

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 57,
литера И, помещение 7-Н, площадь 76,7 кв.м.,
кадастровый номер 78:32:0001717:1833, цокольный этаж**

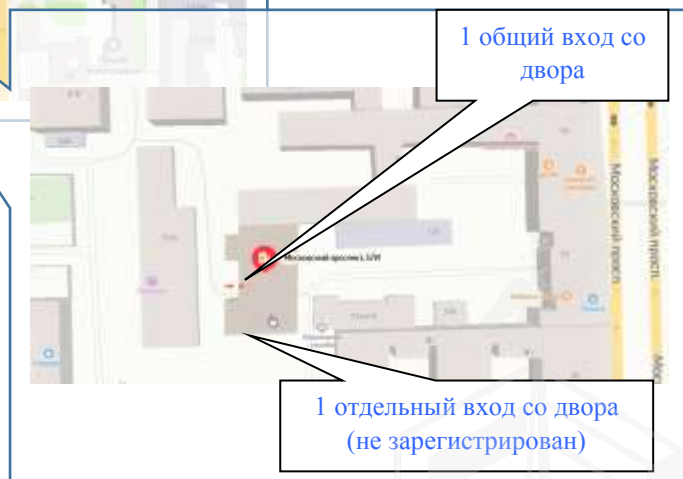
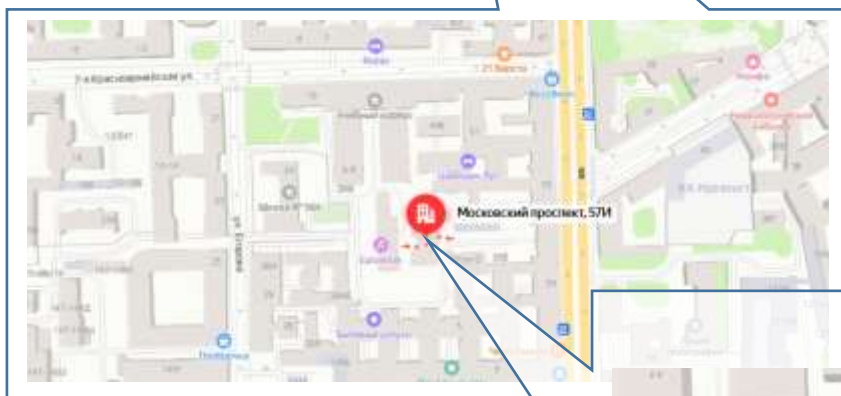
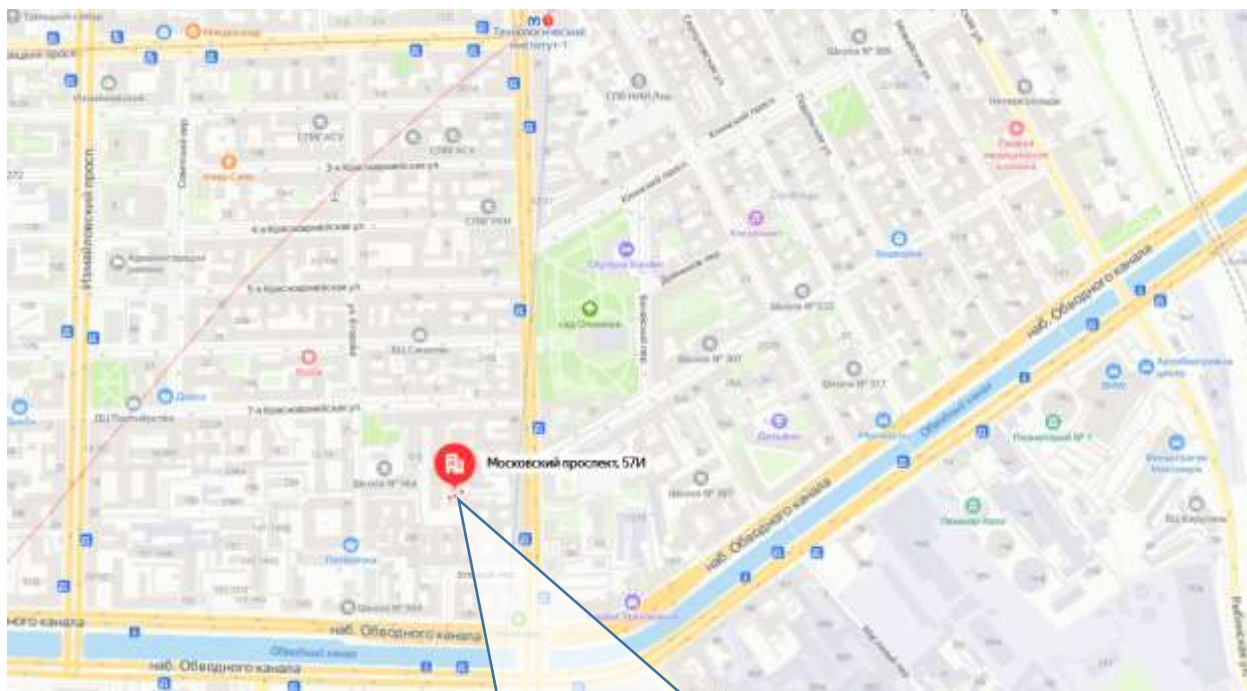
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.12.2021.
- 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

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом). Год постройки: 1880. Год проведения последнего капитального ремонта: -
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	4
Наличие подвала	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
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	78:32:0001717:1833
Общая площадь, кв. м	76,7
Полезная площадь, кв. м.	76,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж, заглубление 1,01 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное, требуется ремонт. В ч.п. 7 отсутствует ванна; в ч.п. 5 и 4 оборудован проем; м/у ч.п. 4 и 3 отсутствует проем
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор – 4 окна; стандартные. 1 оконный проем переоборудован в отдельный вход со двора, 1 оконный проем – заложен)
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 общий вход со двора. Доступ во двор через арку, ограничен. 1 отдельный вход со двора – не зарегистрирован
Высота пол - потолок (по документам)	2,40 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: 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 ограниченный.

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 внутри квартала. 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 Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – 7-й Красноармейской ул., ▪ с юга – наб. Обводного кан., ▪ с востока – Московским пр., ▪ с запада – Егорова ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «ниже средней». По ближайшей магистрали (Московский пр.) – 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 «Фрунзенская» расположена на расстоянии ≈ 0,61 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Московскому пр.
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 от 01.11.2021, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП от 28.10.2021, Объект оценки 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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

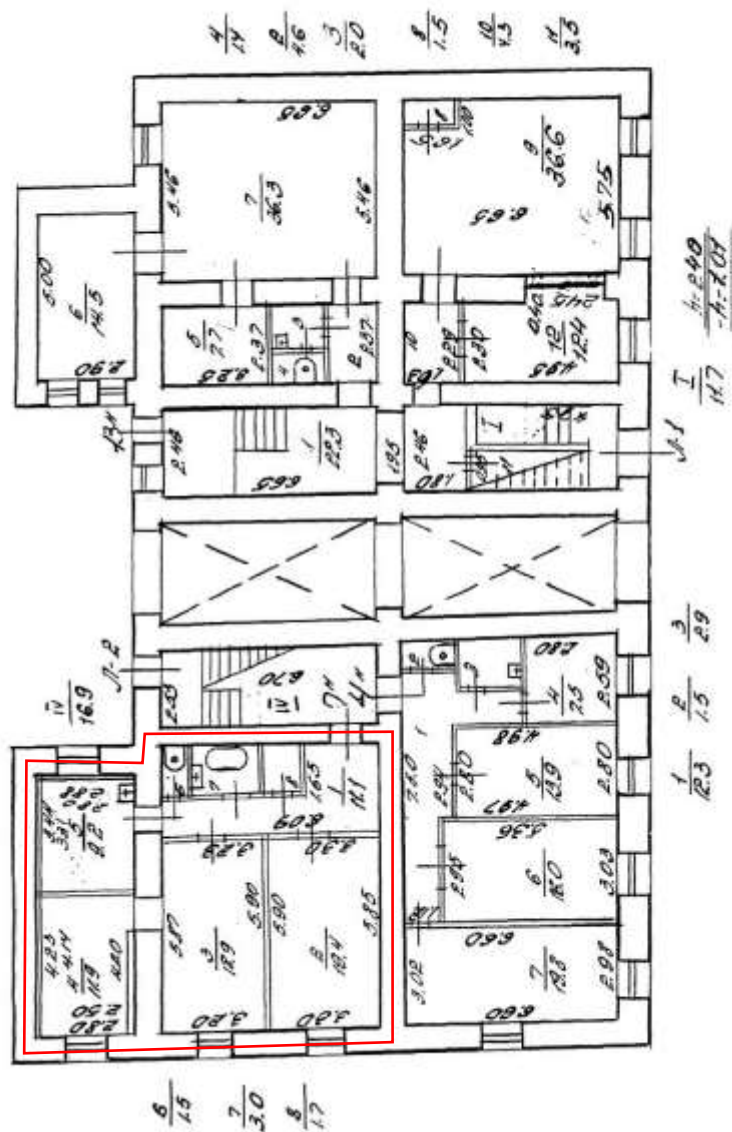
Согласно распоряжению КИО № 2843-рз от 09.12.2021:- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

- 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

ПЛАН ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА



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, ближайшее окружение (дворовая территория)



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, ближайшее окружение (дворовая территория)



Фото 3. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, ближайшее окружение (дворовая территория)



Фото 4. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, ближайшее окружение (дворовая территория)



Фото 5. Вид здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 6. Вид здания, в котором расположен Объект оценки





Фото 7. Доступ



Фото 8. Доступ



Фото 9. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки, ближайшее окружение (дворовая
территория)



Фото 10. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 11. Общий вход со двора



Фото 12. Общий вход со двора и окно Объекта
оценки (заложено)



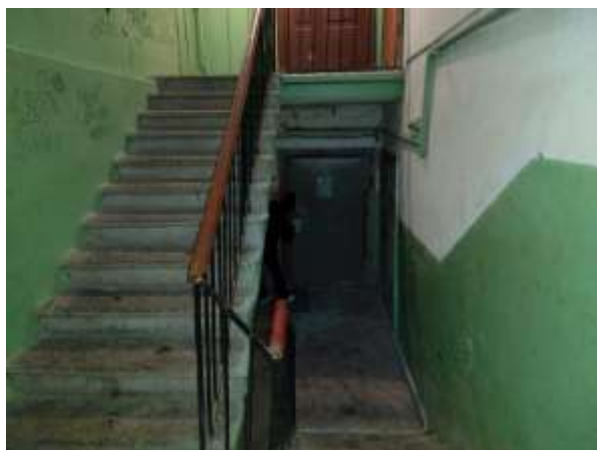


Фото 13. Доступ Объекта оценки



Фото 14. Вход в помещение 7-Н



Фото 15. Окна и вход (оборудован в оконном проеме) Объекта оценки



Фото 16. Окна Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 17.



Фото 18.





Φοτο 19.



Φοτο 20.



Φοτο 21.



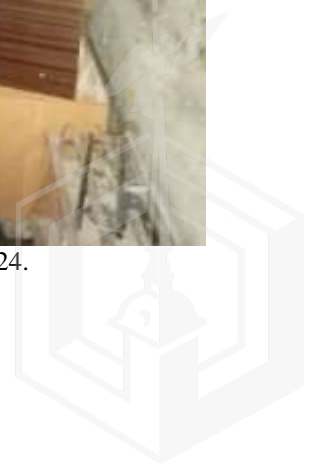
Φοτο 22.



Φοτο 23.



Φοτο 24.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 15.12.2021

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 57, литера И, помещение 7-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 жилое и коммерческое, 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 всех коммуникаций, достаточные условия для парковки), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта как помещение свободного назначения.

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

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	6 600 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	5 877 007	7 341 198
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	86 049,54	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	76 623	95 713
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	7 920 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	7 052 409	8 809 437
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	103 259,45	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	91 948	114 856

