

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилых помещений,
расположенных по адресу:
Санкт-Петербург, Московский пр., дом 197, литера А, помещение 19-Н, площадь
39,7 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007664:5051, подвал;
Санкт-Петербург, Московский пр., дом 197, литера А, помещение 20-Н, площадь
15,3 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007664:5065, подвал**

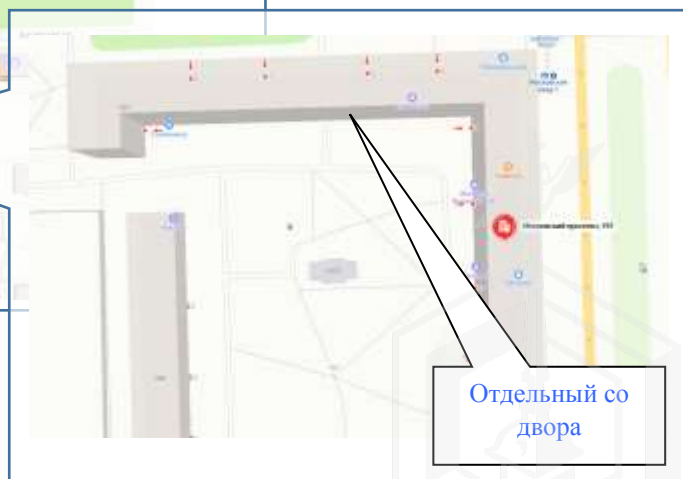
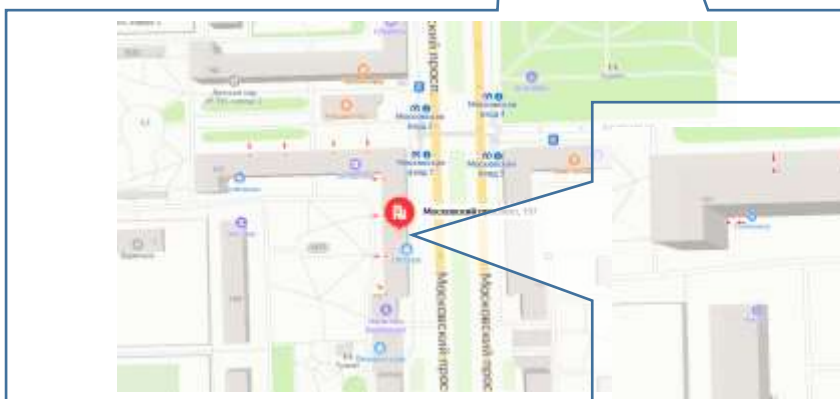
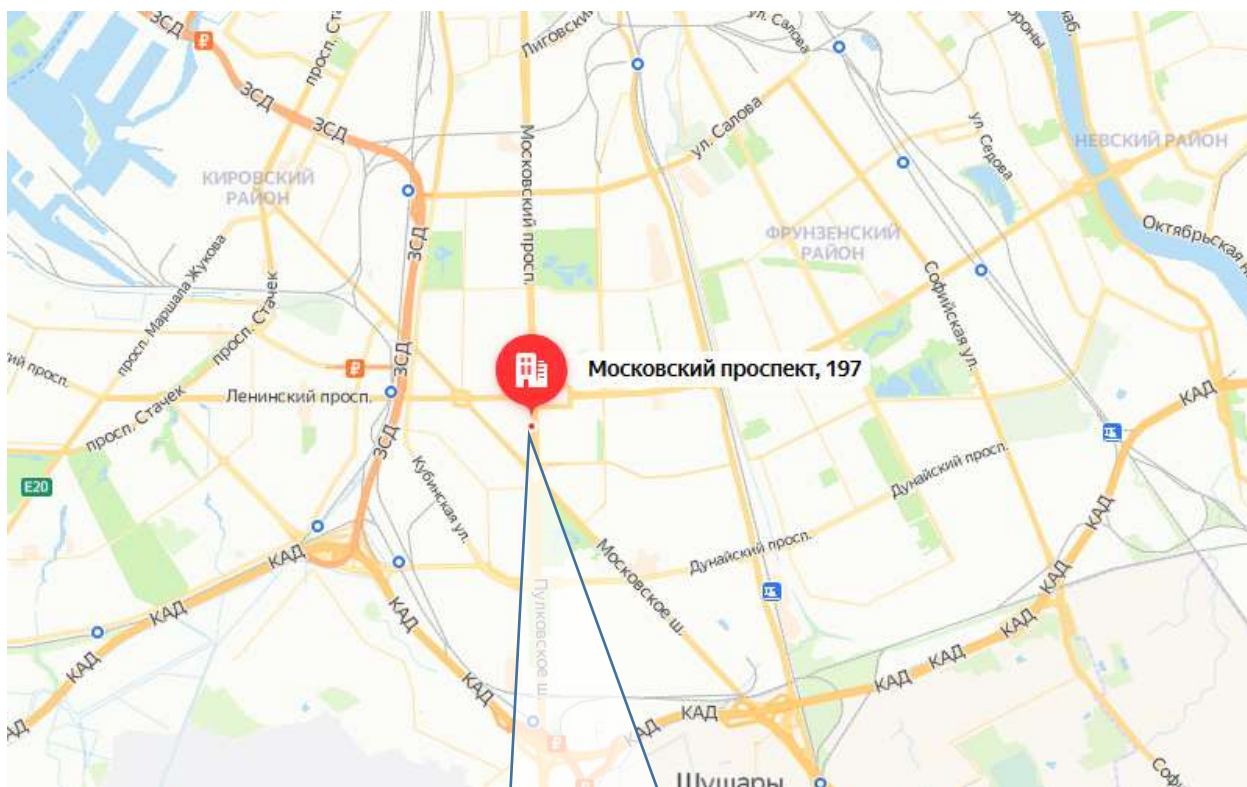
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 02.11.2021.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



Отдельный со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом Год постройки: 1960. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпичный
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 19-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:14:0007664:5051
Общая площадь, кв. м	39,7
Полезная площадь, кв. м.	39,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление -0,95 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор – 1 окно; 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	В соответствии с данными представленных документов, оцениваемое помещение имеет 1 общий вход со двора. Доступ во двор не ограничен. Фактически: проход в помещение 19-Н через ЛК (общий вход со двора, по плану) заложен; доступ в помещение осуществляется через пом. 20-Н; в пом. 19-Н установлена перегородка и оборудовано 2 дверных проема
Высота пол - потолок (по документам)	2,05
Инженерные коммуникации	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 неограниченный.

2.3.1. Общие характеристики помещения 20-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:14:0007664:5065
Общая площадь, кв. м	15,3
Полезная площадь, кв. м.	15,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление -0,95 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Отсутствуют
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 отдельный вход со двора, 1 общий вход со двора. Доступ во двор не ограничен. Фактически: проход в помещение через ЛК (общий со двора вход, по плану) заложен
Высота пол - потолок (по документам)	2,05
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: электроснабжение, отопление; <u>расположен транзитный трубопровод</u>
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 неограниченный.

2.3.3. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Нежилые и жилые 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 – средняя.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено на красной линии Московского пр., в непосредственной близости от ст. метро Московская. 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 в Московском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Ленинским пр., ▪ с юга – Краснопутиловской ул., ▪ с запада – Краснопутиловской ул., ▪ с востока – Ленсовета ул.

	<p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «высокую». По ближайшей магистрали (Московский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители ближайших домов.</p> <p>Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход со двора. Доступ во двор не ограничен.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Московская» расположена на расстоянии ≈ 50 м.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Московскому пр.</p>
<p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>	<p>Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки</p>

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 выпискам из ЕГРН от 13.01.2021, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

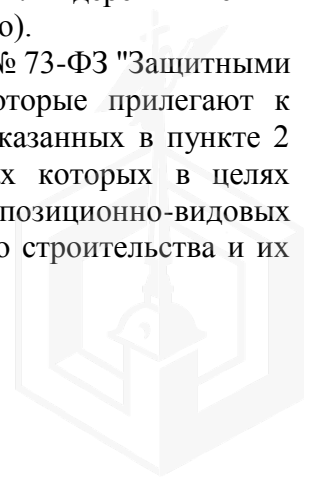
Согласно письму КГИОП от 25.01.2021, объект по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., дом 197, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(14)05).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

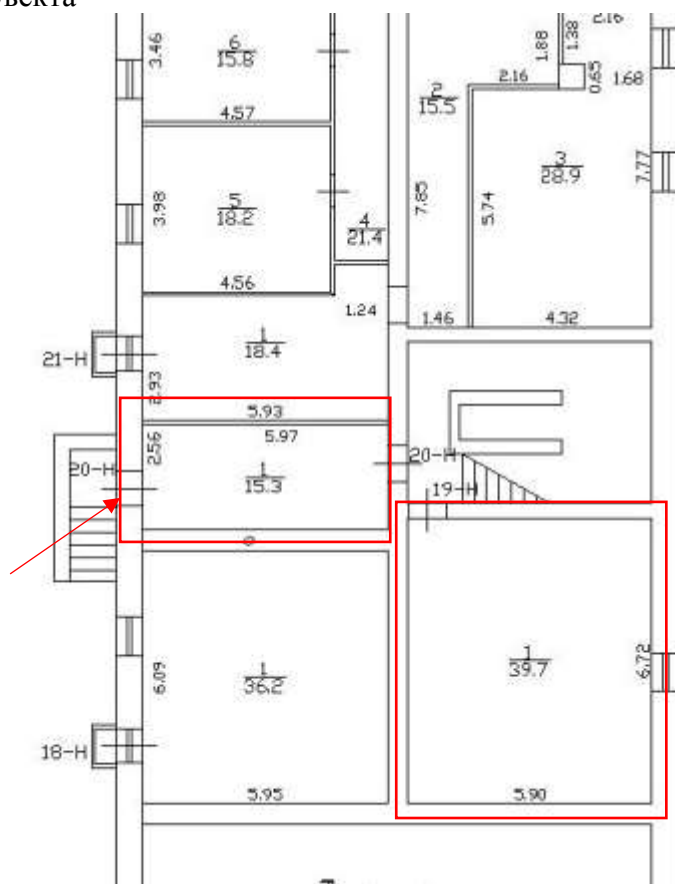
*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их

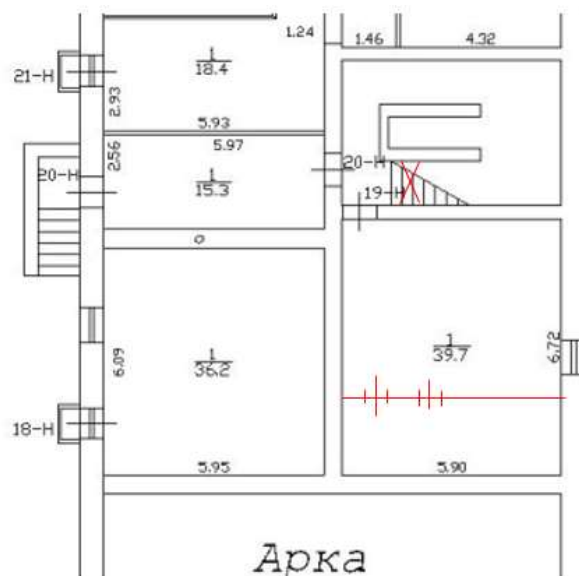


реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

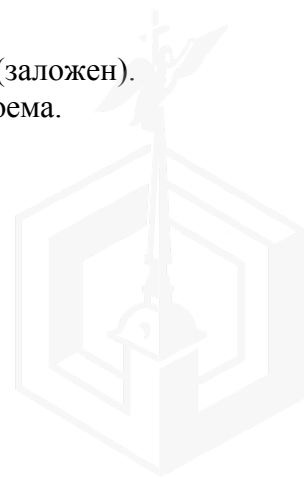
2.3.4. План объекта



Выявленные перепланировки:



1. Отсутствует доступ в пом. 19-Н и 20-Н через общий вход со двора (заложено).
2. В пом. 19-Н установлена перегородка и оборудовано 2 дверных проема.



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



Фото 2. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 3. Дворовая территория



Фото 4. Дворовая территория



Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Отдельный вход со двора
(доступ к пом. 19-Н и 20-Н)



Фото 6. Оконные проемы пом. 2-Н



Фото 7. Общий вход со двора (защит), поход между
пом. 19-Н и 20-Н



Фото 8. Оконный проем пом. 19-Н



Внутреннее состояние Объекта оценки (помещение 19-Н)



Фото 9. Вход в помещение



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Внутреннее состояние Объекта оценки (помещение 20-Н)



Фото 13. Вход в помещение



Фото 14.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 02.11.2021

Адрес объекта: Московский пр., дом 197, литера А, помещение 19-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

Проход в помещении 19-Н через ЛК (общий вход со двора, по плану) заложен; доступ в помещение осуществляется через пом. 20-Н;
В пом. 19-Н установлена перегородка и оборудовано 2 дверных проема в ней

1.6 Этаж:

1.7 Высота:

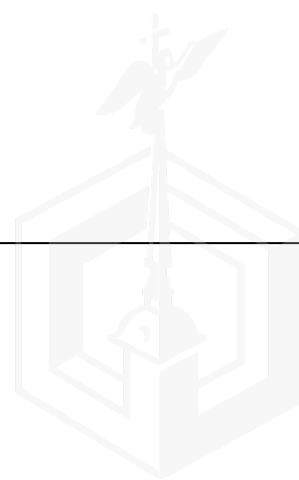
1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество водоснабжение

отопление канализация

1.10 Дополнения:



Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 02.11.2021

Адрес объекта: Московский пр., дом 197, литера А, помещение 20-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 1 отдельных 1 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:

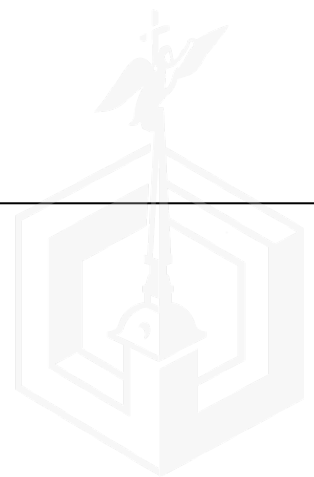
1.7 Высота:

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 – помещение свободного назначения.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, удовлетворительную доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (наличие отдельного входа со двора, удобная планировка, наличие всех 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

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	2 200 000	
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., дом 197, литера А, помещение 19-Н, площадь 39,7 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007664:5051, подвал	1 431 431	
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., дом 197, литера А, помещение 20-Н, площадь 15,3 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007664:5065, подвал	768 569	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 980 000</i>	<i>2 420 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	40 000,00	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>36 000</i>	<i>44 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	2 640 000	
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., дом 197, литера А, помещение 19-Н, площадь 39,7 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007664:5051, подвал	1 717 718	
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., дом 197, литера А, помещение 20-Н, площадь 15,3 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007664:5065, подвал	922 282	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>2 376 000</i>	<i>2 904 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	48 000,00	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>43 200</i>	<i>52 800</i>

