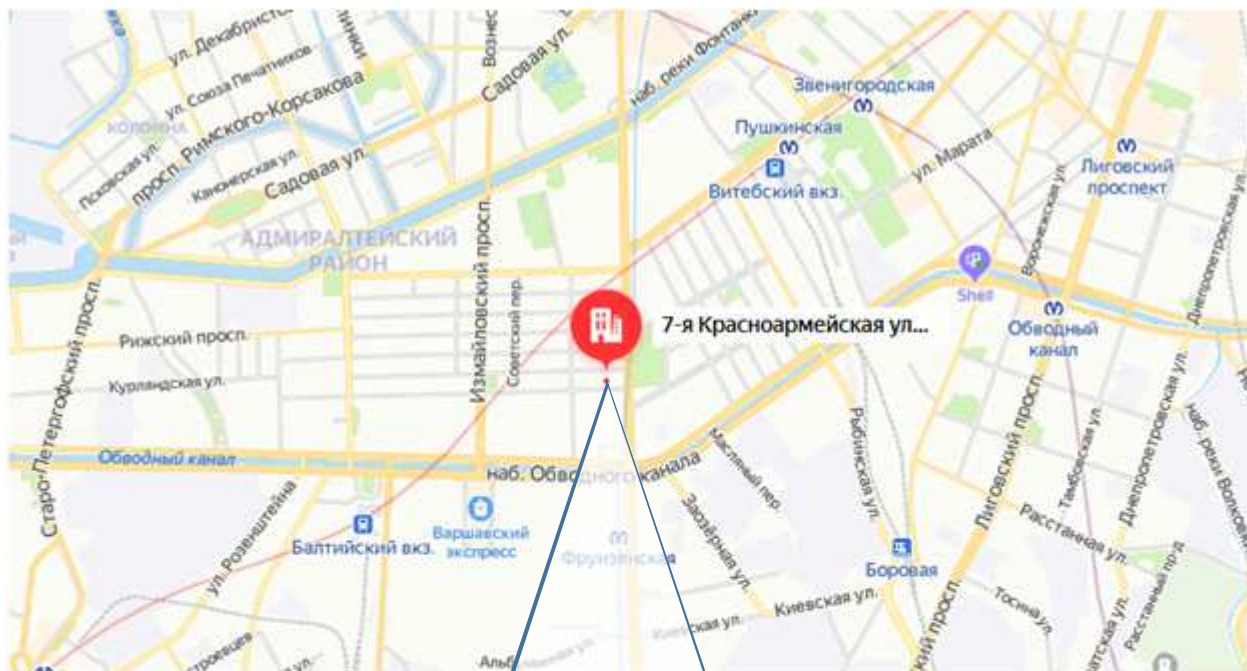
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.10.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 20.10.2020.
- 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

Фото здания	
Тип здания	Здание (Нежилое). Год постройки: н/д. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	1
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	78:32:0001679:2378
Общая площадь, кв. м	26,7
Полезная площадь, кв. м.	26,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное. Объект захламлен мусором, частично разрушена крыша; внутри пом. коммуникации отсутствуют (есть возможность подключения)
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Нет
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)	2,90 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 ограниченный.
--	---

### 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.)	Здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено внутри квартала. 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)	<p>Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – 6-й Красноармейской ул.,</li> <li>▪ с юга – 7-й Красноармейской ул.,</li> <li>▪ с востока – Московским пр.,</li> <li>▪ с запада – ул. Егорова.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (Московский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов.</p> <p>Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход со двора. Доступ во двор ограничен.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Технологический институт» расположена на расстоянии <math>\approx 0,58</math> км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по 7-й Красноармейской ул.</p>
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:

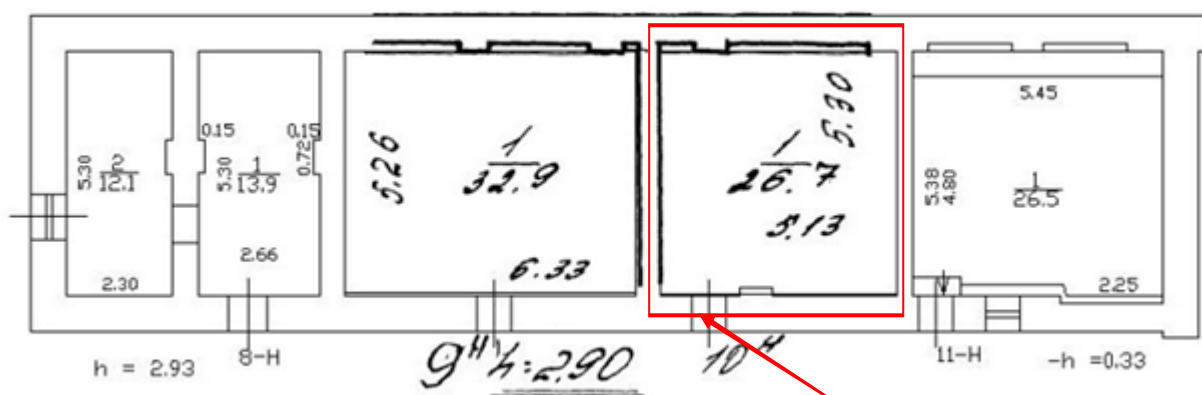
Согласно выписке из ЕГРН от 30.09.2020, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 01-25-4118/20-0-1/1, Объект оценки не относится 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(32)).

Объект расположен в историческом здании, построенном до 1917 г. (в центральных районах).

2.3.4. План объекта



2.3.5. 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, со двора



Фото 2. Табличка с номером дома





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



Фото 4. Ближайшее окружение

**Характеристика входной группы в помещение**



Фото 5. Отдельный вход со двора  
**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 6.



Фото 7.





Φοτο 8.



Φοτο 9.



Φοτο 10.



Φοτο 11.



Φοτο 12.



Φοτο 13.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 20.10.2020

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская ул., дом 5, литера Д, помещение 10-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

1.6 Этаж:

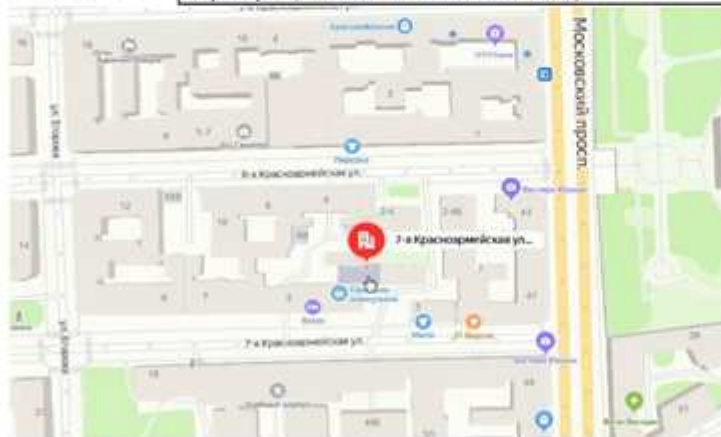
1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество  водоснабжение  
 отопление  канализация

1.10 Дополнения:



## 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 на 1 этаже, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – складское.

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

**Вывод:** наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является складское использование.

## 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>	<b>440 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>408 684</i>	<i>521 126</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб./ кв. м, без учета НДС (справочно)	16 479,40	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>15 307</i>	<i>19 518</i>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>528 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>490 420</i>	<i>625 351</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб./ кв. м, с учетом НДС (справочно)	19 775,28	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>18 368</i>	<i>23 421</i>

