

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большеохтинский пр., дом № 11,
корпус 1, литера А, помещение 1-Н, площадь 357 кв.м.,
кадастровый номер 78:11:0006063:2402, подвал**

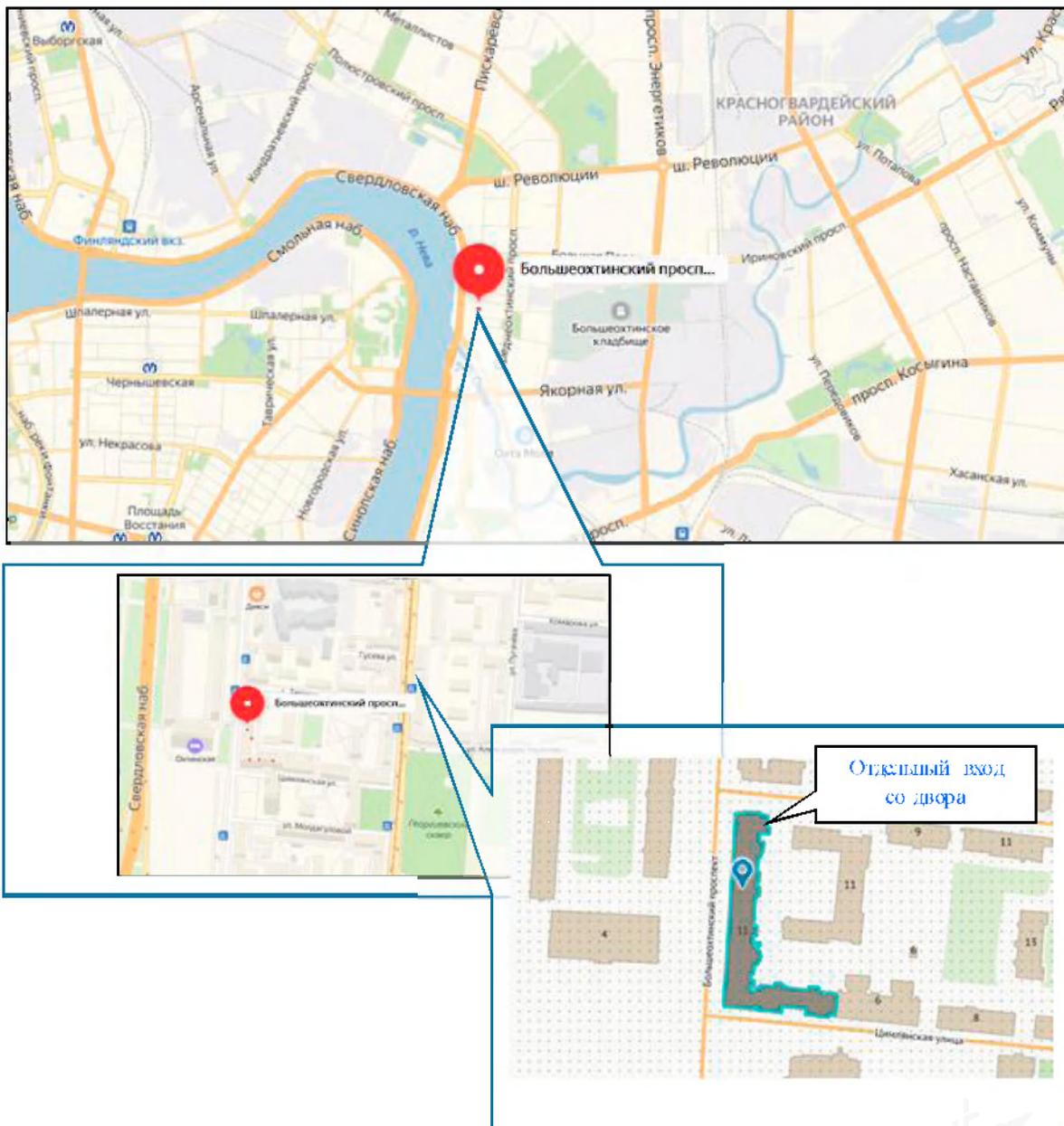
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 19.06.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 06.07.2020.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



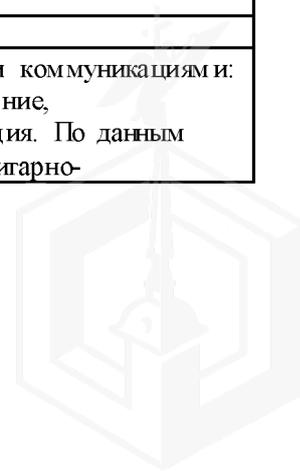
2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

	
Фото здания	Фото здания
Тип здания	Здание (Многоквартирный дом). Год постройки: 1978. Год проведения последнего капитального ремонта: 2011
Материал Состояние по осмотру	Кирпич Удовлетворительное
Этажность	7
Наличие подвала	Есть
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	78:11:0006063:2402
Общая площадь, кв. м	357
Полезная площадь, кв. м.	357
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние (по осмотру) Окна (количество, размер, направленность и др.)	Состояние помещения неудовлетворительное. По данным визуального осмотра, санитарно-технические, отопительные приборы на дату оценки демонтированы (утрачены). Отсутствуют
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 3 отдельных входа со двора. Доступ – свободный.
Высота пол - потолок (по документам)	2,35 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. По данным визуального осмотра, санитарно-



	технические, отопительные приборы на дату оценки демонтированы (утрачены)
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 Большеохтинского пр. 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 в Красногвардейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – ул. Тарасова, ▪ с юга – Цимлянкой ул., ▪ с востока – Среднеохтинским пр., ▪ с запада – Большоохтинским пр. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». <p>Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход со двора. Доступ во двор свободный.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Новочеркасская» расположена на расстоянии ≈ 2,5 км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Большоохтинскому пр.</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 справке КГИОП № 01-25-16651/19-0-1/11 от 14.08.2019, Объект оценки не относится к числу объектов культурного наследия.

Согласно справке ГО и ЧС № 10255-5-1-2 от 31.07.2019, Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-67303 от 23.08.2019, 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 Большеохтинского пр.



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с Большеохтинского пр.



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



Фото 4. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора





Фото 5. Ближайшее окружение, подъезды



Фото 6. Табличка с номером дома



Фото 7. Ближайшее окружение, подъезды



Фото 8. Ближайшее окружение, подъезды

Характеристика входной группы в помещении



Фото 9. Отдельный вход со двора



Фото 10. Отдельный вход со двора



Состояние помещения



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.



Фото 20.



Фото 21.



Фото 22.



Фото 23.



Фото 24.



Φοτο 25.



Φοτο 26.



Φοτο 27.



Φοτο 28.



Φοτο 29.



Φοτο 30.



Φοτο 31.



Φοτο 32.



Φοτο 33.



Φοτο 34.



Φοτο 35.



Φοτο 36.



Φοτο 37.



Φοτο 38.



Φοτο 39.



Φοτο 40.



Φοτο 41.



Φοτο 42.



Φοτο 43.



Φοτο 44.



Φοτο 45.

Φοτο 46.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 19.06.2020

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Большеохтинский пр., дом № 11, корпус 1, литера А, 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

Внешние границы не изменены

1.6 Этаж:

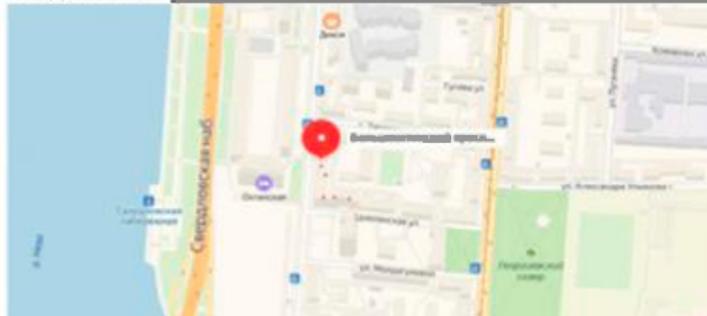
1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество водоснабжение
 отопление канализация

1.10 Дополнения:



Представитель исполнителя (ООО "Клиринг") Алиба Т.И. Подпись [Подпись]
Организация Общественное учреждение Клиринг ТН Подпись [Подпись]
Представитель заказчика [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, в том числе, нежилое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – складское использование (с учетом требований СНиП 31-01-2003 от 04.07.2017).

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (средний уровень пешеходных потоков) и технические характеристики Объекта (наличие отдельного входа со двора, отсутствие окон, расположение на подвальном этаже), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под складское использование (с учетом требований СНиП 31-01-2003 от 04.07.2017).

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является складское использование (с учетом требований СНиП 31-01-2003 от 04.07.2017).

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	5 200 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>4 408 266</i>	<i>5 972 115</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	14 565,83	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>12 348</i>	<i>16 729</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	6 240 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>5 289 919</i>	<i>7 166 538</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	17 478,99	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>14 818</i>	<i>20 074</i>

