

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бабушкина, дом 42, корпус 1,  
литера А, помещение 11-Н, площадь 21,3 кв.м., кадастровый номер  
78:12:0713903:1369, подвал**

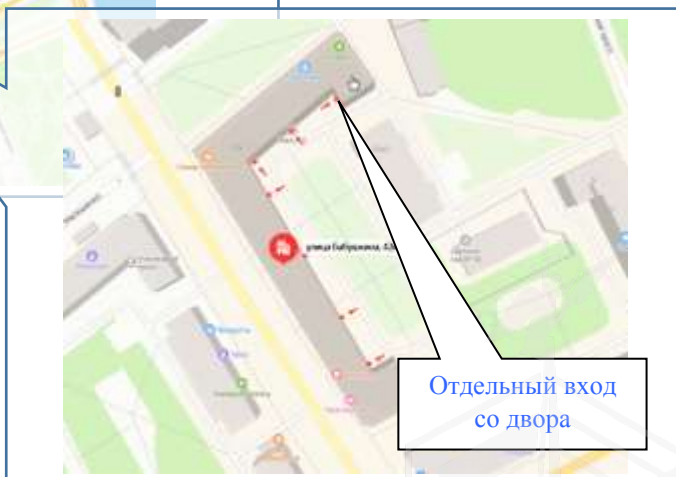
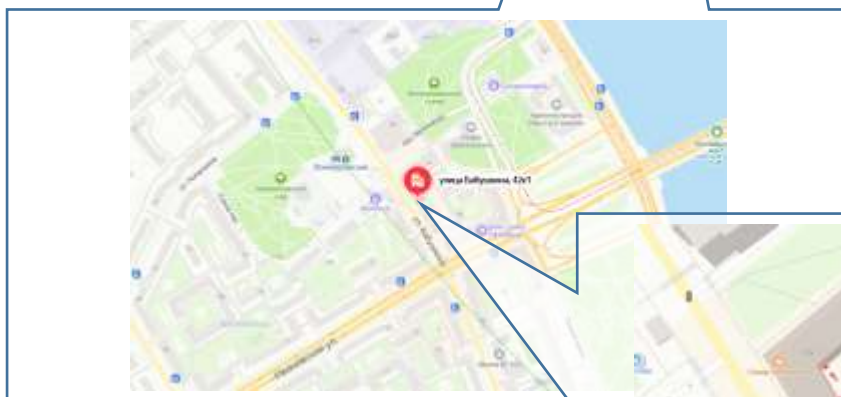
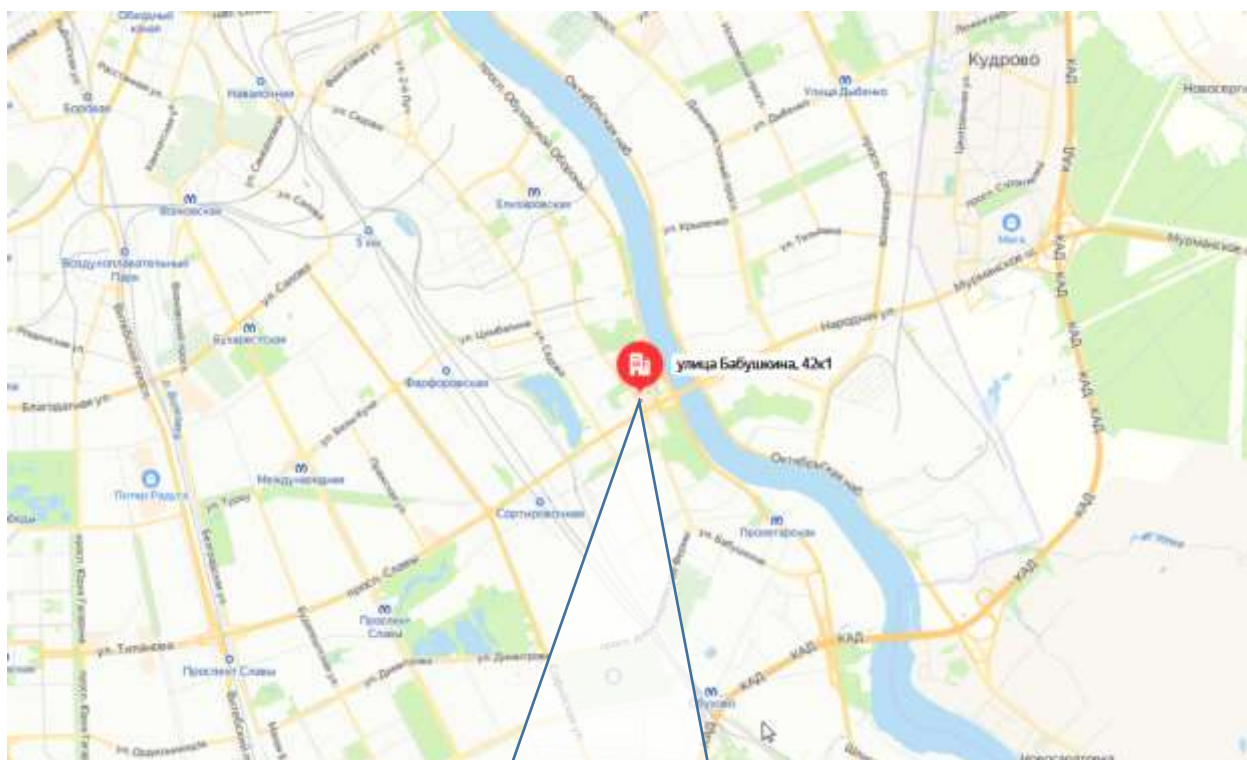
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 11.10.2021.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**


**2.1. Карта местоположения**

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



Отдельный вход  
со двора

## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания	
Тип здания	Здание (Жилое). Год постройки: 1956. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	7
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	78:12:0713903:1369
Общая площадь, кв. м	21,3
Полезная площадь, кв. м.	21,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное; в ч.п. 1 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п.; дверной проем между ч.п. 1 и ч.п. 3 зашит и перенесен
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 окно – 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
Высота пол - потолок (по документам)	2,4 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
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 на 1 линии ул. Бабушкина. 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 Невском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – пер. Матюшенко,</li> <li>▪ с юга – Ивановской ул.,</li> <li>▪ с востока – Прямым пр.,</li> <li>▪ с запада – ул. Бабушкина.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (ул. Бабушкина) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Ломоносовская» расположена на расстоянии $\approx 0,18$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по ул. Бабушкина
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-002/2021-76960576 от 23.06.2021, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 07-7136/21-0-1 от 03.09.2021, Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

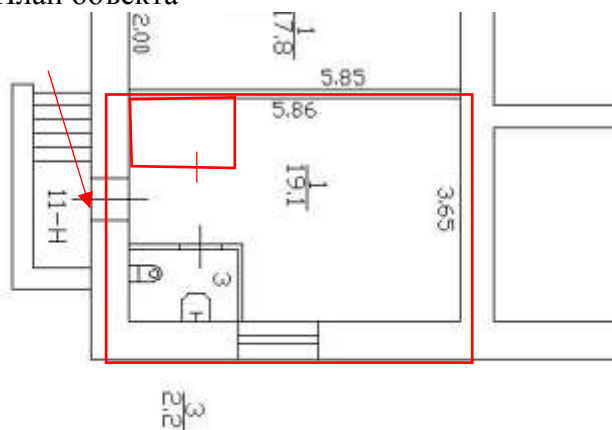
Объект расположен в границах зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(12)07).

Согласно распоряжению КИО от 06.10.2021 № 2331-рз, обременение (ограничение), Объекта:

-обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с КГИОП СПб.

-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**

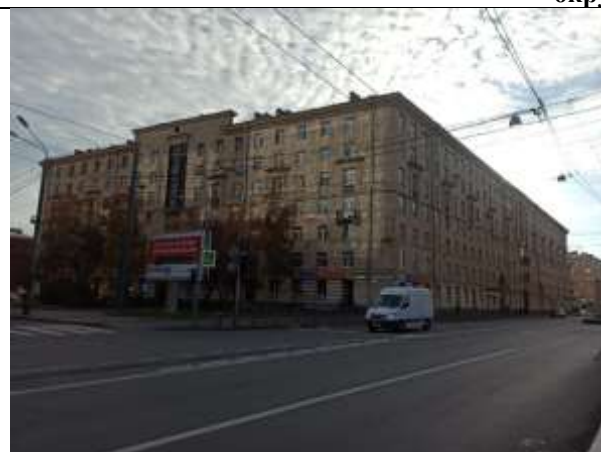


Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с улицы



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

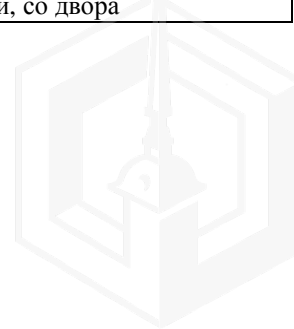




Фото 3. Вид здания, в котором расположен  
Объект оценки, со двора



Фото 4. Вид здания, в котором расположен  
Объект оценки, со двора



Фото 5. Ближайшее окружение



Фото 6. Дворовая территория

**Характеристика входной группы и оконных проемов**



Фото 7. Отдельный вход в Объект оценки со двора

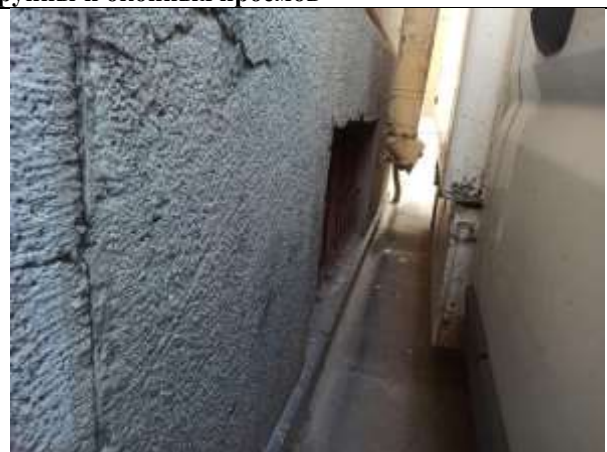


Фото 8. Вид окон Объекта оценки, со двора



Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13. Новая ч.п.



Фото 14.





Φoto 15.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 11.10.2021

Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Бабушкина, дом 42, корпус 1, литера А, помещение 11-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.

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

## 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>	<b>1 400 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 213 459</i>	<i>1 545 508</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	65 727,70	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>56 970</i>	<i>72 559</i>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>1 680 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 456 150</i>	<i>1 854 609</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	78 873,24	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>68 364</i>	<i>87 071</i>

