

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Варшавская улица, дом 51, корпус 1, литера А, помещение 55-Н,
площадь 25,1 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007548:5881, 1 этаж**

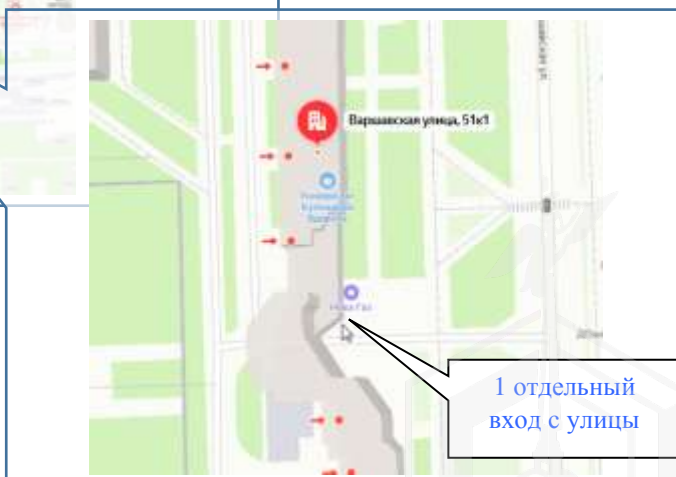
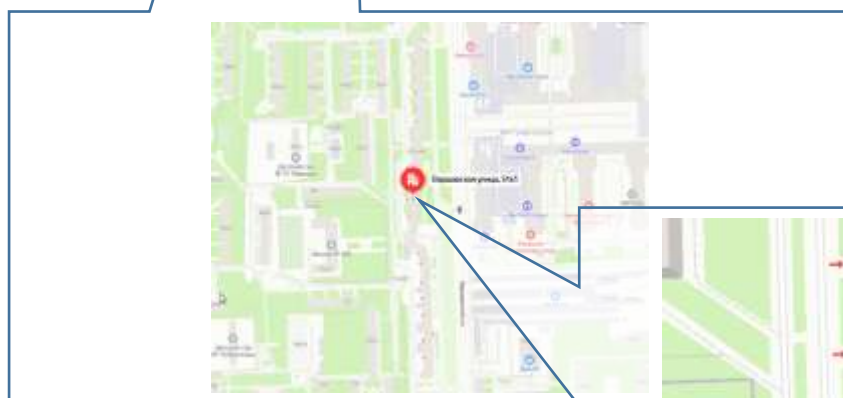
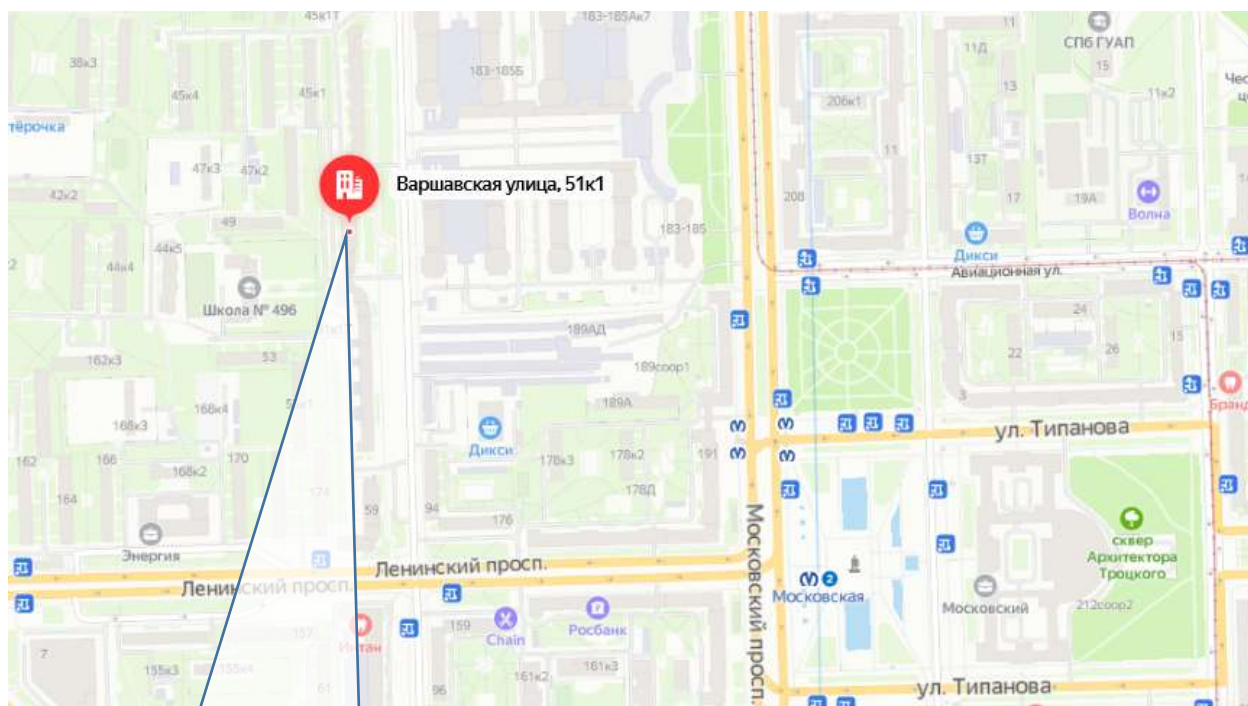
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 10.11.2021.
- 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	Многokвартирный жилой дом Год постройки: 1985/1986. Год последнего капитального ремонта: 2008 - кап. ремонт кровли литера А1, А2
Материал	Кирпичный
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	15 (1-6-7-8-9-12-15), подвал
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. Описание помещения:

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:14:0007548:5881
Общая площадь, кв. м	25,1
Полезная площадь, кв. м.	25,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	На улицу – 1 окно; стандартное
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 с улицы
Высота пол - потолок (по документам)	2,50
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	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 1 линии. 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 – ул. Бассейная, ▪ с юга – Ленинским пр., ▪ с запада – Новоизмайловским пр., ▪ с востока – Варшавской ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (Ленинский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители ближайших домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Московская» расположена на расстоянии $\approx 0,75$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по ул. Варшавская
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:

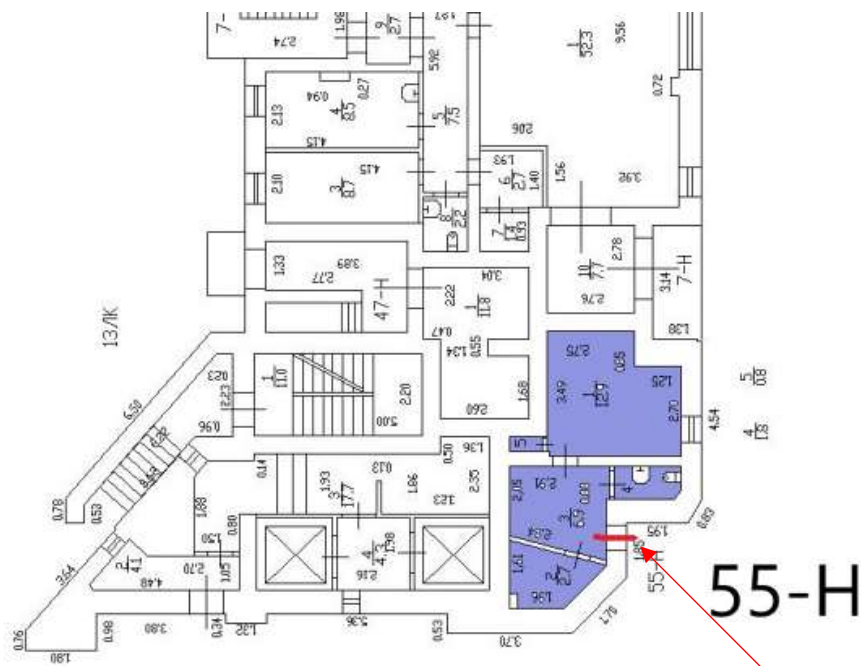
Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-66708 от 22.05.2020, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 01-25-13115/20-0-1/6, Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия.



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. Табличка с номером дома



Фото 6. Дворовая территория



Фото 7. Ближайшее окружение



Фото 8. Ближайшее окружение

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 9. Отдельный вход с улицы



Фото 10. Оконные проемы



Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.

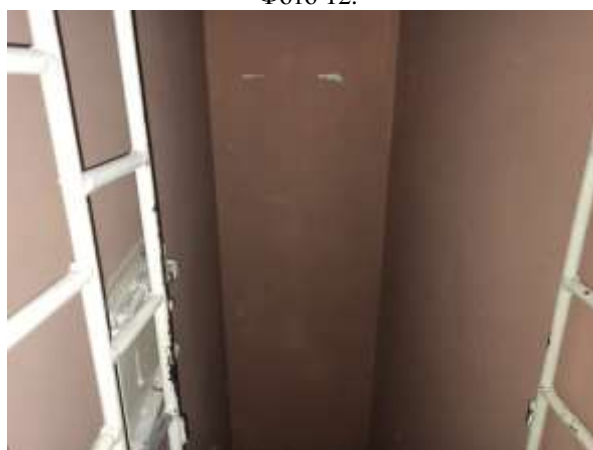


Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.

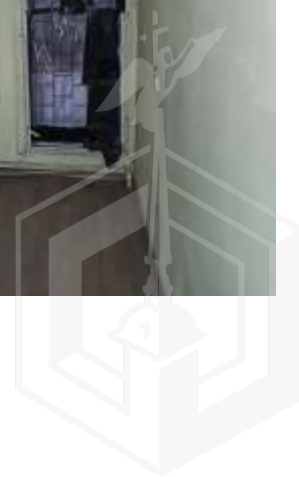


Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.



Фото 20.



Фото 21.

Фото 22. Окно в стене



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 10.11.2021

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Варшавская ул., дом 51, корпус 1, литера А, помещение 55-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, в том числе, нежилое на 1 этаже, 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 (расположение на 1 этаже, наличие отдельного входа с улицы, 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:	2 600 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>2 340 000</i>	<i>2 860 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	103 585,66	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>93 227</i>	<i>113 944</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	3 120 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>2 808 000</i>	<i>3 432 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	124 302,79	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>111 873</i>	<i>136 733</i>

