

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Батайский пер., дом 10, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 38,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001682:200, цокольный этаж**

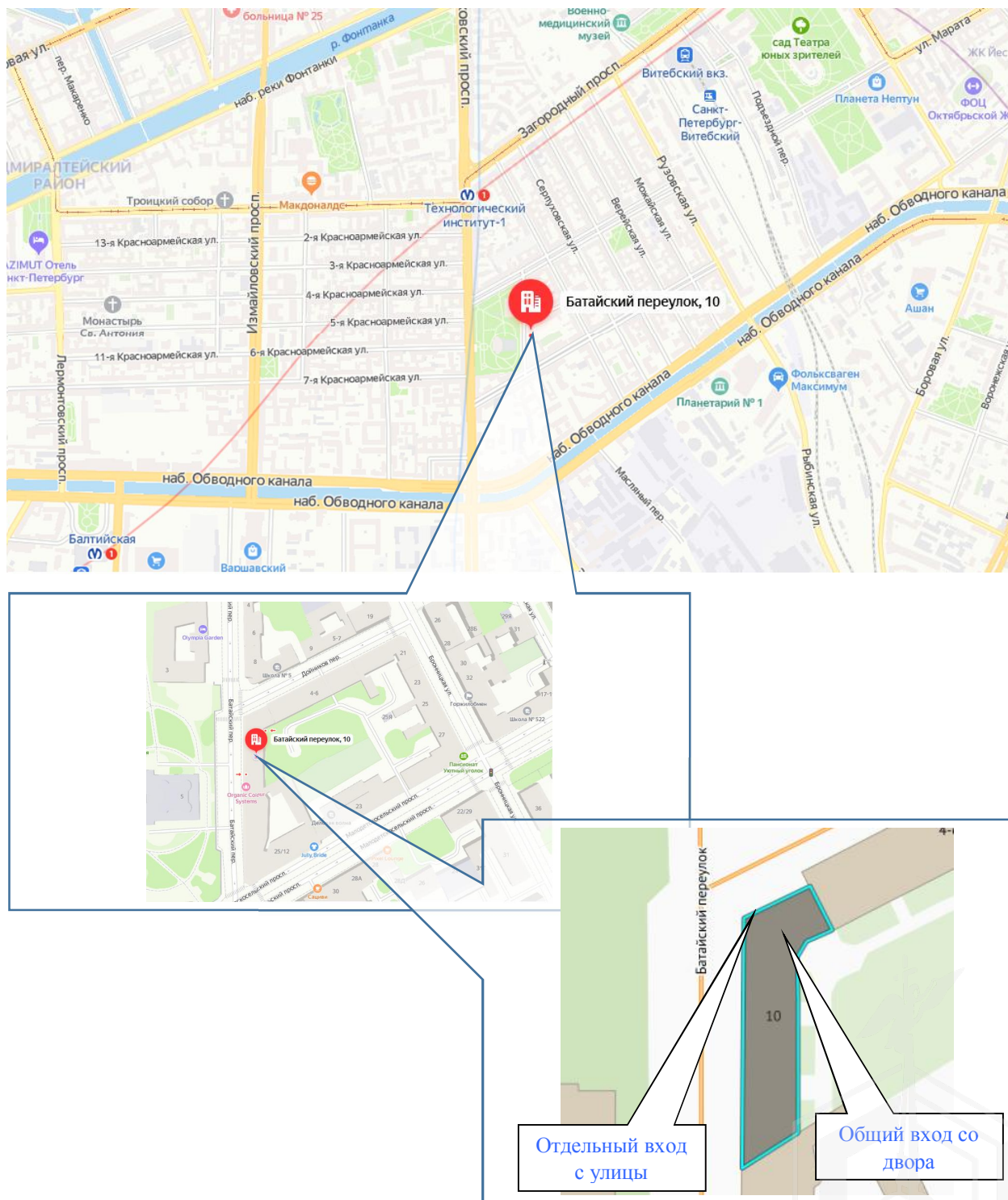
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.12.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 16.12.2020.
- 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 (Многоквартирный дом). Год постройки: 1969. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	6
Наличие подвала	н/д
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	78:32:0001682:200
Общая площадь, кв. м	38,7
Полезная площадь, кв. м.	38,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения нормальное. Выявленные перепланировки: в ч.п. 1 оборудован вход в помещение с 1ЛК
Окна (количество, размер, направленность и др.)	На улицу – 3; цокольные
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	1 отдельный вход с улицы, 1 общий вход со двора. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	3,56 (заглубление 0,29)
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 неограниченный.
-------------------------	--

### 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 оцениваемое помещение, расположен на красной линии Батайского пер. 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, находится в Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Дойниковым пер.,</li> <li>▪ с юга – Малодетскосельским пер.,</li> <li>▪ с востока – Бронницкой ул.,</li> <li>▪ с запада – Батайским пер.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (Клинскому проспекту) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход с улицы и общий вход со двора. Доступ во двор через арку, не ограничен. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Технологический институт» расположена на расстоянии <math>\approx 0,55</math> км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Батайскому пер. и Дойникову пер.</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.

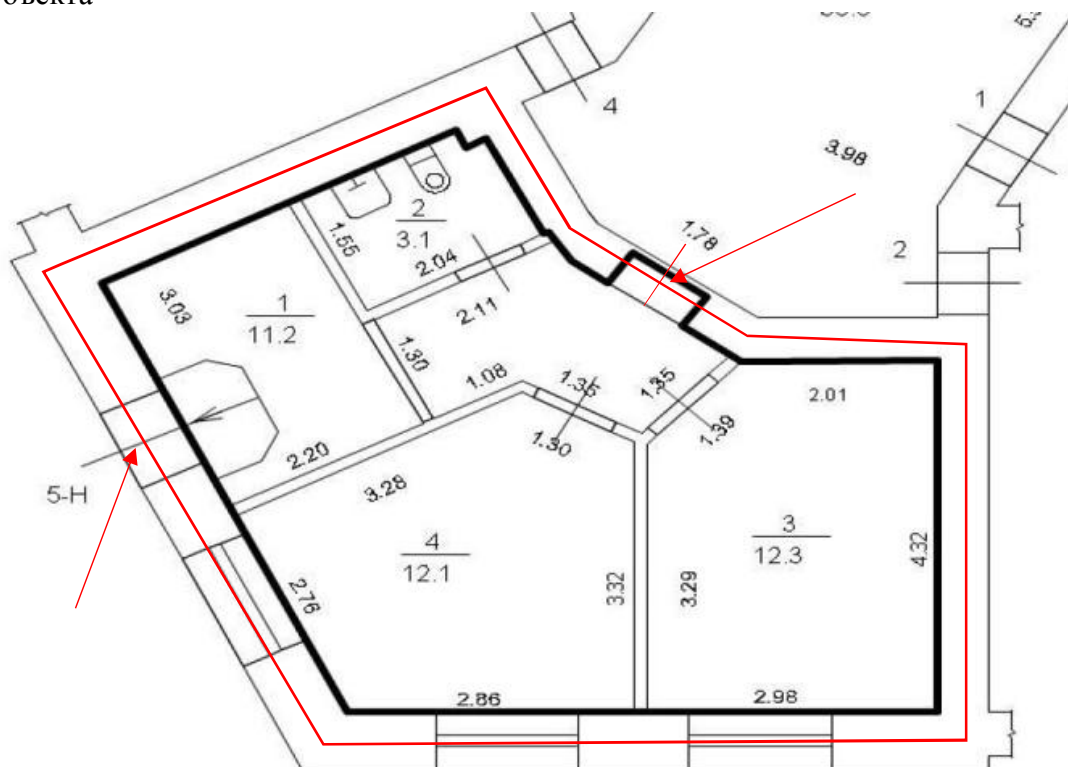
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-49349 от 14.04.2020, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 01-25-20337/20-0-1 от 22.10.2020, 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)).

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, с улицы



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора





Фото 3. Табличка с номером дома



Фото 4. Ближайшее окружение

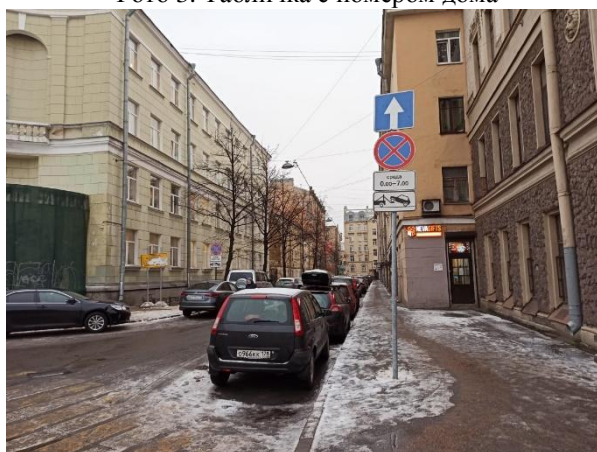


Фото 5 Ближайшее окружение

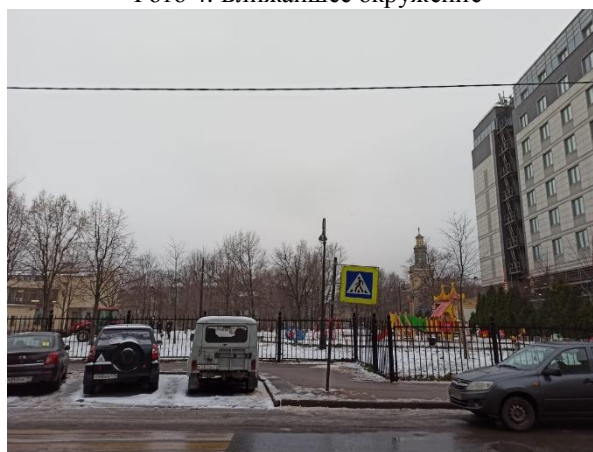


Фото 6. Ближайшее окружение



Фото 7 Дворовая территория



Фото 8 Дворовая территория



### Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 9. Отдельный вход с улицы и окно Объекта оценки, ориентированное на улицу



Фото 10. Окна Объекта оценки, выходящие на улицу

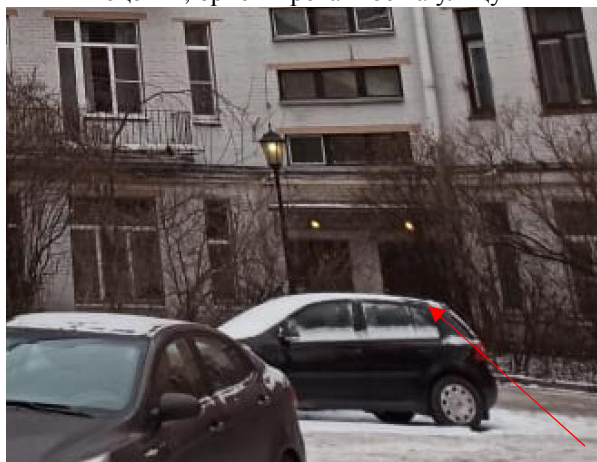


Фото 11. Общий вход со двора



Фото 12. Общий вход со двора (1 ЛК)

### Внутреннее состояние Объекта оценки

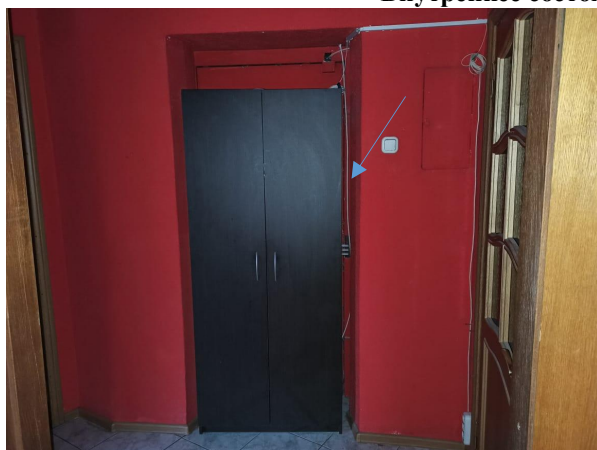


Фото 13. Вид со стороны помещения на вход в помещение с 1 ЛК



Фото 14.



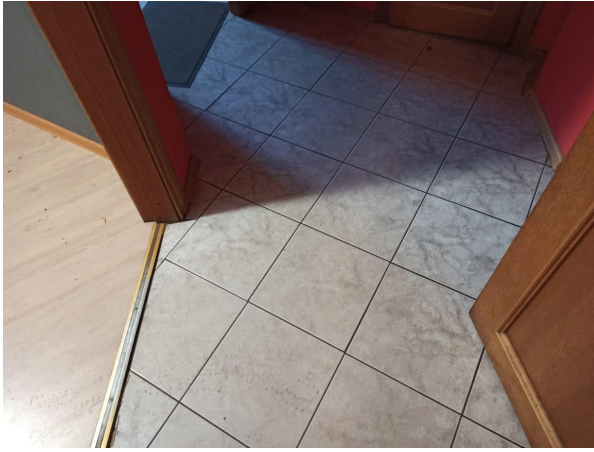


Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.



Фото 20.



Фото 21.

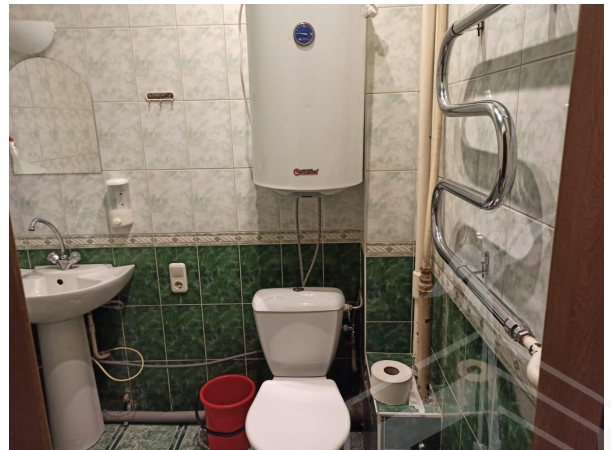
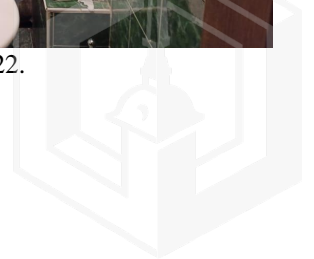


Фото 22.



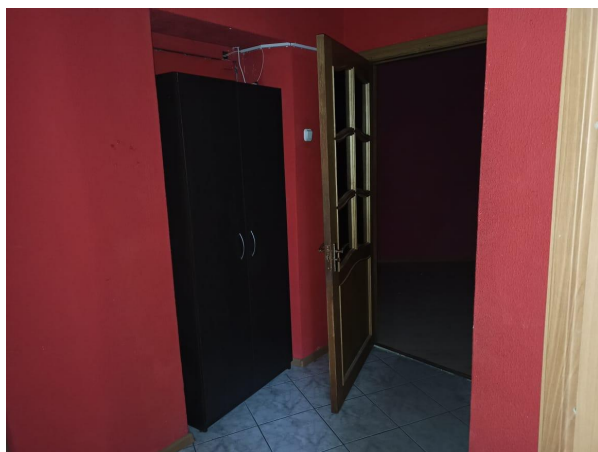


Фото 23.



Фото 24.





## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 15.12.20

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Батайский пер., дом 10, литера А, помещение 5-Н

#### 1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: 38,7

1.2 Текущее использование: Не используется

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.п. 1 оборудован вход в помещении с 1 ЛК

1.6 Этаж: цокольный

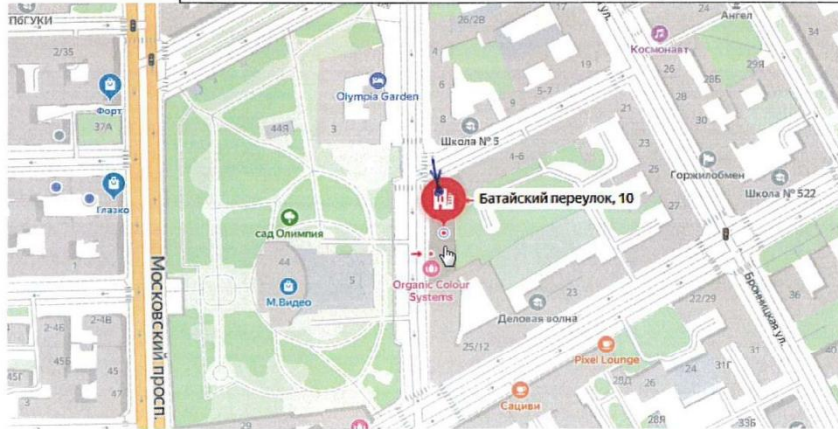
1.7 Высота: 3,56

1.8 Заглубление: -0,29

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество  водоснабжение  
 отопление  канализация

1.10 Дополнения:

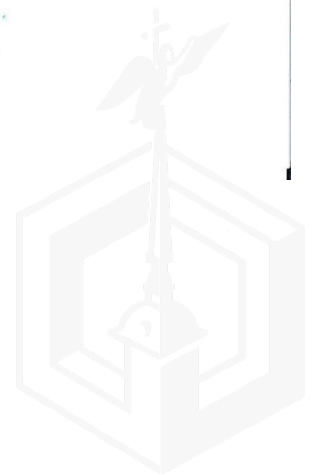


Представитель исполнителя  
(ООО "Клирин")

Подпись

Доступ предоставил

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

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

**Вывод:** наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения.

## 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>	<b>4 400 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	3 716 704	4 979 047
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	113 695,09	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	96 039	128 658
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>5 280 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	4 460 045	5 974 856
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	136 434,11	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	115 247	154 389

