

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Косинова, дом 7, литера А,  
помещение 2-Н, площадь 51,6 кв.м., кадастровый номер 78:15:0008032:1048, подвал**

**1. Данные об отчете.**

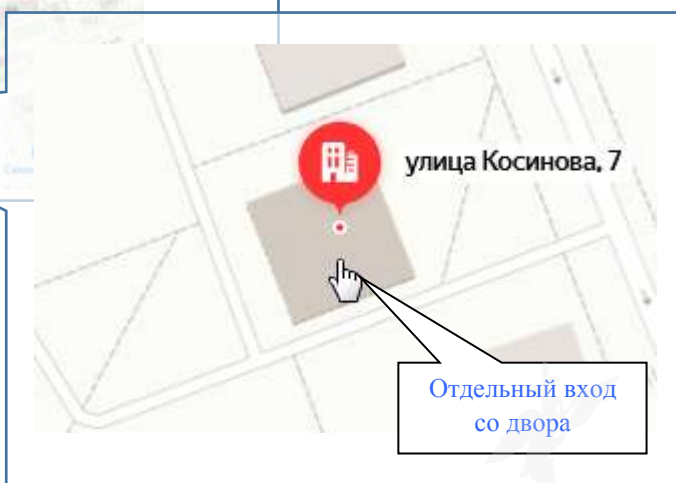
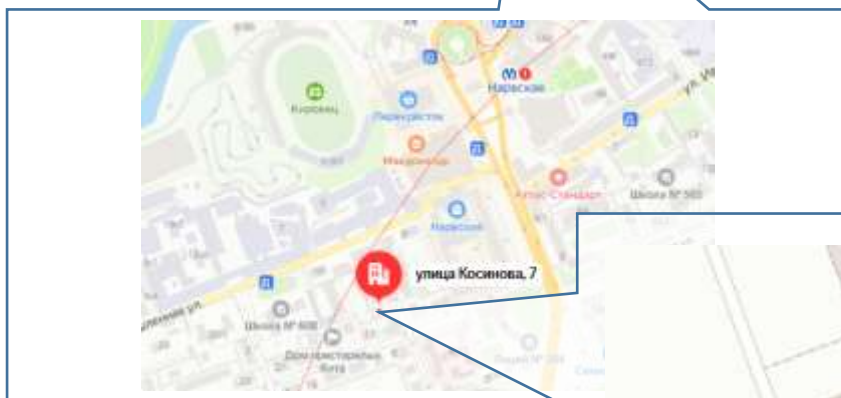
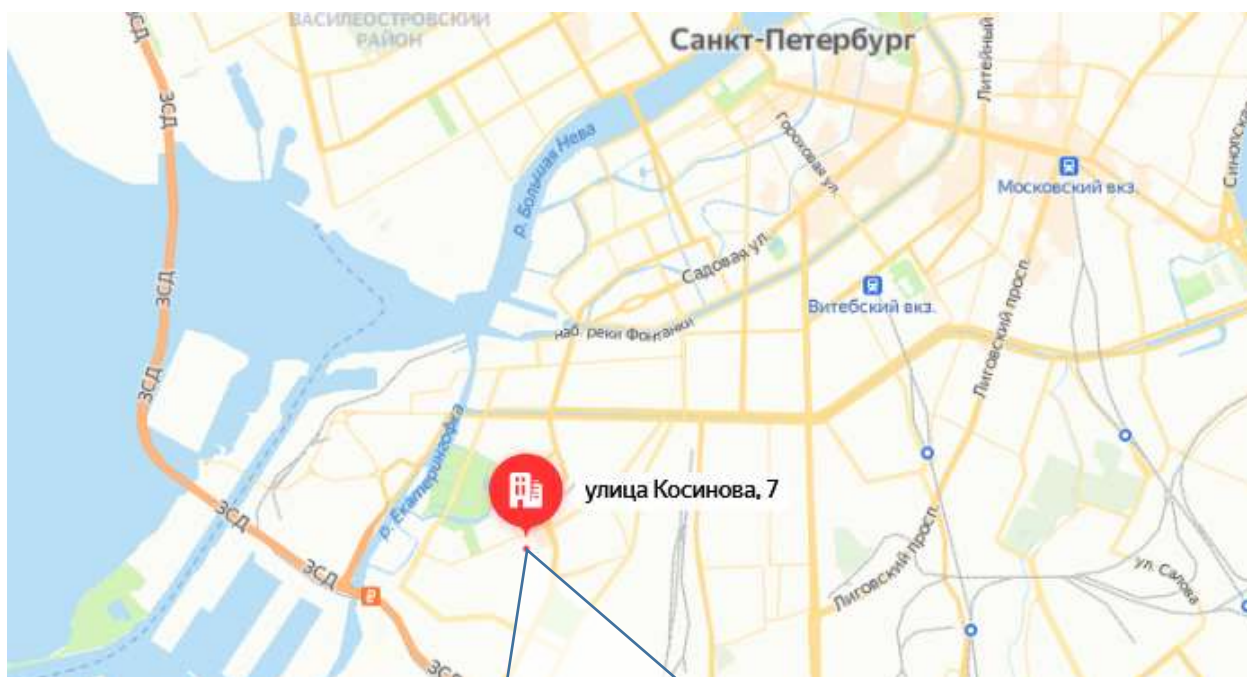
1.1. Дата проведения оценки: 10.11.2021.

1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



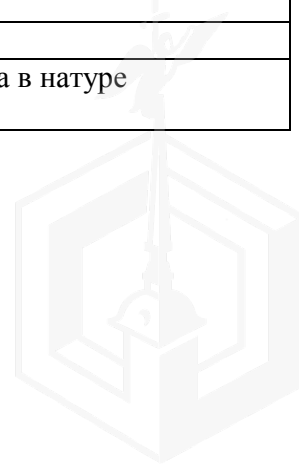
## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания	
Тип здания	Здание (Жилое). Год постройки: 1953. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	3
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	78:15:0008032:1048
Общая площадь, кв. м	51,6
Полезная площадь, кв. м.	51,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 0,85 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	2 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; общее состояние подъезда	1 отдельный вход со двора (через приямок)
Высота пол - потолок (по документам)	2,55 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена.



### 2.3.2. Описание локального окружения

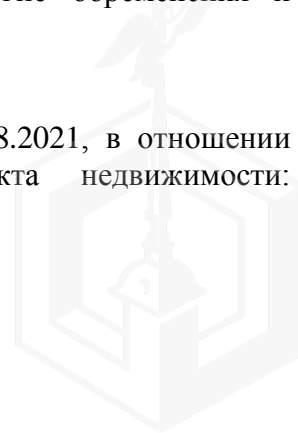
Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, 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. Косинова (удалено). 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 Кировском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – ул. Промышленная,</li> <li>▪ с юга – ул. Гладкова,</li> <li>▪ с востока – Косинова ул.,</li> <li>▪ с запада – ул. Турбинная.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (пр. Стачек) – 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 «Нарвская» расположена на расстоянии ≈ 0,57 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по ул. Косинова
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-002/2021-108319532 от 19.08.2021, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.



Согласно письму КГИОП № 07-6732/21-0-1 от 20.08.2021, 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(15)05).

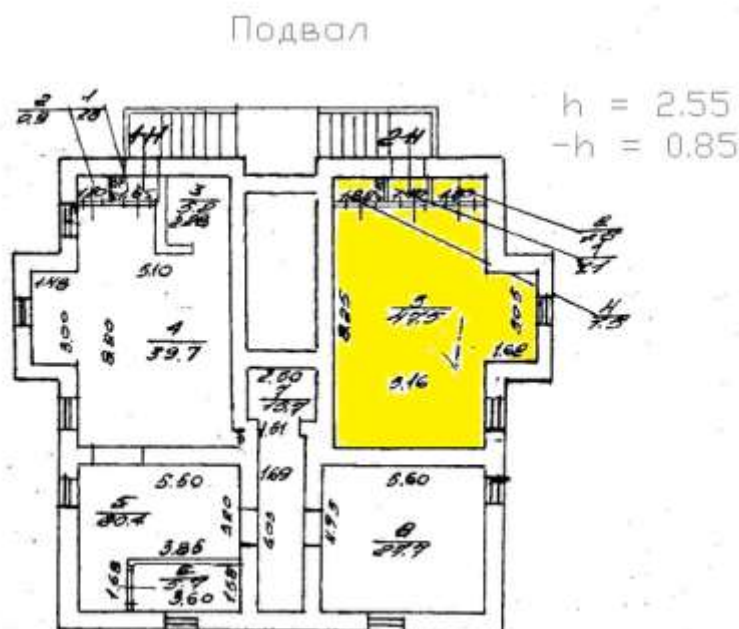
Объект расположен в историческом здании.

Согласно распоряжению КИО от 29.10.2021 № 2531-рз, обременение (ограничение), Объекта:

Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;

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, со двора



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



Фото 7. Табличка с номером дома



Фото 8. Дворовая территория



**Характеристика входной группы и оконных проемов**



Фото 9. Отдельный вход в Объект оценки со двора



Фото 10. Отдельный вход в Объект оценки со двора



Фото 11. Отдельный вход в Объект оценки со двора

**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 12.



Фото 13.





Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.



Фото 20.



Фото 21.

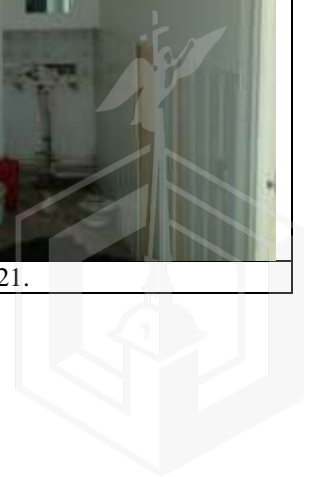




Фото 22.



Фото 23.



Фото 24.



Фото 25.





## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 10.11.2021

Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Косинова, дом 7, литера А, помещение 2-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>2 800 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	2 406 759	3 235 354
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	54 263,57	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	46 643	62 701
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>3 360 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	2 888 111	3 882 425
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	65 116,28	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	55 971	75 241

