

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

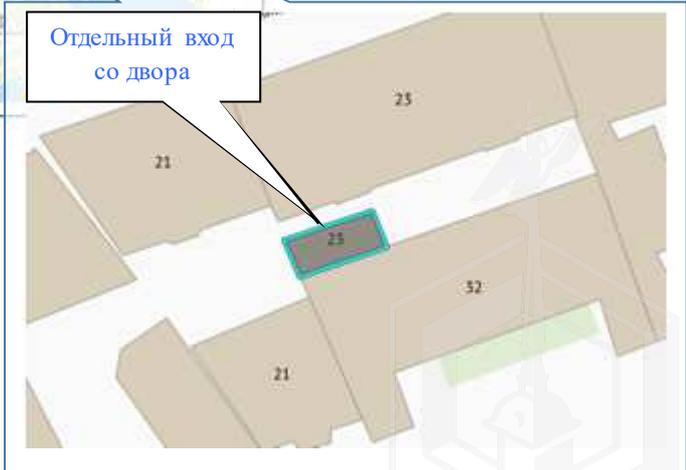
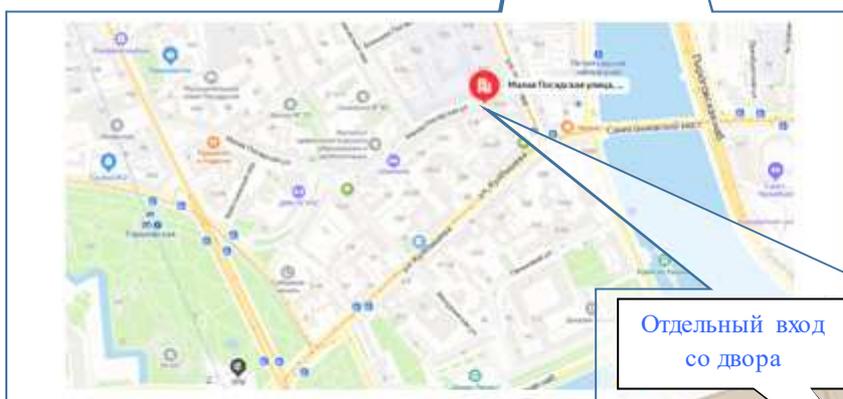
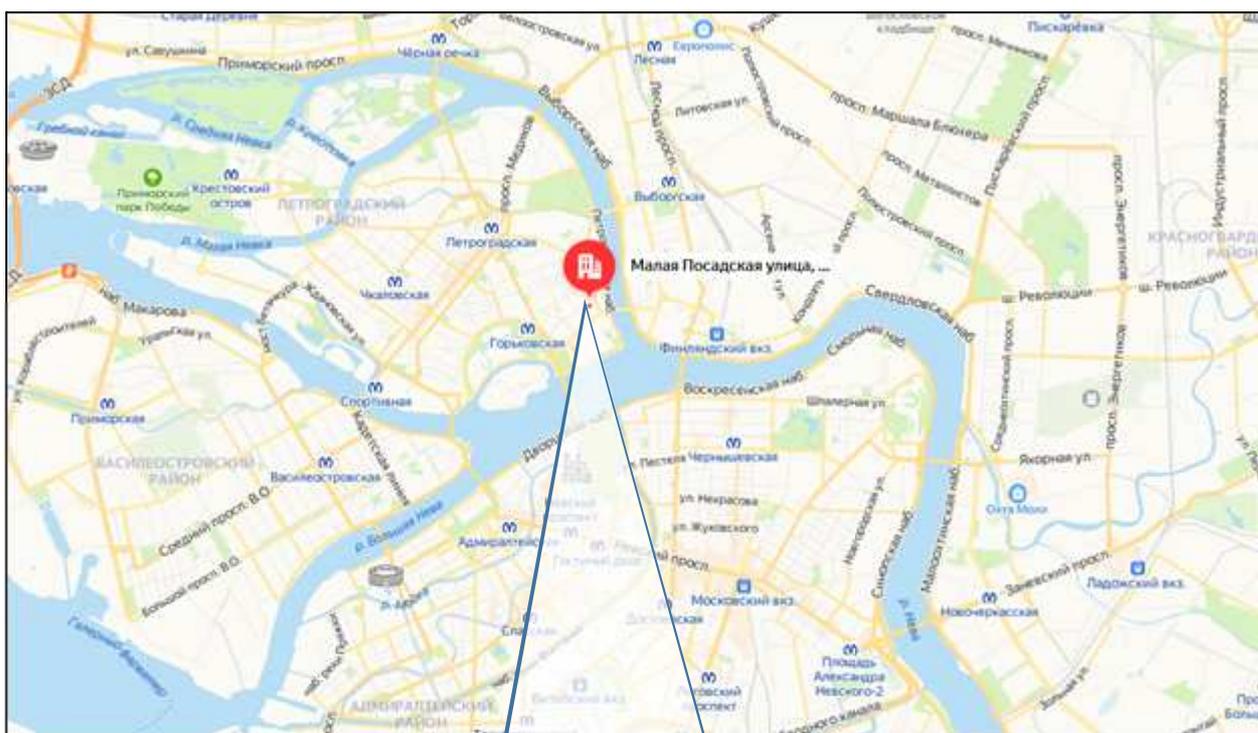
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 05.11.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 05.11.2020.
- 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). Год постройки: н/д. 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"> ▪ с севера – Малой Посадской ул., ▪ с юга – ул. Куйбышева, ▪ с востока – ул. Чапаева, ▪ с запада – Мичуринской ул. <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 $\approx 0,85$ 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.)



Характеристика входной группы в помещения



Фото 7. Отдельный вход со двора



Фото 8. Отдельный вход со двора



Фото 9. 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 10. 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 11.



Фото 12.





Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.

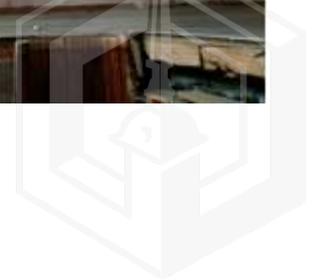


Фото 17.



Фото 18.

Внутреннее состояние Объекта оценки (пом. 2-Н)



Φοτο 19.



Φοτο 21.

Φοτο 20.



Φοτο 22.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 05.11.2020

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

1.6 Этаж:

1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество водоснабжение
 отопление канализация

1.10 Дополнения:



Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 05.11.2020

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 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 1 этаже. Частично разобрано перекрытие между 1 и 2 этажами для размещения лестницы, которая на дату осмотра демонтирована

1.6 Этаж:

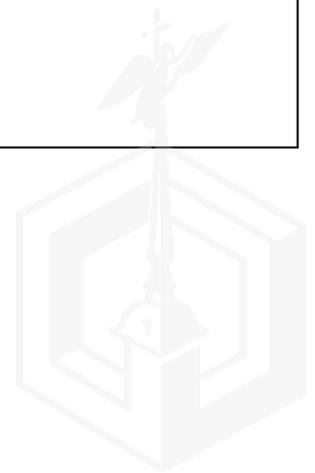
1.7 Высота:

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 коммерческое на 1-2 этажах, 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 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	3 400 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>3 151 983</i>	<i>3 859 980</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб./ кв. м, без учета НДС (справочно)	58 319,04	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>54 065</i>	<i>66 209</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	4 080 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>3 782 380</i>	<i>4 631 976</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб./ кв. м, с учетом НДС (справочно)	69 982,85	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>64 878</i>	<i>79 451</i>

