

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

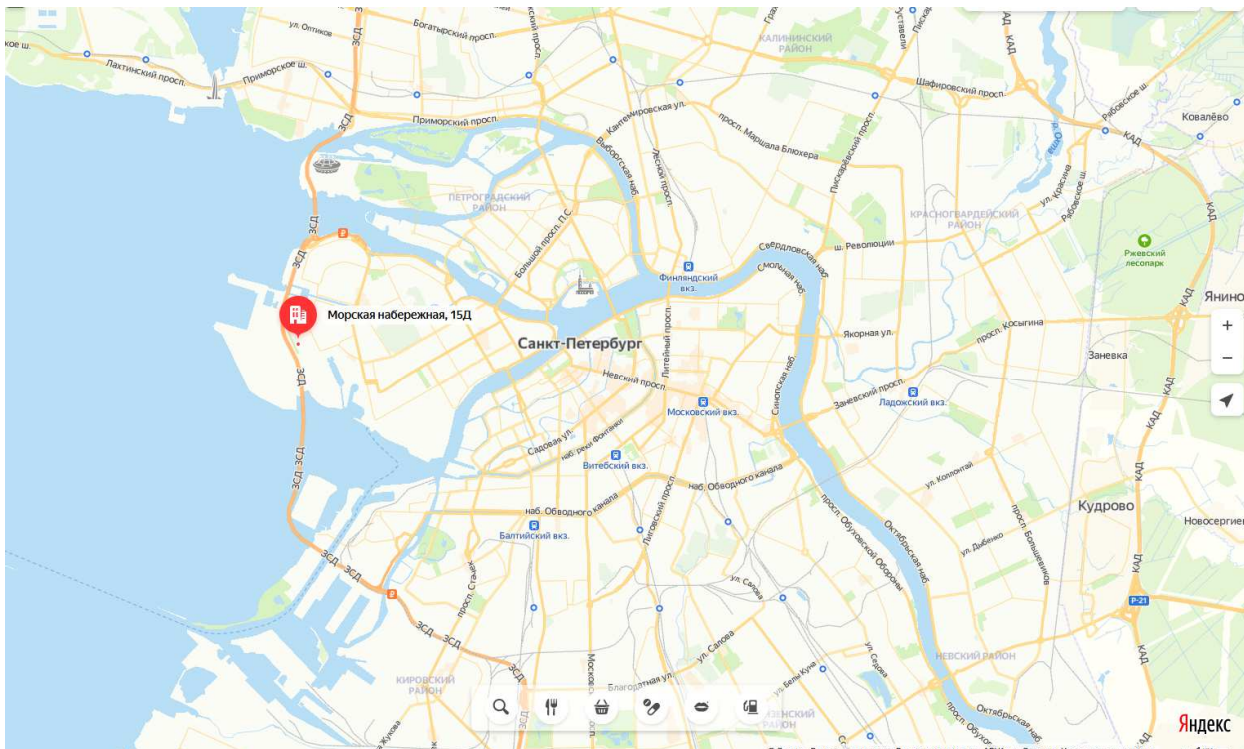
г. Санкт-Петербург, Морская набережная, д. 15, литера Д, помещение 8-Н

1. Данные об отчете

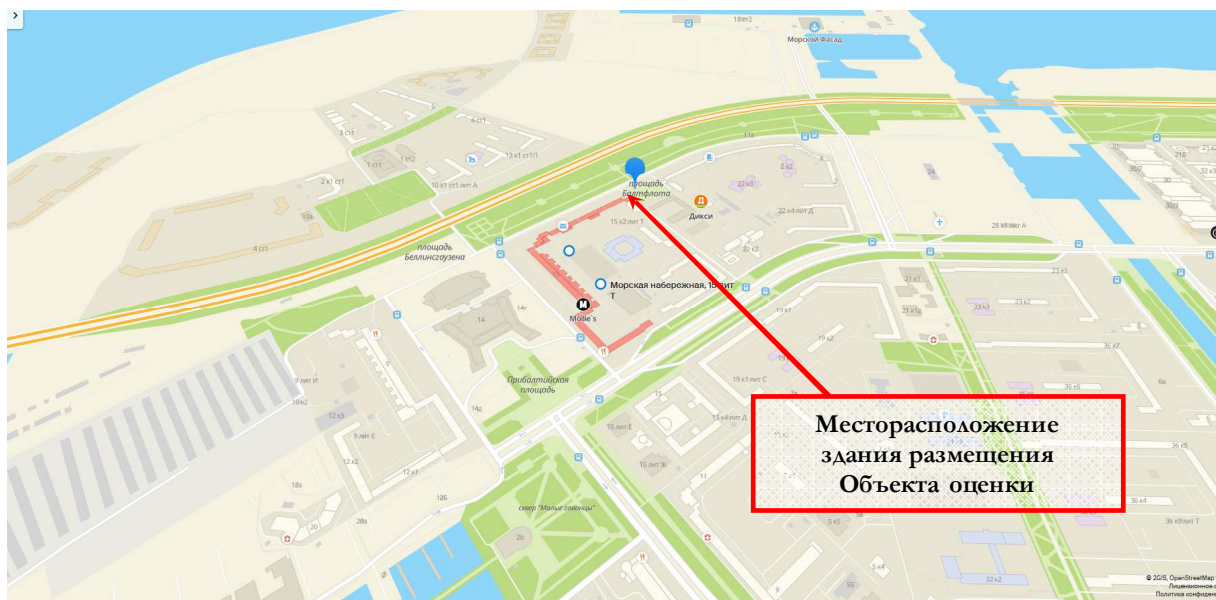
- 1.1. Дата проведения оценки: 30 декабря 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 30 декабря 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки

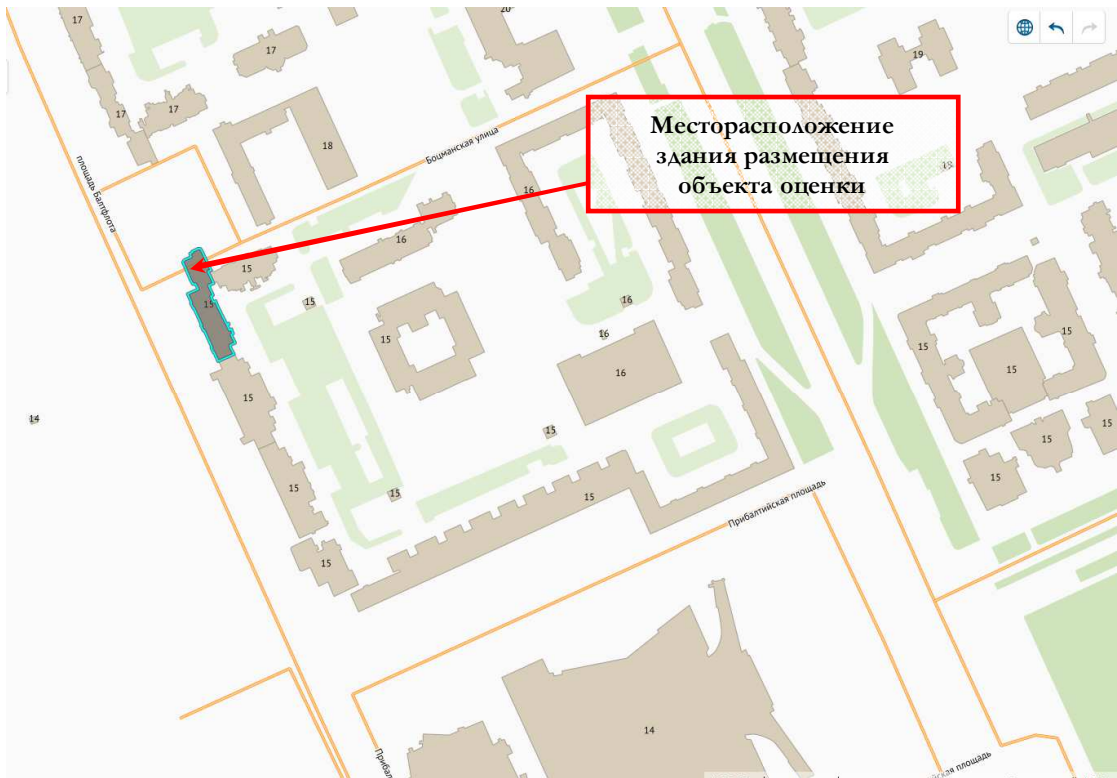


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты




Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС





Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	железобетон/кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1988
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	8 723,3
Этажность	15
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление

2.3. Описание встроенного помещения

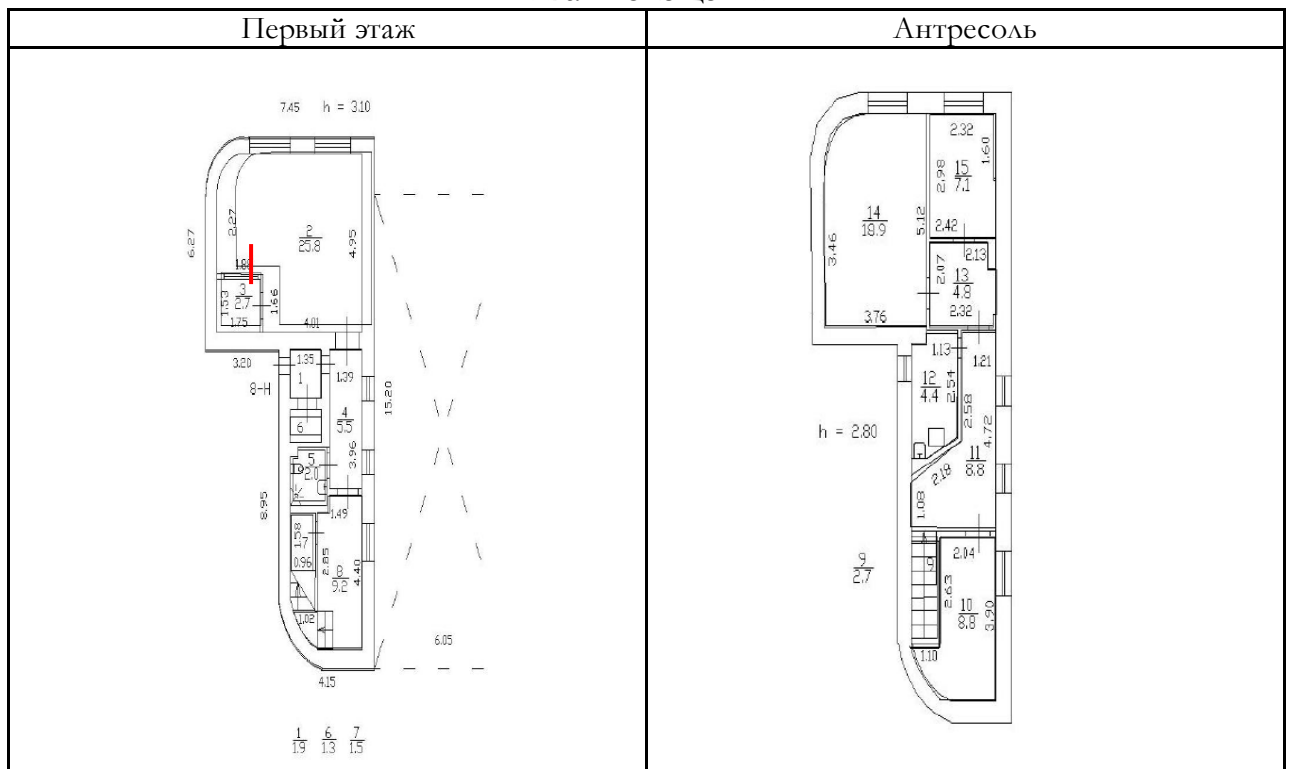
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид Объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер Объекта	78:06:0002204:6970
Общая площадь, кв. м	105,4
Занимаемый Объектом этаж ²	первый (в т.ч. антресоль – 55,5 кв.м)
Состояние	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	отдельный вход с улицы
Высота пол-потолок	первый этаж – 3,10 м, антресоль – 2,80 м
Наличие перепланировок	в ч.п. 6 оборудован приямок, в перегородке между ч.п. 2 и ч.п. 3 установлены окна.
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление (согласно данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 25.06.2020)
Текущее использование	помещение не используется

¹ <https://rosreestr.ru/>

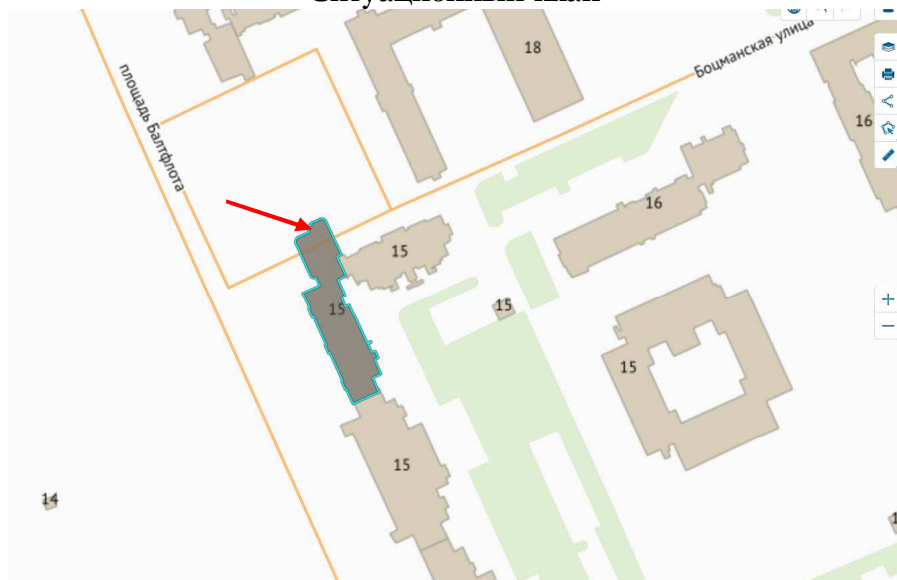
² Согласно данным Кадастрового паспорта помещения от 18.06.2009.

План помещения



— в перегородке между ч.п. 2 и ч.п. 3 установлены окна.

Ситуационный план



→ вход в Объект оценки

1.1.1. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено красной линией Морской набережной, подход к зданию объекта оценки возможен с Морской набережной.</p> <p>Первые этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли ориентированные на жителей микрорайона (супермаркет «Июль», Почта России, ювелирный магазин «Балтийский янтарь»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется многоэтажной жилой застройкой 1970-1980-х годов.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, представленными зелеными зонами внутри дворов и вдоль проспектов и улиц.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>

Транспортная доступность	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по Морской набережной характеризуется как низкая.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в непосредственной близости от входа в Объект оценки на Морской набережной, где курсирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобусы №№100, 158; • маршрутные такси 162. <p>Ближайшая станция метро «Приморская» расположена на расстоянии около 1,8 км от Объекта оценки, что составляет около 22 минут пешком.</p>
--------------------------	---

1.1.2. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 12.02.2020 №78/001/004/2020-15681, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 02.10.2019 №01-25-21741/19-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Морская набережная, дом 15, литера Д, пом. 8-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 зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (участок ОЗРЗ-3(06)).

Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение (Морская набережная)



Фото 2. Ближайшее окружение (Морская набережная)



Фото 3. Ближайшее окружение (Морская набережная)



Фото 4. Ближайшее окружение (Морская набережная)





Фото 5. Ближайшее окружение (Морская набережная)



Фото 6. Ближайшее окружение (Морская набережная)



Фото 7. Вид здания расположения Объекта оценки (отдельный вход с улицы)



Фото 8. Табличка с номером дома здания расположения Объекта оценки



Фото 9. Отдельный вход с улицы Объекта оценки



Фото 10. Отдельный вход с улицы Объекта оценки



Фото 11. Состояние ч.п. 6 Объекта оценки (прямик)



Фото 12. Состояние ч.п. 6 Объекта оценки (прямик)





Фото 13. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки

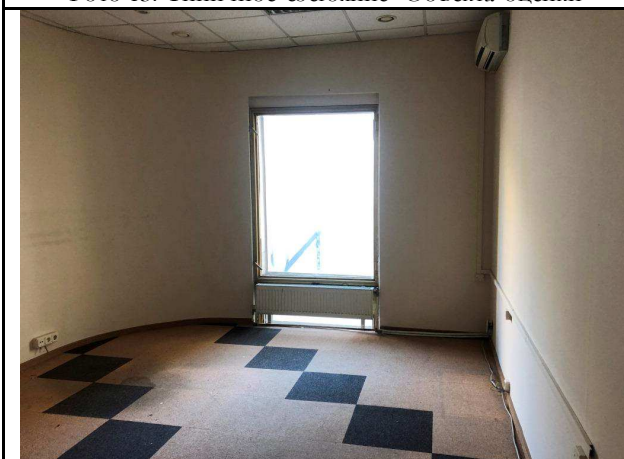


Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объект оценки



Фото 18. Типичное состояние Объект оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки

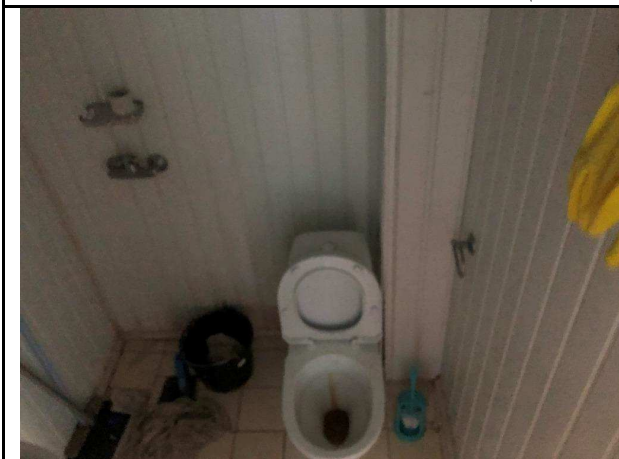


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



1.1.3. Акт осмотра помещения

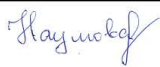
А К Т
контрольного осмотра помещения от 30 «декабря» 2020 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Морская набережная, д. 15, литера Д, помещение 8-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:06:0002204:6970	105,4	*	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Этаж расположения: первый (в т.ч. антресоль – 55,5 кв.м).
- Тип входа: отдельный вход с улицы.
- Состояние: удовлетворительное.
- Текущее использование: не используется.
- Выявлены перепланировки: в ч.п. 6 оборудован приямок, в перегородке между ч.п. 2 и ч.п. 3 установлены окна.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
Подпись	



1.1. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 8-Н, расположенное на территории Василеостровского района города Санкт-Петербурга на Морской набережной в доме № 15, литера Д.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый (в т.ч. антресоль – 55,5 кв.м), площадь составляет 105,4 кв. м. Имеется отдельный вход с улицы. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии Морской набережной, проход к зданию объекта оценки возможен с Морской набережной.

Первые этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли ориентированные на жителей микрорайона (супермаркет «Июль», Почта России, ювелирный магазин «Балтийский янтарь»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные.

Анализ объектов коммерческого назначения ближайшего окружения показал, что все они ориентированы на обслуживание ближайших жителей микрорайона.

Учитывая вышесказанное, а именно локальное расположение Объекта оценки, характер микрорайона и характеристики самого помещения, в частности наличие отдельного входа с улицы и первый этаж (в т.ч. антресоль) расположения, позволяют позиционировать Объект в секторе встроенных помещений торгового назначения (сфера услуг).

1.2. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	8 940 000
Диапазон стоимости, руб.	8 450 000 – 9 360 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	7 450 000

