

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., дом 90, литера А, помещение 3-Н, площадь 54,7 кв.м., кадастровый номер 78:11:0006026:2225, подвал**

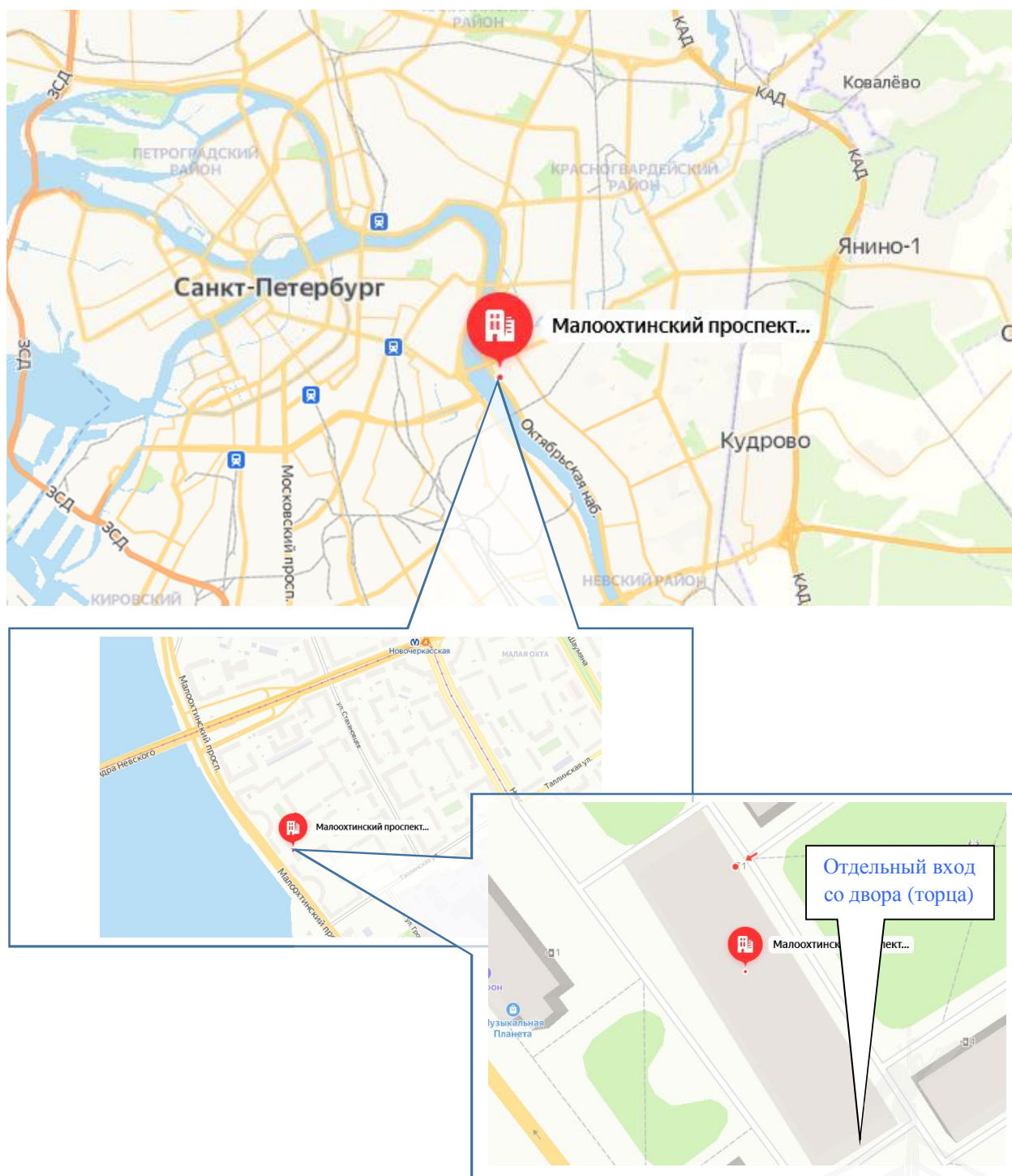
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 03.06.2021.
- 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 (Жилое). Год постройки: 1939. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	5
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	78:11:0006026:2225
Общая площадь, кв. м	54,7
Полезная площадь, кв. м.	54,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал (заглубление 1,45 м)
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт, затоплено, захламлено
Окна (количество, размер, направленность и др.)	2 окна – во двор, подвального типа
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 (торца здания), доступ во двор не ограничен. Также есть общий вход со двора с нежилым помещением 1-Н (через помещение 1-Н); общий вход через пожарный выход заложен
Высота пол - потолок (по документам)	2,2 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация. В помещении: электроснабжение, отопление
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
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)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в Красногвардейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Заневский пр.,</li> <li>▪ с юга – Таллинской ул.,</li> <li>▪ с востока – ул. Стахановцев,</li> <li>▪ с запада – Малоохтинским пр.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (Малоохтинский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход со двора (торца здания). Доступ во двор не ограничен. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Новочеркасская» расположена на расстоянии $\approx 0,78$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Малоохтинскому пр.
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:

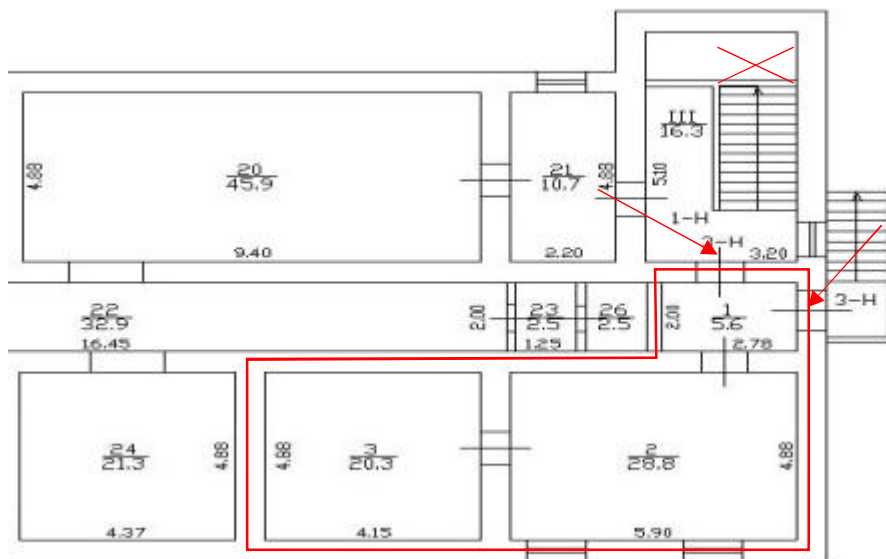
Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-46070557 от 07.12.2020, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 07-258/20-0-1 от 12.01.2021, Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(11)).

Согласно распоряжению КИО № 1191-рз от 31.05.2021, 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



### 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. Дворовая территория



Фото 4. Ближайшее окружение



Фото 5. Пожарный вход в здание



Фото 6. Табличка с номером дома



### Характеристика входной группы и оконных проемов



Фото 7. Отдельный вход в Объект оценки со двора (торца здания)



Фото 8. Доступ к Объекту оценки

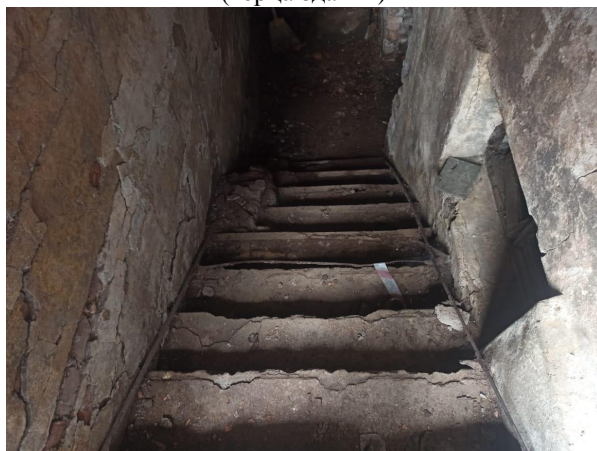


Фото 9. Доступ к Объекту оценки



Фото 10. Вид окон Объекта оценки, с улицы

### Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 11. Выход к пожарному входу (заложен)



Фото 12. Вход в помещение 3-Н





Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.

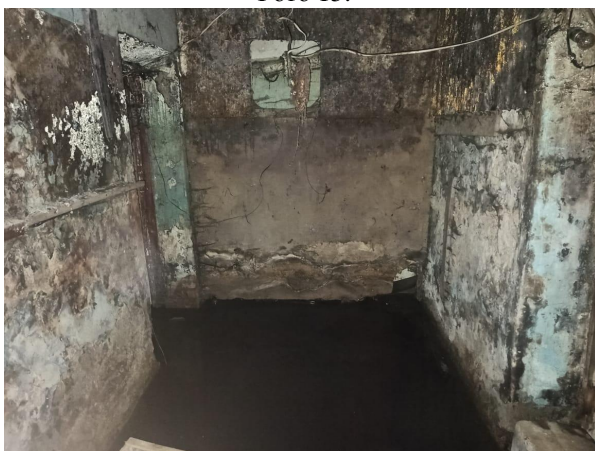


Фото 17.

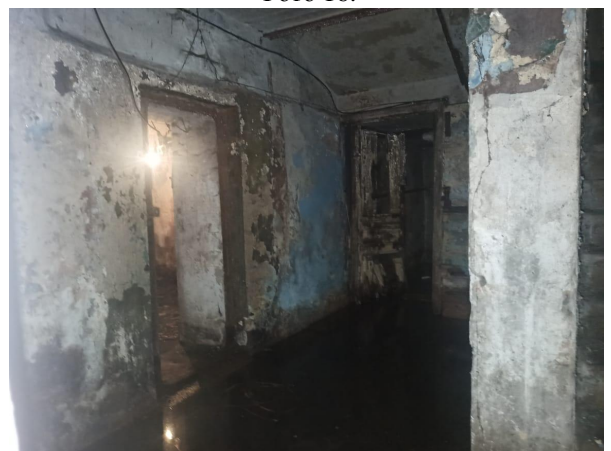


Фото 18. Соседнее помещение 1-Н

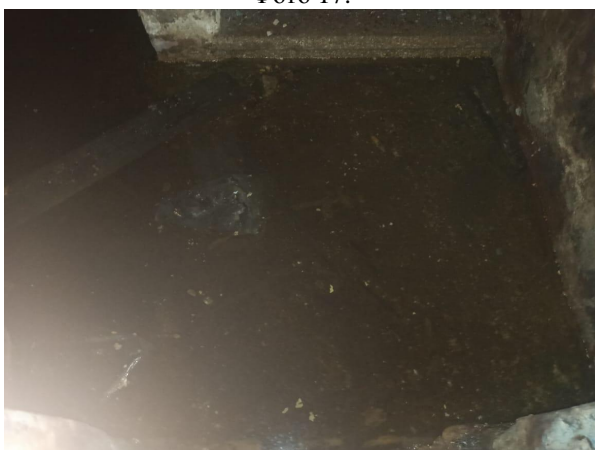
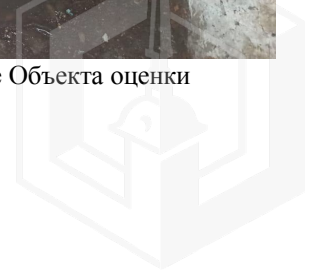


Фото 19. Затопление соседнего помещения



Фото 20. Затопление Объекта оценки



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 03.06.2021

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., дом 90, 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:





## 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, 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 после проведения капитального ремонта.

**Вывод:** наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является в качестве помещения свободного назначения после проведения капитального ремонта.

## 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>	<b>890 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>790 003</i>	<i>1 021 870</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	16 270,57	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>14 442</i>	<i>18 681</i>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>1 068 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>948 004</i>	<i>1 226 245</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	19 524,68	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>17 331</i>	<i>22 418</i>

