



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

Фото здания	
Тип здания	Здание (Многokвартирный дом). Год постройки: 1982. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	13
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	78:13:0007436:5779
Общая площадь, кв. м	94,1
Полезная площадь, кв. м.	94,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	3 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	1 общий вход с улицы. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	н/д
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена.

### 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 на 1 линии ул. Бухарестской (удален). 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, находится во Фрунзенском административном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Дунайским пр.,</li> <li>▪ с юга – ул. Ярослава Гашека,</li> <li>▪ с востока – Карпатской ул.,</li> <li>▪ с запада – Бухарестской ул.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (Бухарестская ул.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Вход в оцениваемое помещение осуществляется через общий вход с улицы. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Дунайская» расположена на расстоянии ≈ 370 м. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Бухарестской ул.
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-002/2020-48660280 от 16.12.2020, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 07-3181/21-0-1 от 15.04.2021, 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.

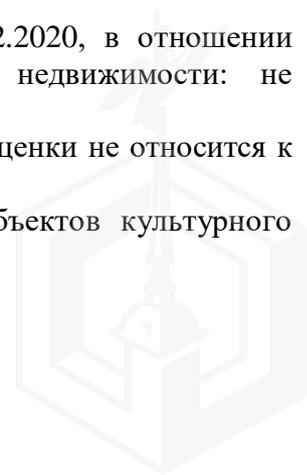






Фото 5 Ближайшее окружение и дворовая территория



Фото 6. Ближайшее окружение



Фото 7 Ближайшее окружение и дворовая территория



Фото 8 Ближайшее окружение и дворовая территория

**Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов**



Фото 9. Общий вход со двора



Фото 10. Доступ к Объекту





Фото 11. Доступ к Объекту оценки



Фото 12. Доступ к Объекту, входная зона



Фото 13. Доступ к Объекту, входная зона



Фото 14. Доступ к Объекту



Фото 15. Доступ к Объекту



Фото 16. Доступ к Объекту



Фото 17. Окно Объекта оценки



Фото 18. Окна Объекта оценки



Фото 19. Окна Объекта оценки



Фото 20. Ближайшее окружение

**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 21. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 22. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 23. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 24. Внутреннее состояние Объекта оценки





Фото 25. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 26. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 27. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 28. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 29. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 30. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 31. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 32. Внутреннее состояние Объекта оценки





Фото 33. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 34. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 35. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 36. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 37. Внутреннее состояние Объекта оценки

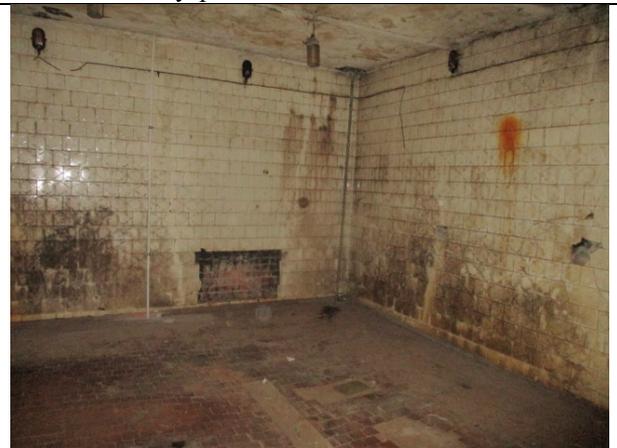


Фото 38. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 39. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 40. Внутреннее состояние Объекта оценки

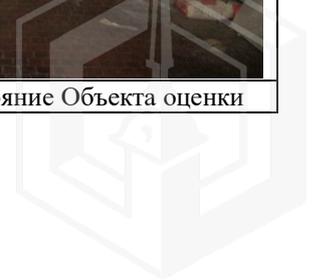




Фото 41. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 42. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 43. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 44. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 45. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 46. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 47. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 48. Внутреннее состояние Объекта оценки

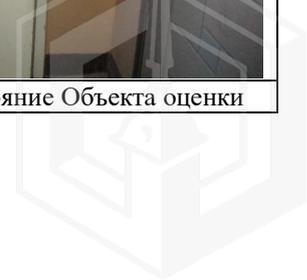




Фото 49. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 50. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 51. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 52. Внутреннее состояние Объекта оценки

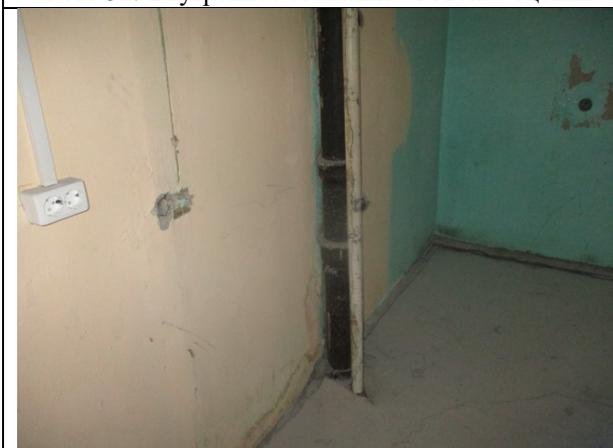


Фото 53. Внутреннее состояние Объекта оценки



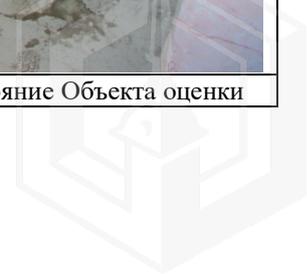
Фото 54. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 55. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 56. Внутреннее состояние Объекта оценки



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 10.06.2021

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Бухарестская улица, дом 128, корпус 1, литера А, помещение 1-Н

#### 1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы  отдельных  1 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:

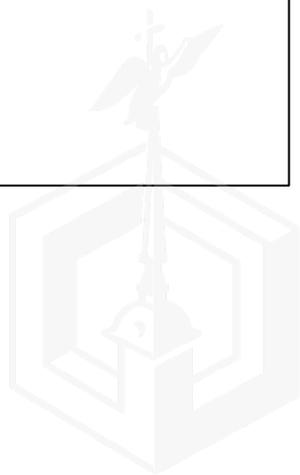
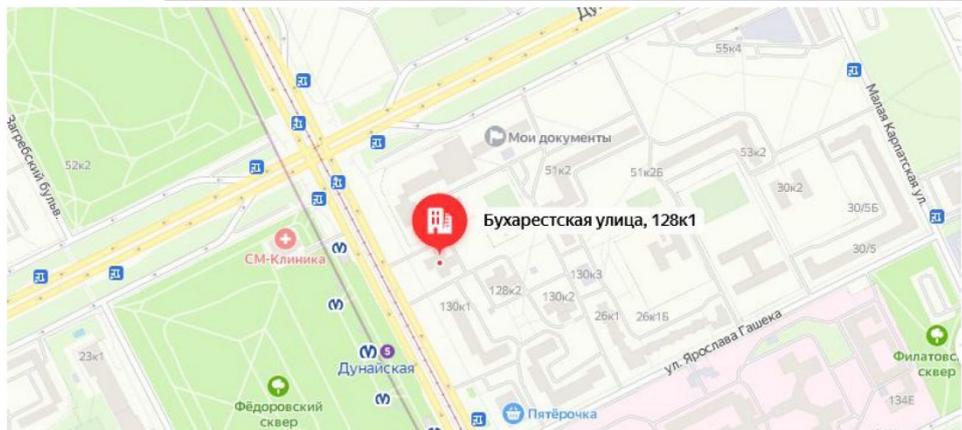
1.7 Высота:

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 коммерческое на 1-ом этаже, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (удобная планировка, наличие коммуникаций, достаточные условия для парковки), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещение свободного назначения.

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

## 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>	<b>6 800 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	6 345 087	7 704 447
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	72 263,55	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	67 429	81 875
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>8 160 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	7 614 104	9 245 337
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	86 716,26	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	80 915	98 250

