

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Подвойского, дом 16, корпус 2,
литера Д, помещение 4-Н, площадь 51,5 кв.м., кадастровый номер
78:12:0006310:13098, подвал**

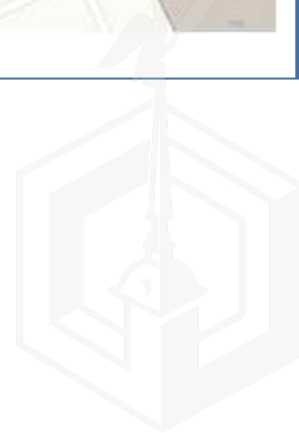
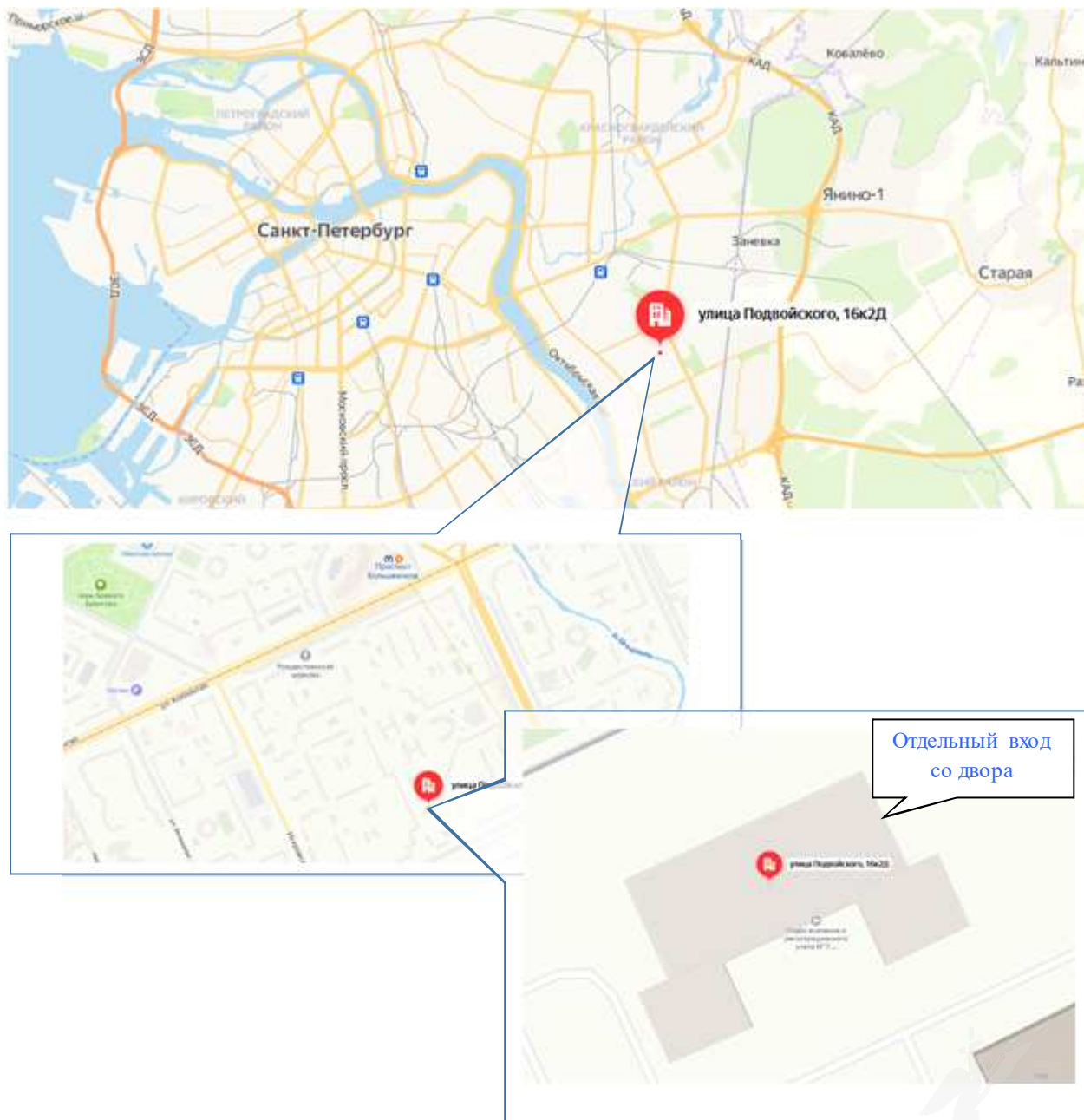
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 29.03.2021.
- 1.2. Дата составления отчета: 30.03.2021.
- 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). Год постройки: 1978. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	1
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	78:12:0006310:13098
Общая площадь, кв. м	51,5
Полезная площадь, кв. м.	51,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал (заглубление 1,62 м)
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное, захламлено. Защиты ранее оборудованные проходы в ч.п. 1 и 5
Окна (количество, размер, направленность и др.)	2 окна – во двор
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 со двора, доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,92 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, 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 ограниченный.

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Нежилые помещения, соседнее помещение – электрощитовая
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 в глубине квартала. 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, расположено в Невском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Коллонтай ул., ▪ с юга – Подвойского ул., ▪ с востока – пр. Большевиков, ▪ с запада – Исковским пр. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (пр. Большевиков) – 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 не ограничен. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Прспект Большевиков» расположена на расстоянии ≈ 1 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Подвойского ул.</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:



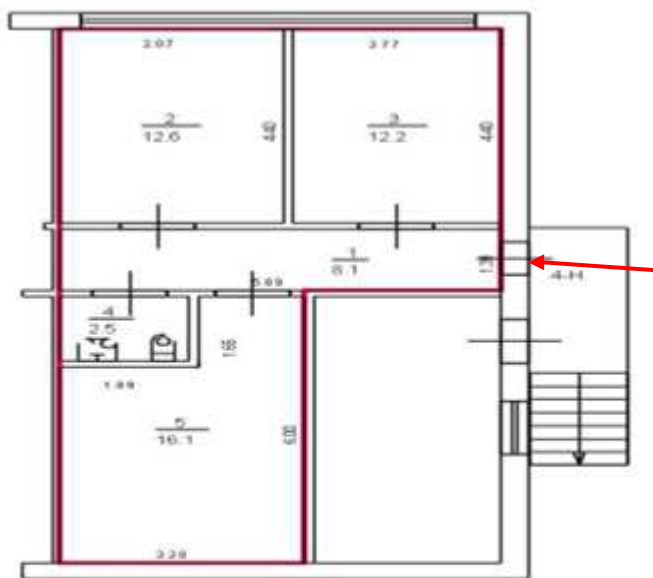
Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-5716943 от 02.02.2021, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 01-25-13112/20-0-0 от 24.07.2020, Объект оценки 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.

Согласно распоряжению КИО от 22.03.2021 № 628-рз, обременение (ограничение), Объекта: 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.

2.3.4. План объекта



h = 2.92

-h = 1.62

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, со двора



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





Фото 3. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора
Характеристика входной группы и оконных проемов



Фото 4. Доступ к Объекту оценки



Фото 5. Доступ к Объекту оценки



Фото 6. Отдельный вход в Объект оценки со двора



Фото 7. Отдельный вход в Объект оценки со двора

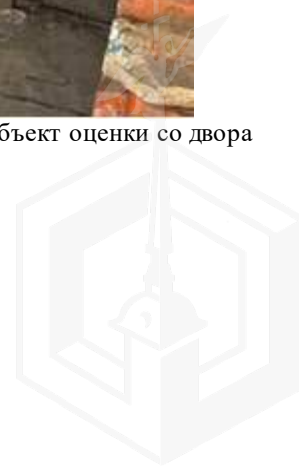




Фото 8. Вид окон Объекта оценки, со двора



Фото 9. Вид окон Объекта оценки, со двора

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 10. Ч.п. 1



Фото 11. Ч.п. 5



Фото 12. Ч.п. 5



Фото 13. Ч.п. 5

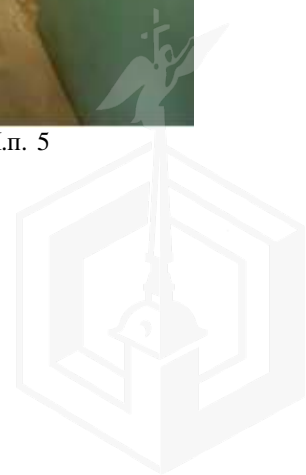




Фото 14. Ч.п. 4



Фото 15. Ч.п. 4



Фото 16. Ч.п. 2



Фото 17. Ч.п. 2



Фото 18. Ч.п. 3



Фото 19. Ч.п. 3



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 29.03.2021

Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Подвойского, дом 16, корпус 2, литера Д, помещение 4-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 нежилое в подвале и на 1 этаже, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – в качестве помещения свободного назначения.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (наличие отдельного входа, высота потолков, конфигурация), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта в качестве помещения свободного назначения.

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

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	1 470 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 238 297</i>	<i>1 653 611</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	28 543,69	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>24 045</i>	<i>32 109</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	1 764 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 485 956</i>	<i>1 984 334</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	34 252,43	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>28 854</i>	<i>38 531</i>

