

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Белградская, дом 30, литера А,  
помещение 22-Н, площадь 118,1 кв.м., кадастровый номер 78:13:0007410:5020,  
цокольный этаж**

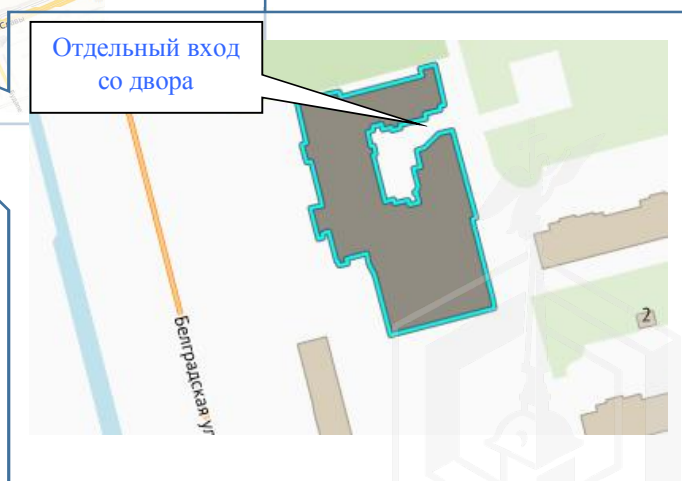
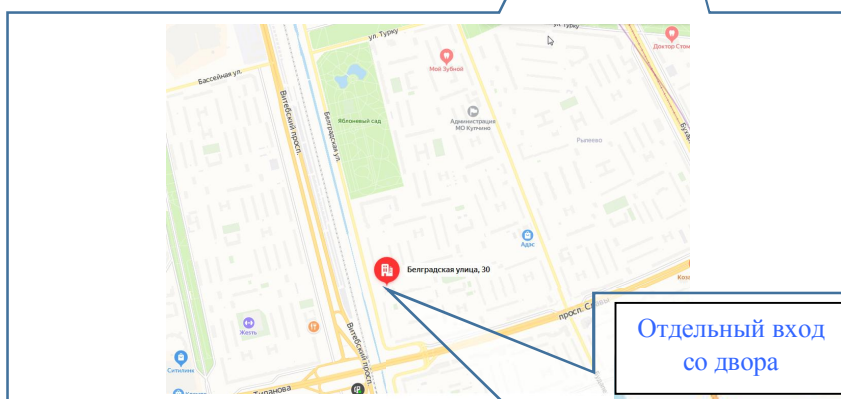
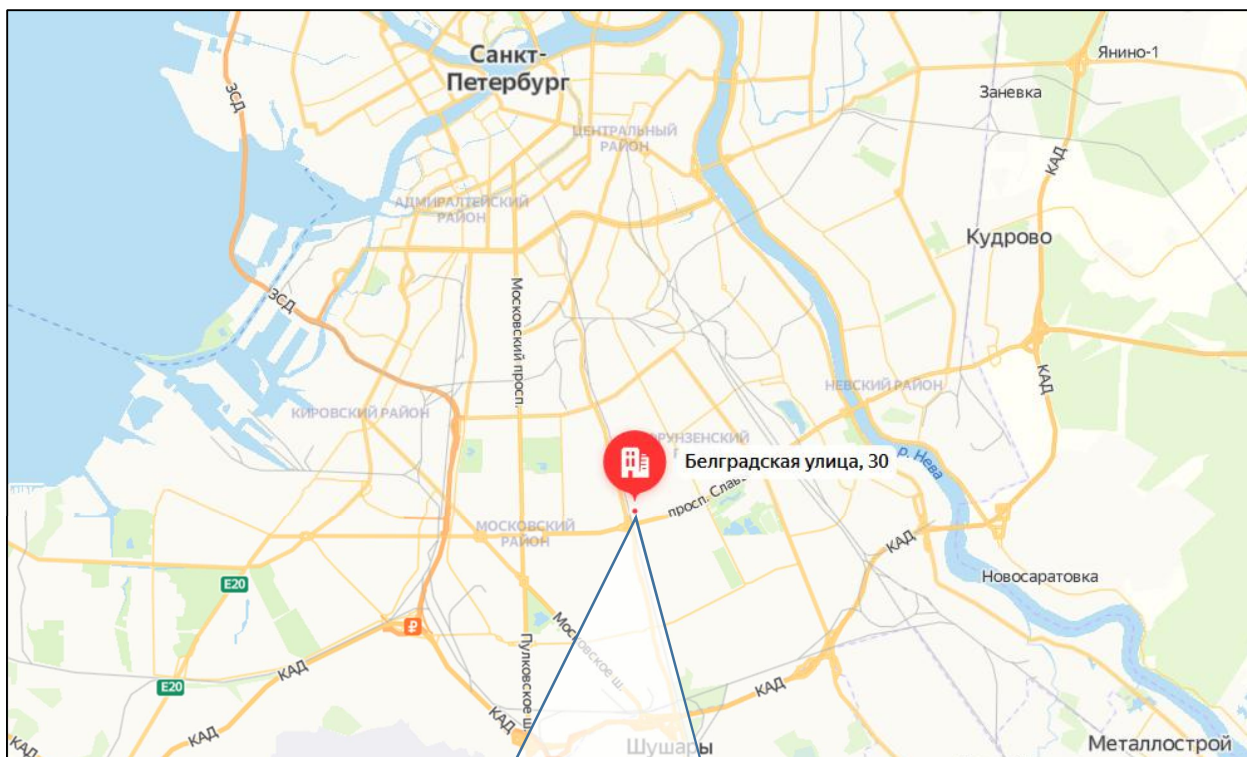
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 03.11.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 03.11.2020.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.


**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения**

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



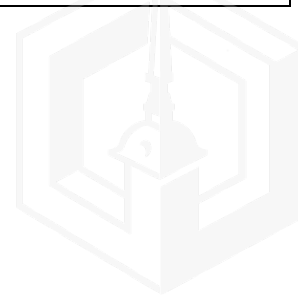
## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания	
Тип здания	Здание (Нежилое здание, Торговый центр КН 78:13:0007410:3017). Год постройки: 1970. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	3
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	78:13:0007410:5020
Общая площадь, кв. м	118,1
Полезная площадь, кв. м.	118,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	цокольный
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор – 5 окон; тип – цокольные (закрыты)
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 свободный.
Высота пол - потолок (по документам)	2,41 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В границах объекта находится механическое, санитарно-техническое и иное оборудование: трубопровод ХВС, ГВС, ЦО
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 на красной линии Белградской ул. (удалено). 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, расположено во Фрунзенском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – улицей Турку,</li> <li>▪ с юга – пр. Славы,</li> <li>▪ с востока – Будапештской улицей,</li> <li>▪ с запада – Белградской улицей.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (Витебский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход со двора. Доступ во двор свободный. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Прспект Славы» расположена на расстоянии ≈ 1,8 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Белградской 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 выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-31448 от 12.03.2020, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано. Согласно письму КГИОП № 01-25-17655/19-0-0 от 08.08.2019, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Белградская, дом 30, литера А, помещение 22-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

#### 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. Табличка с номером дома



Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Ближайшее окружение

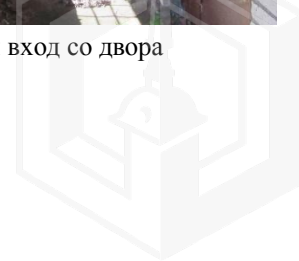
#### Характеристика входной группы в помещения



Фото 5. Отдельный вход со двора



Фото 6. Отдельный вход со двора





**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.

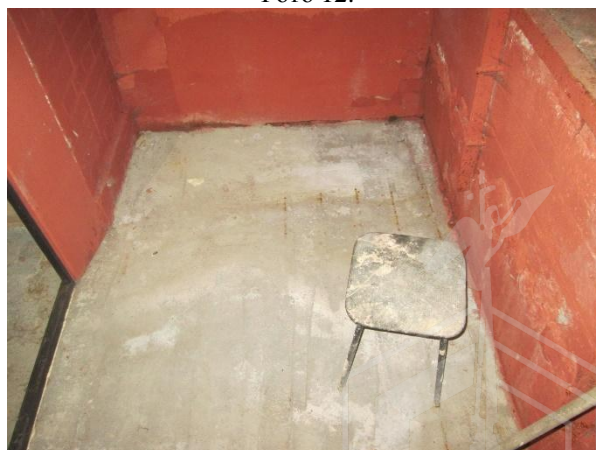


Фото 13.



Фото 15.

Фото 14.



Фото 16. Вид из окна во двор



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 03.11.2020

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Белградская, дом 30, литера А, помещение 22-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:

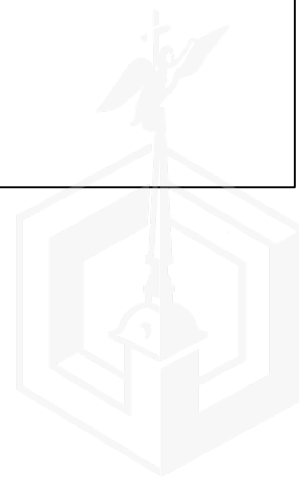
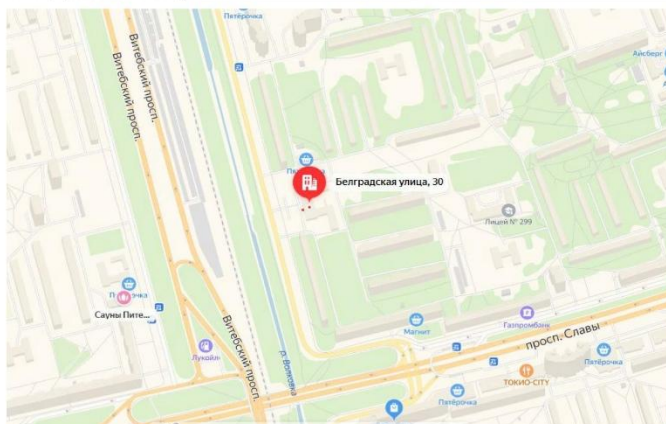
1.7 Высота:

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 коммерческое на цокольном этаже, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения в сегменте коммерческих объектов.

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 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

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>	<b>3 700 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	3 528 907	4 233 479
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	31 329,38	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	29 881	35 847
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>4 440 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	4 234 689	5 080 175
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	37 595,26	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	35 857	43 016

