

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Мясная ул., дом 19-21, литера А,  
помещение 9-Н, общая площадь 79,1 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001077:1240,  
1 этаж**

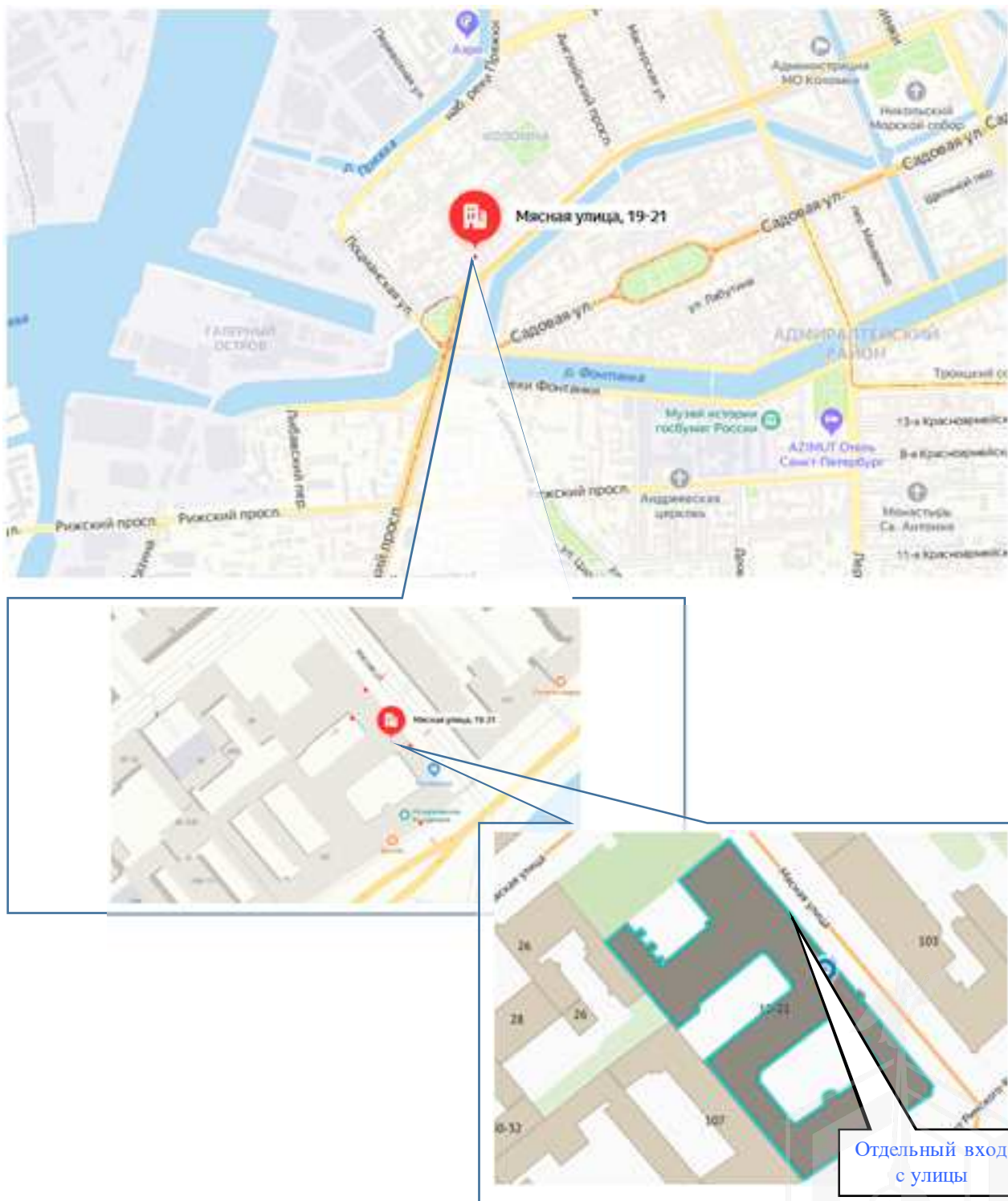
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 17.12.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 17.12.2020.
- 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: 1917. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	3
Наличие подвала	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электрооснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения:

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001077:1240
Общая площадь, кв. м	79,1
Полезная площадь, кв. м	79,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное. В помещении обнаружены следы протечек, обрушена кирпичная кладка по периметру оконных проемов, также под подоконниками
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор – 2, на улицу – 5; стандартные
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
Высота пол - потолок (по документам)	2,80
Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: электрооснабжение, 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 Мясной ул. 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, находится в Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Псковской ул.,</li> <li>▪ с юга – пр. Римского-Корсакова,</li> <li>▪ с востока – Мясной ул.,</li> <li>▪ с запада – Лоцманской ул.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (пр. Римского-Корсакова) – умеренно-активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход с улицы. Доступ во двор через арку, ограничен. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Нарвская» расположена на расстоянии $\approx 2,3$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Мясной ул.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузочно-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:

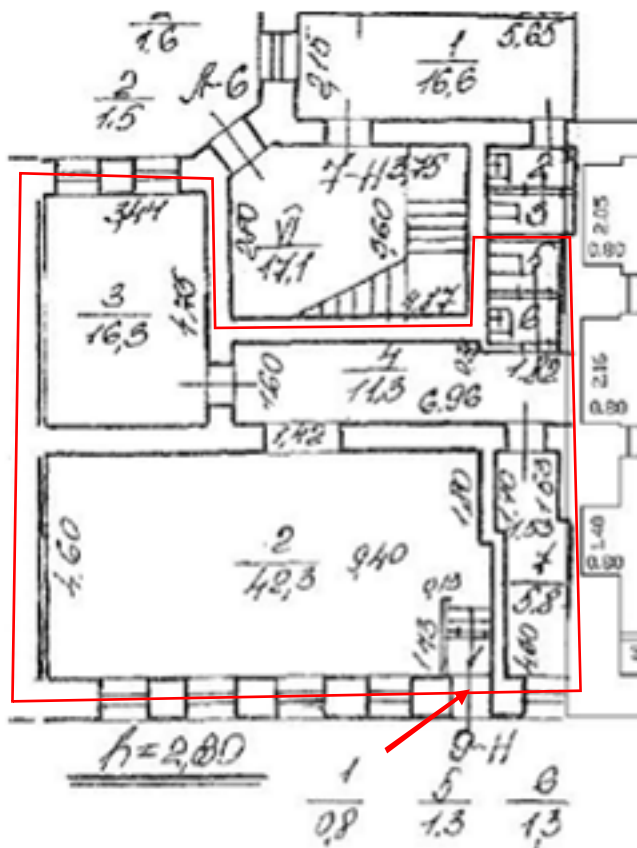
Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-34440901 от 30.10.2020, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 01-25-21963/20-0-1/5, 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.

2.3.4. План объекта



Этаж	№ помеще-ния	№ части помеще-ния	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	9-Н	1	тамбур	0.8		2,80	
		2	комната	42.3		2,80	
		3	комната	16.3		2,80	
		4	коридор	11.3		2,80	
		5	туалет	1.3		2,80	
		6	умывальная	1.3		2,80	
		7	кладовая	5.8		2,80	



### 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. Доступ к Объекту оценки, арка во двор



Фото 5 Дворовая территория



Фото 6 Ближайшее окружение





Фото 7. Ближайшее окружение

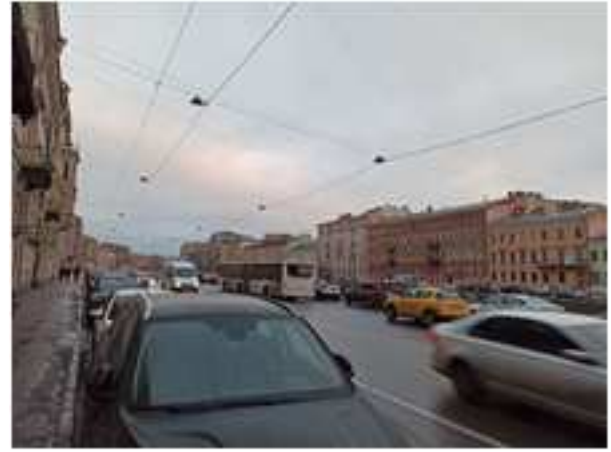


Фото 8. Ближайшее окружение

**Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов**



Фото 9. Отдельный вход с улицы и оконные проемы



Фото 10. Оконные проемы, направленные на улицу



Фото 11. Отдельный вход с улицы и оконные проемы



Фото 12. Оконные проемы, направленные во двор



Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



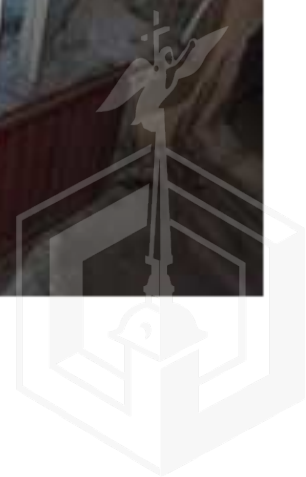
Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.



Φοτο 19.



Φοτο 20.



Φοτο 21.



Φοτο 22.



Φοτο 23.



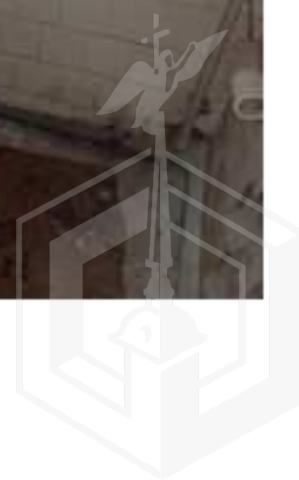
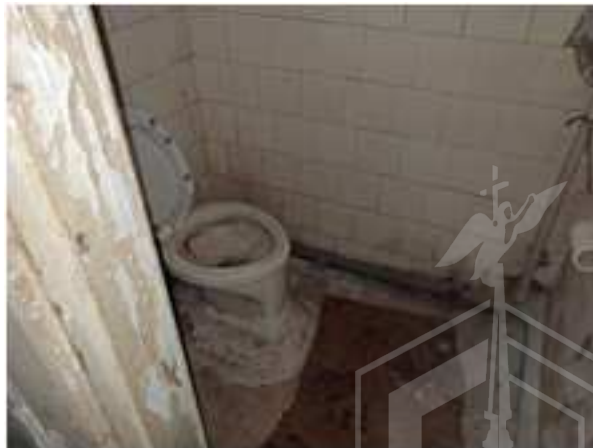
Φοτο 24.



Φοτο 25.



Φοτο 26.





Φοτο 27.



Φοτο 28.



Φοτο 29.



Φοτο 30.



Φοτο 31.

Φοτο 32.



Φοτο 33.



Φοτο 34.





Φοτο 35.



Φοτο 36.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 17.12.2020

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Мясная ул., дом 19-21, литера А, помещение 9-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:

*В помещениях обнаружены следы пожара, обгоревшие предметы, клочья обгоревшей мебели и одежды.*



Представитель исполнителя  
(ООО "Кларин")

*Александр М.И.*

Подпись

*М.И.*

Доступ предоставил

*Кудряшова И.В.*

Подпись

*И.В.*



## 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. ФСОН №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 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>5 300 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	4 522 849	6 058 991
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	67 003,79	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	57 179	76 599
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>6 360 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	5 427 419	7 270 790
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	80 404,55	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	68 615	91 919

