

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу:

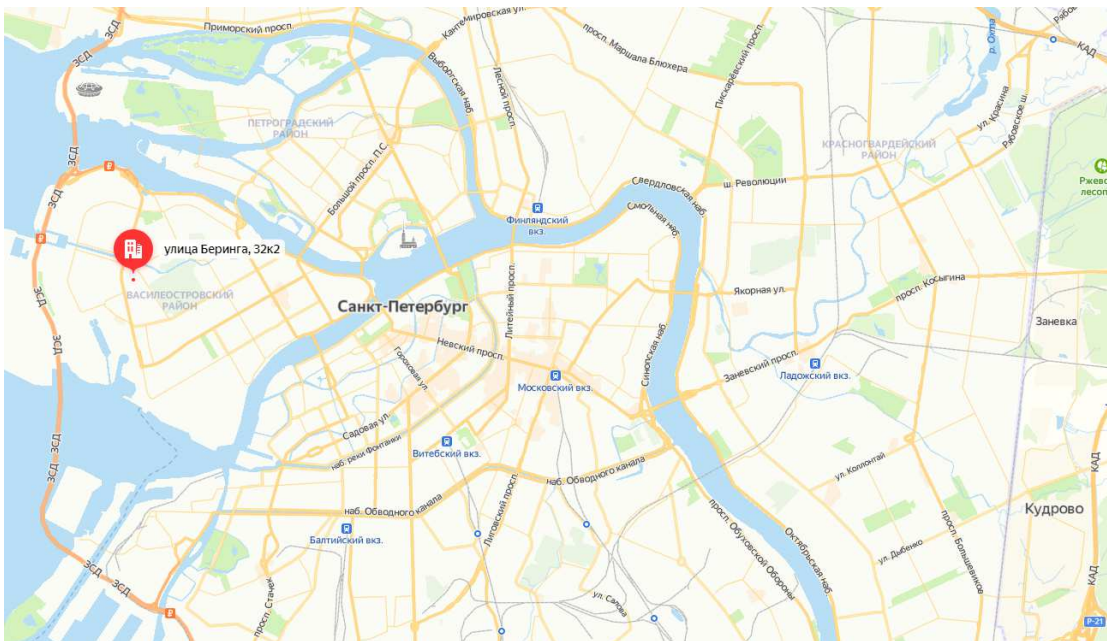
г. Санкт-Петербург, ул. Беринга, дом 32, корпус 2, литера А, помещение 6-Н

1. Данные об отчете

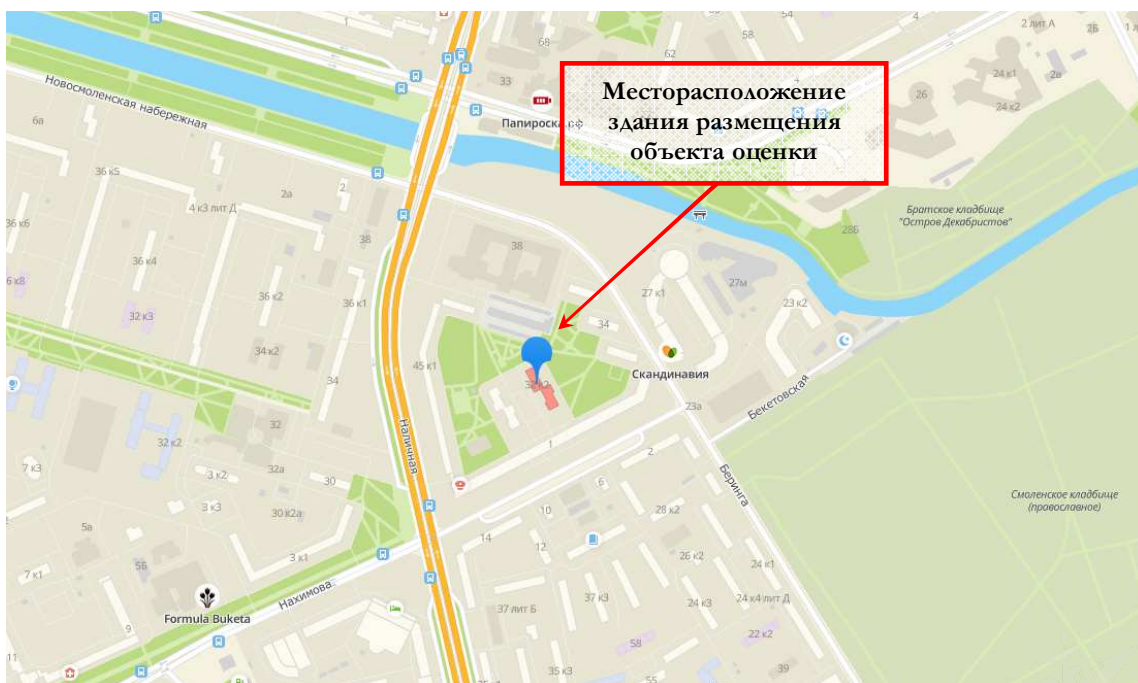
- 1.1. Дата проведения оценки: 27 января 2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 28 января 2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки




Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет <https://2gis.ru/spb/geo>



2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1972
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Площадь здания, кв. м	6065,3
Этажность	9
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

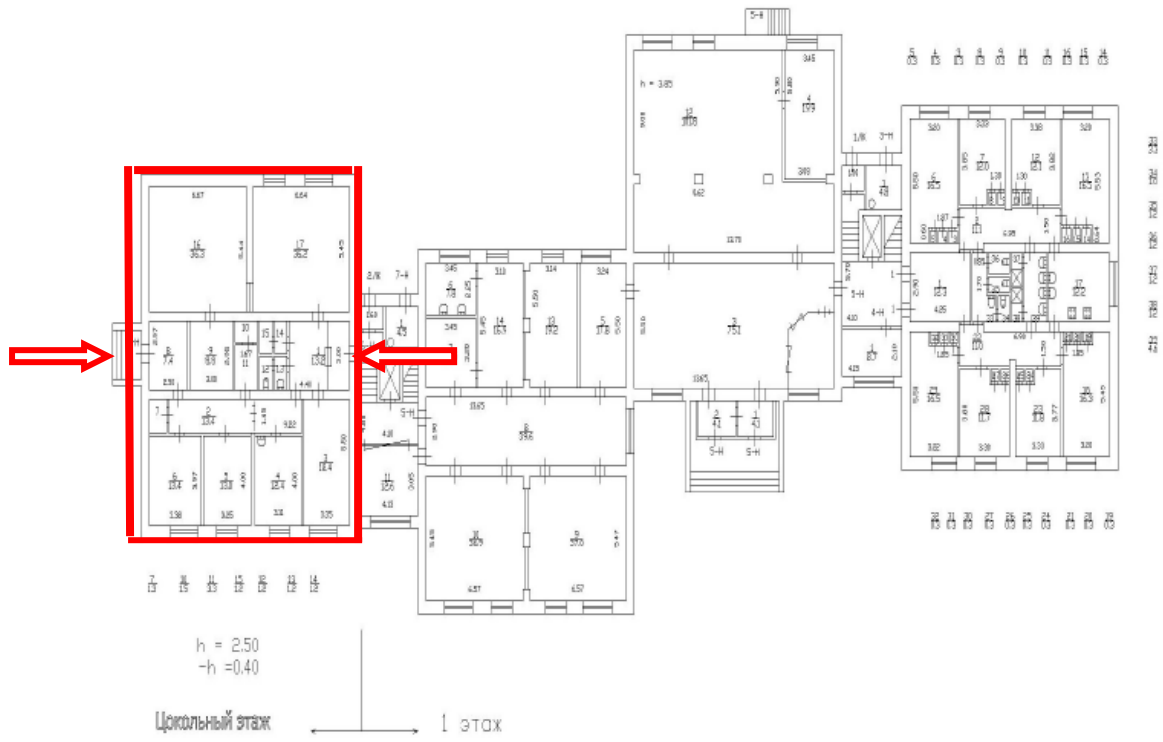
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:06:0220102:1673
Общая площадь, кв. м	183,4
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Высота помещения	2,5
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	Простые, снаружи металлические решетки
Вход	1 отдельный со двора, 1 общий со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	не используется
Перепланировки	в части помещений имеются переносы перегородок и дверных проемов

¹ Согласно данным портала <https://dom.mingkh.ru/sankt-peterburg/sankt-peterburg/799940>



План цокольного и первого этажа



- - Объект оценки
- - вход в Объект оценки



2.4. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено внутри квартала, который образуют улица Беринга, Наличная улица и улица Нахимова. Соседние помещения – преимущественно жилые квартиры.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется типовой застройкой 1970-1980 гг
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством зеленых зон, также в непосредственной близости имеется спортивная площадка.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Пешеходная проходимость низкая. Ближайшая остановка общественного транспорта «улица Нахимова» расположена на удалении 270 метров (3 минуты пешком), где курсируют: <ul style="list-style-type: none">• автобусы №№ 1, 6, 41, 47• маршрутные такси К-120, К-350, К-359Б, К-44, К-690, К-6к• троллейбус №10. Ближайшая станция метро «Приморская» расположена на расстоянии 700 метров от Объекта оценки, что составляет около 8 минут пешком. Транспортная доступность хорошая.

2.5. Обременения объекта

Согласно Письму КГИОП № 01-25-13095/20-0-1/6, объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Беринга, дом 32, корпус 2, литера А, пом. 6-Н 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 охранная зона 3 (участок ОЗРЗ-3(06).

Требования по сохранению исторических зданий и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

В соответствии с Распоряжением КИО от 15.01.2021 №48-РЗ «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Беринга, д. 32, корп. 2, литера А, пом. 6-Н», обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.



2.6. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Наличная)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Наличная)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Наличная)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Нахимова)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Наличная)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Наличная)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

Беринга)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Беринга)

(улица Беринга)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Беринга)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Беринга)



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Беринга)



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Беринга)



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Беринга)



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Беринга)



Фото 16. Адрес Объекта оценки



Фото 17. Вид здания Объекта оценки



Фото 18. Вход в Объект оценки



Фото 19. Вид на окна Объекта оценки



Фото 20. Вид на окна Объекта оценки

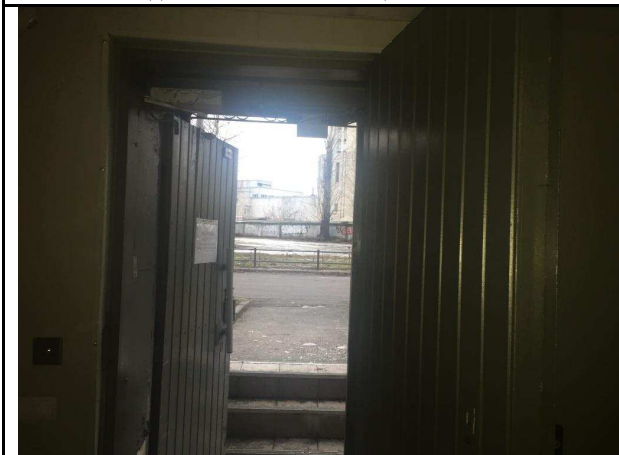


Фото 21. Вход



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

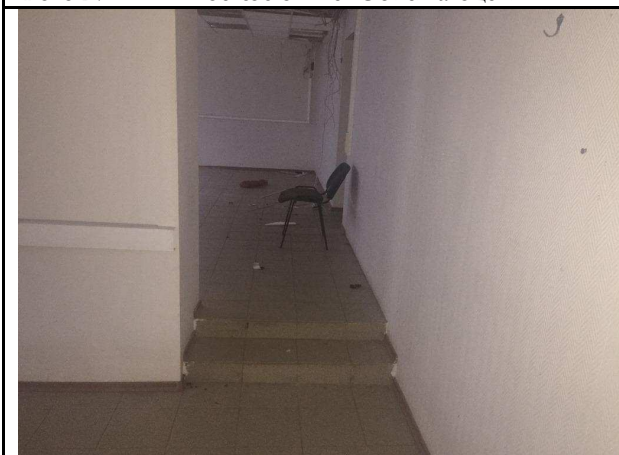


Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки

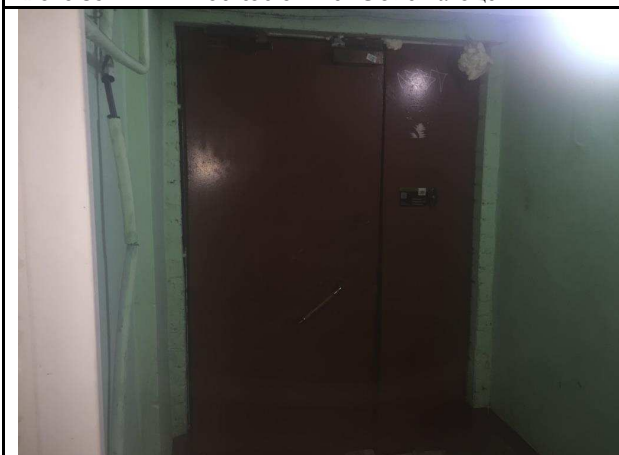


Фото 37. Вход со стороны лестничной клетки

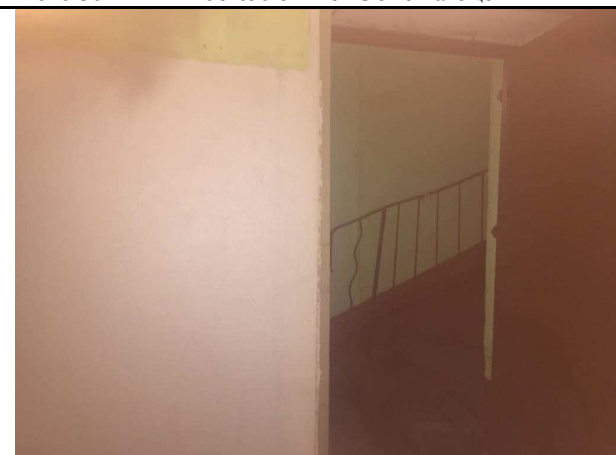


Фото 38. Вход со стороны лестничной клетки



Фото 39. Лестница здания Объекта оценки

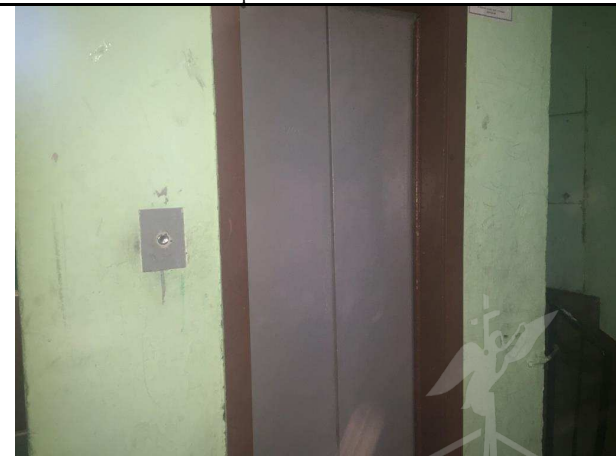
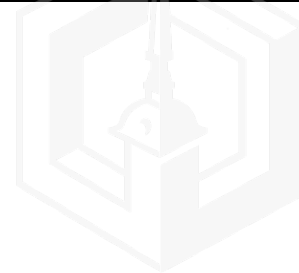


Фото 40. Лифт здания Объекта оценки



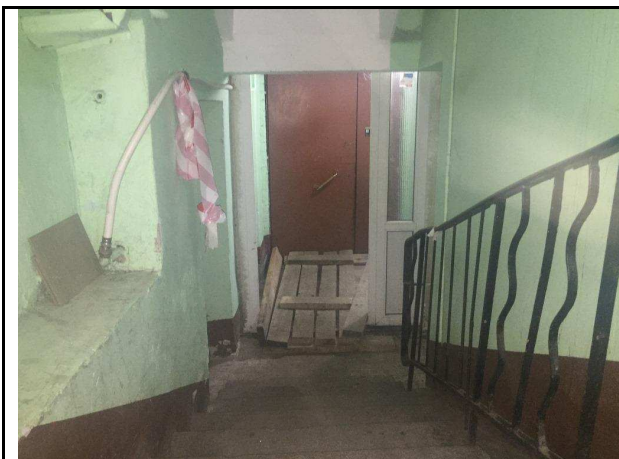


Фото 41. Лестница здания Объекта оценки

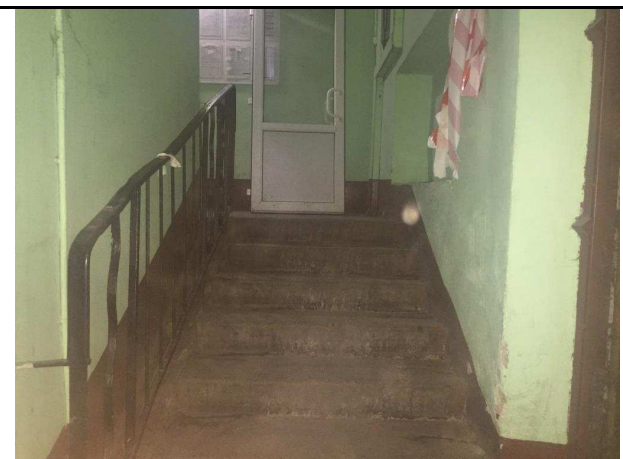


Фото 42. Лестница здания Объекта оценки



Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки

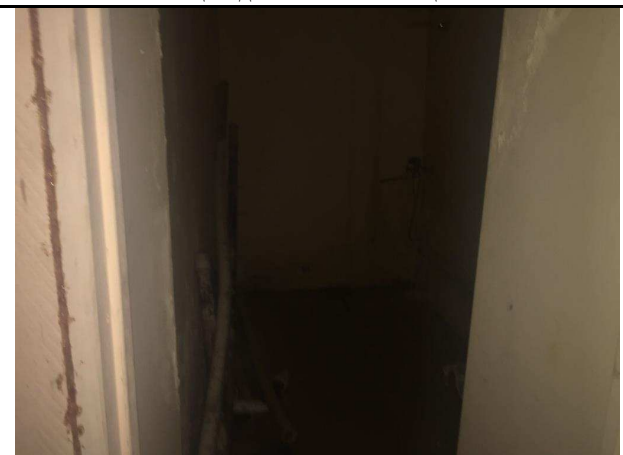


Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки

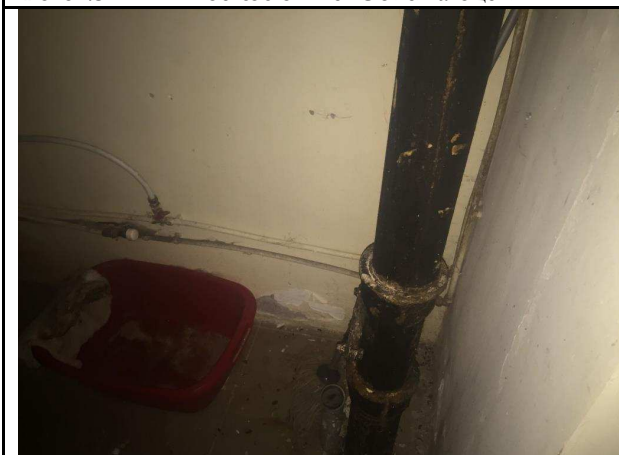


Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки

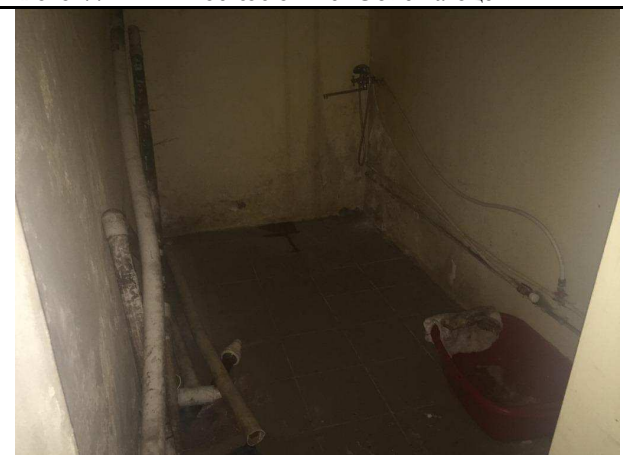


Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 49. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки

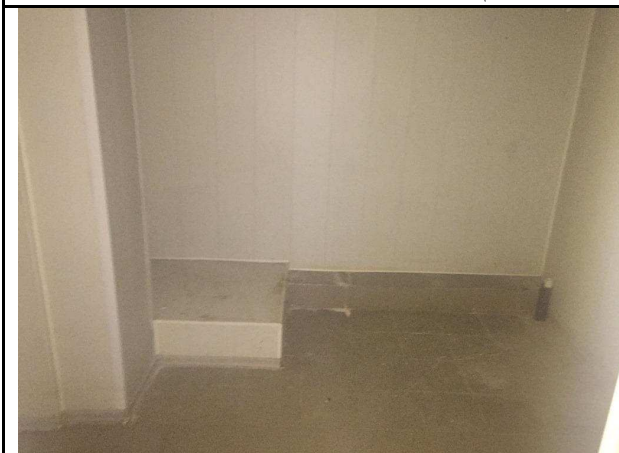


Фото 51. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 52. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 53. Типичное состояние Объекта оценки

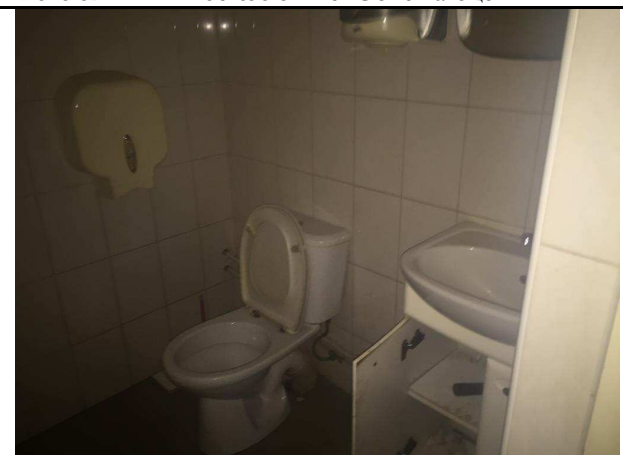


Фото 54. Типичное состояние Объекта оценки



3. Акт осмотра помещения

А К Т


контрольного осмотра помещения от 27 «января» 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Беринга, д. 32, корп. 2, литера А, пом. 6-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод	От.	Кан
1	78:06:0220102:1673	183,4	цоколь	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: один отдельный со двора, один общий со двора.
- Состояние: удовлетворительное.
- Текущее использование: не используется.
- Выявленные перепланировки: имеются – в части помещений переносы перегородок и дверных проемов.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
Подпись	



4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 6-Н, расположенное на территории Василеостровского района города Санкт-Петербурга на улице Беринга в доме 32, корпус 2, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, площадь составляет 183,4 кв.м., высота потолка в помещении – 2,5 м. Вход в помещение - отдельный со двора и общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено во дворе с низкой пешеходной проходимостью. Транспортная доступность хорошая.
- Рядом с Объектом имеются зеленые зоны и спортивная площадка.

Учитывая вышесказанное, а именно расположение в цокольном этаже с отдельным входом со двора, а также характеристики помещения, объект можно отнести к сектору встроенных помещений офисного (свободного) назначения.

4.1. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	9 670 000
Диапазон стоимости, руб.	9 280 000 – 10 400 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	8 058 333

