

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, дом 125/3, литера А,
помещение 3-Н, общая площадь 33,8 кв.м., кадастровый номер 78:34:0416002:4901,
1 этаж**

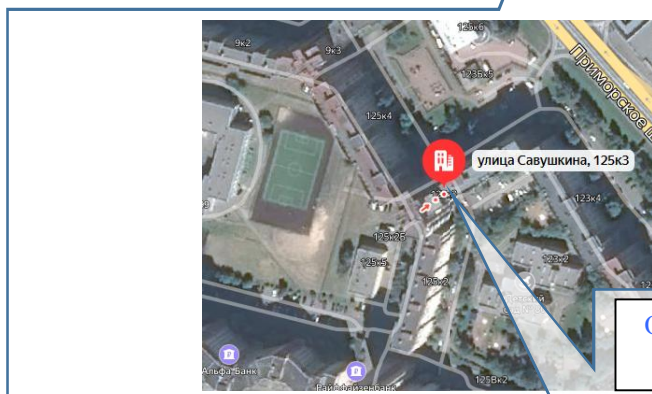
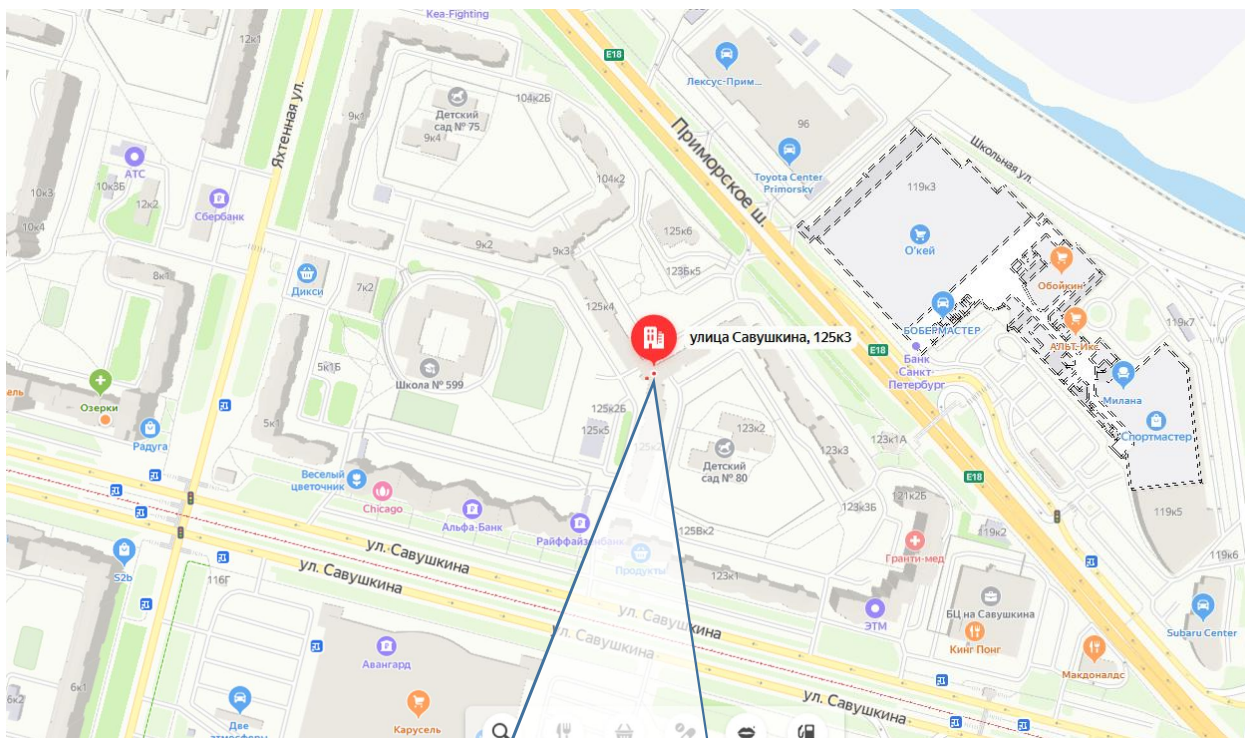
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 07.04.2021.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

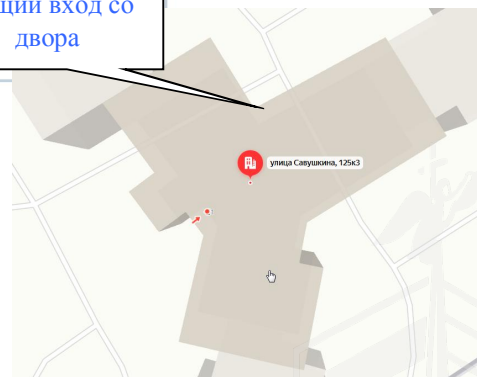
2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения


Карта местоположения объекта представлена на рис.1



Общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания	
Тип здания	Здание (Многоквартирный дом). Год постройки: 1992. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	16
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	78:34:0416002:4901
Общая площадь, кв. м	33,8
Полезная площадь, кв. м.	33,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор – 1 окно; стандартное
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 1 общий вход с нежилыми помещениями со двора. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,58 м
Инженерные коммуникации	Здание, в котором расположено помещение, 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 ограниченный.
-------------------------	--

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 в глубине двора. 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 Приморском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Приморским шоссе, ▪ с юга – улицей Савушкина, ▪ с востока – Приморским шоссе, ▪ с запада – Яхтенной улицей. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (ул. Савушкина) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов.</p> <p>Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход со двора и общий с нежилыми помещениями вход со двора. Доступ во двор не ограничен. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Беговая» расположена на расстоянии $\approx 1,3$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по ул. Савушкина, Приморскому шоссе</p>
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.

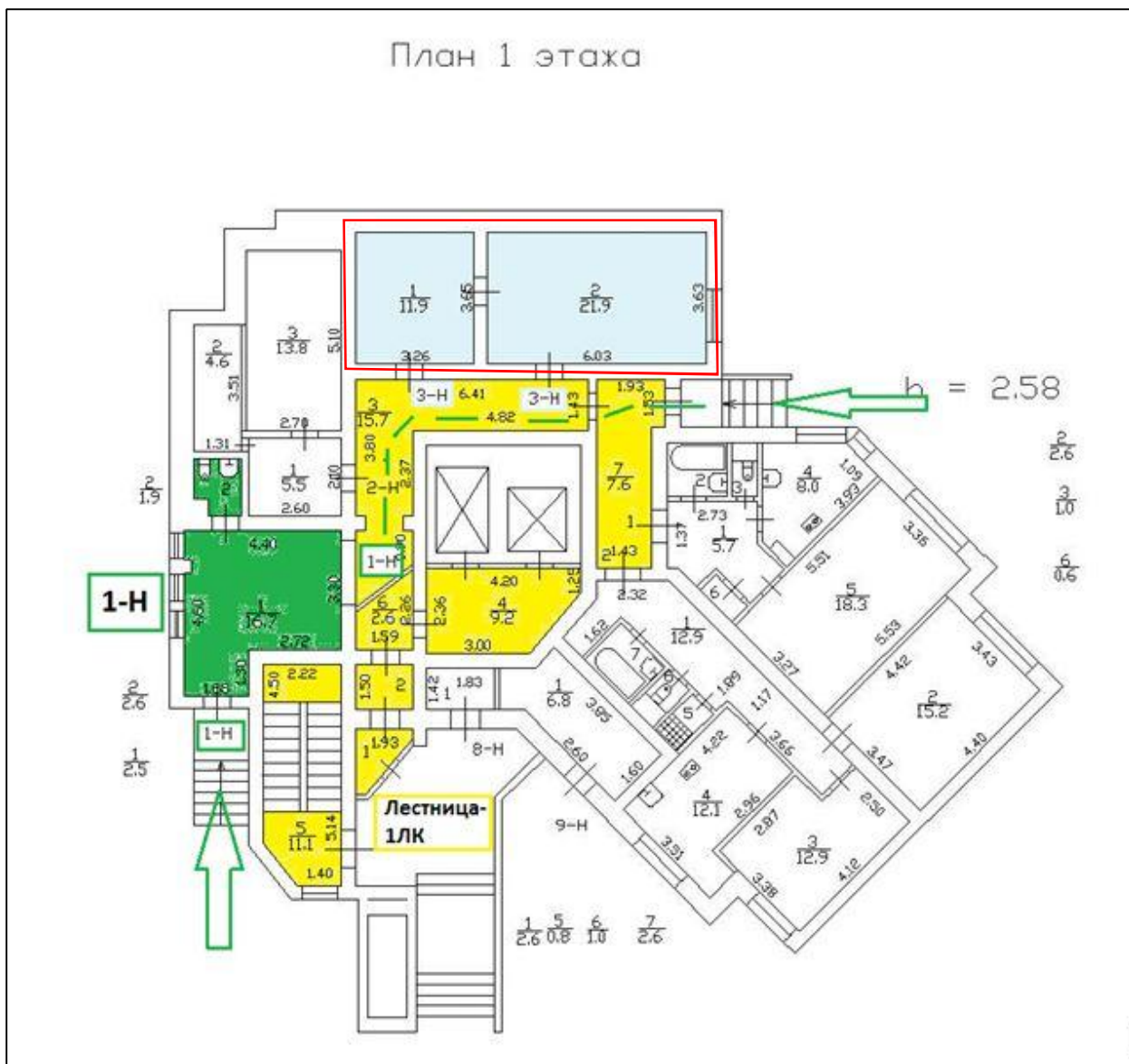
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-66642 от 22.05.2020, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 01-25-13132/20-0-1/3, Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

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

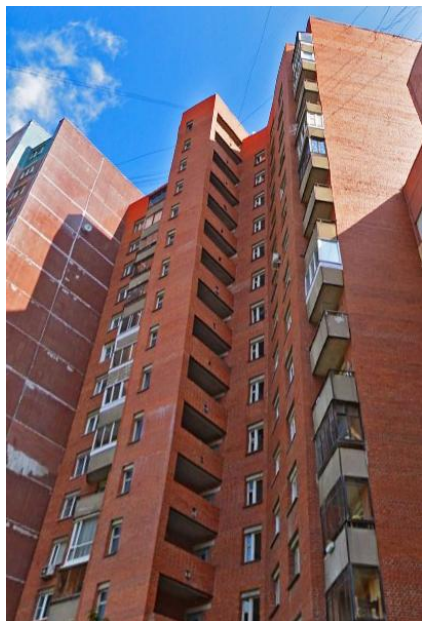


Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора



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



Фото 3. Табличка с номером дома



Фото 4. Ближайшее окружение

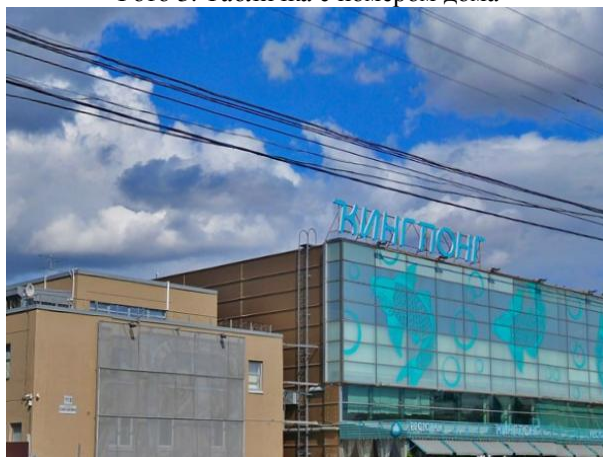


Фото 5. Ближайшее окружение

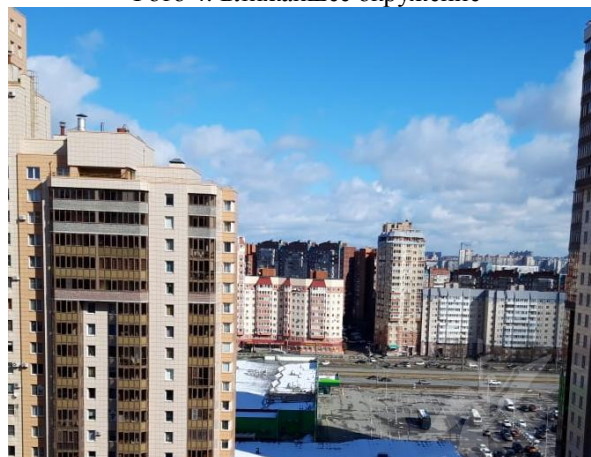


Фото 6. Ближайшее окружение



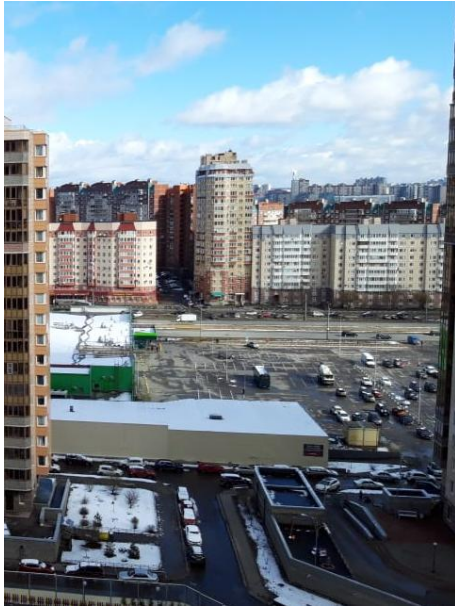


Фото 7. Доступ к Объекту оценки



Фото 8. Доступ к Объекту оценки

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 9. Общий вход с нежилыми помещениями со двора и оконный проем

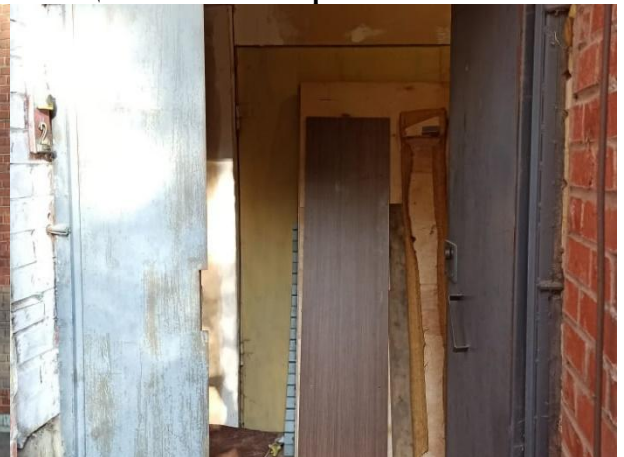


Фото 10. Общий вход с нежилыми помещениями со двора (дверной проем закрыт)

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 11. Общий вход с нежилыми помещениями со двора (дверной проем закрыт – вид изнутри)



Фото 12. 2 входа в пом. 3-Н из общего с нежилыми помещениями коридора



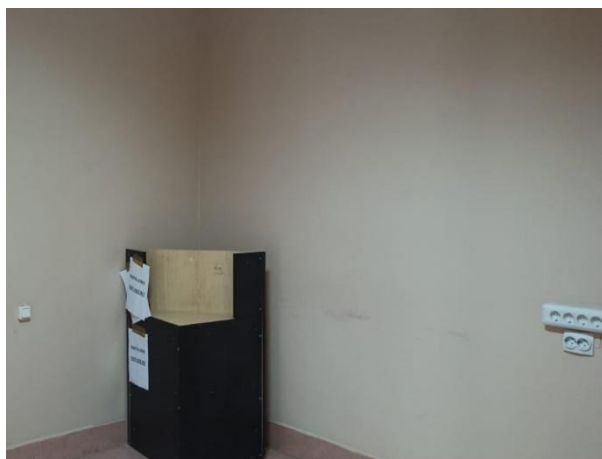


Фото 13.

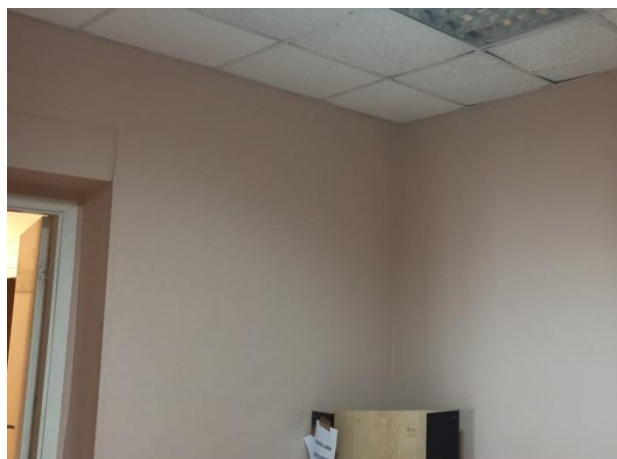


Фото 14.

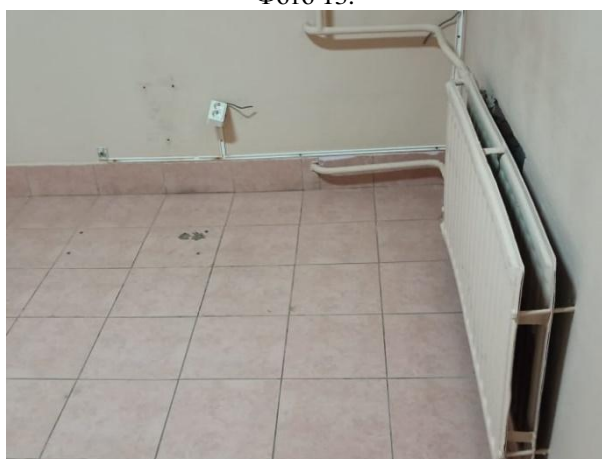


Фото 15.



Фото 16. Вход 1 в пом. 3-Н



Фото 17.



Фото 18. Вход 2 в пом. 3-Н

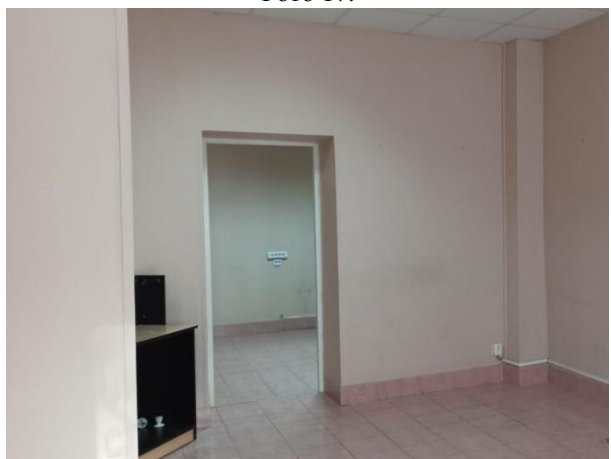


Фото 19.

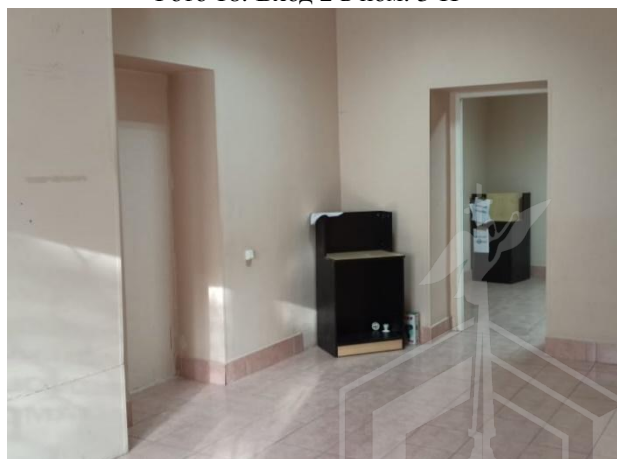
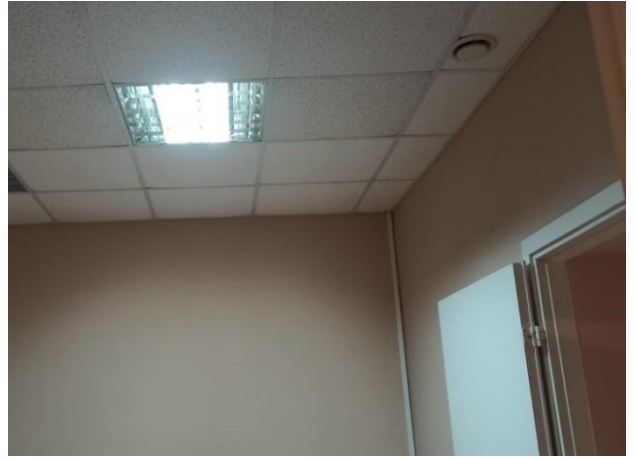


Фото 20.



Φοτο 21.



Φοτο 22.



Φοτο 23.



Φοτο 24.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 07.04.2021

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, дом 125/3, литера А, помещение 3-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:

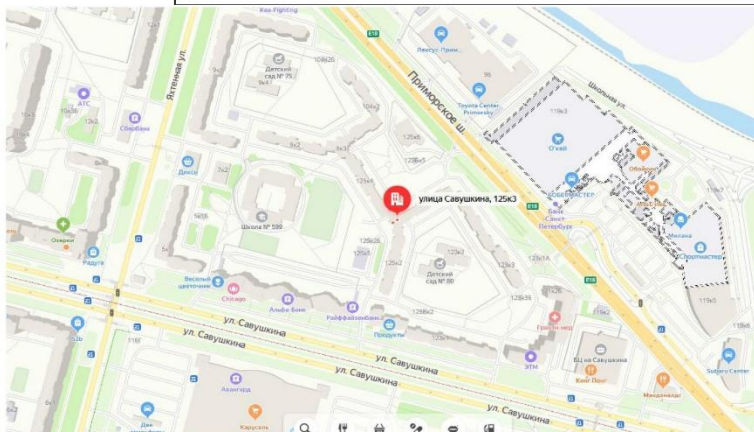
1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество водоснабжение
 отопление канализация

1.10 Дополнения:

Пом. 1-Н и 3-Н граничат с пом. 2-Н, в составе которого ч.п. 3 - электрощитовая, функционирующая для обслуживания всего жилого дома. Доступ в пом. 1-Н и 3-Н через общий (с нежилыми помещениями) вход со двора осуществляется через общую коридорную часть



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 1 этаже, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения в сегменте коммерческих объектов.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (наличие общего входа с жилыми помещениями, удобная планировка, расположение на 1 этаже, достаточные условия для парковки, достаточная высота потолков, наличие всех коммуникаций), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта в качестве помещения свободного назначения в сегменте коммерческих объектов.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является в качестве помещения свободного назначения в сегменте коммерческих объектов.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	2 950 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	2 426 184	3 165 379
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	87 278,11	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	71 781	93 650
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	3 540 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	2 911 421	3 798 455
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	104 733,73	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	86 137	112 380

