

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Климов пер., дом 3, литера А,  
помещение 4-Н, площадь 20,8 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001070:3166,  
цокольный этаж**

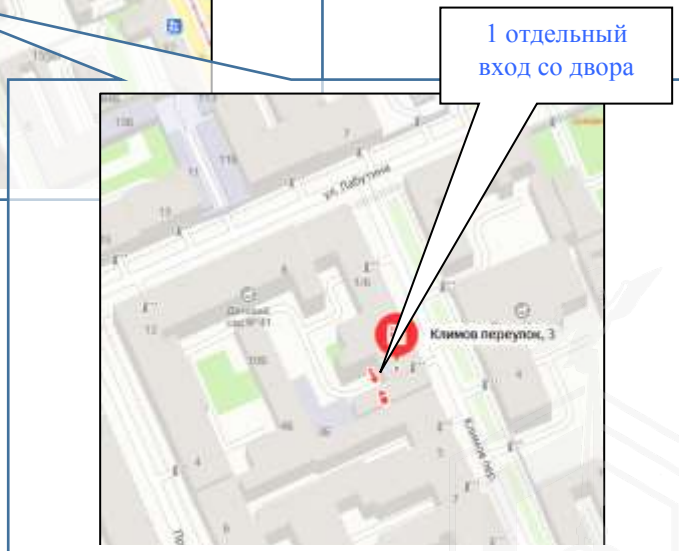
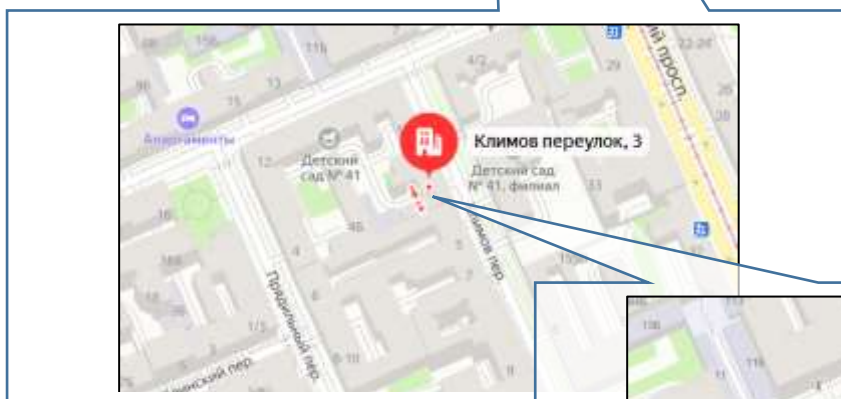
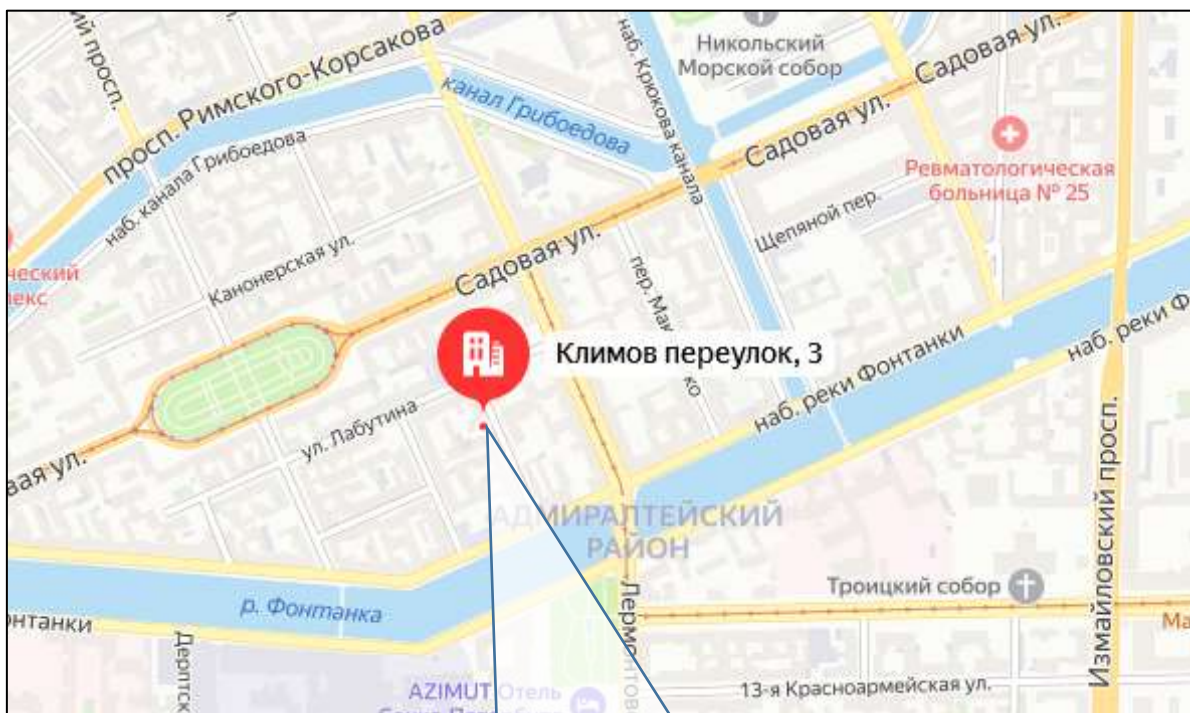
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 12.01.2022.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.


**2. Описание объекта оценки:**

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



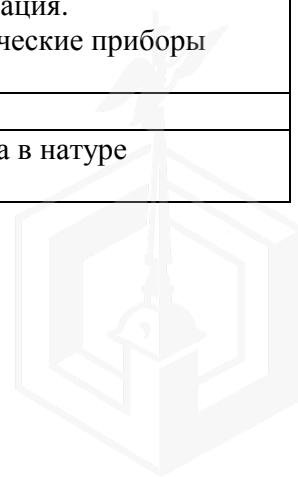
## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания	
Тип здания	Здание (Многоквартирный дом). Год постройки: 1917. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	5
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	78:32:0001070:3166
Общая площадь, кв. м	20,8
Полезная площадь, кв. м.	20,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный, заглубление 0,48 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное. В помещении протечки, проходят транзитные трубы
Окна (количество, размер, направленность и др.)	3 окна – во двор, цокольного типа, заложены
Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения	1 отдельный вход со двора. Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,55 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: сантехнические приборы отсутствуют
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 красной линии Климова пер. 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 Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – ул. Лабутина,</li> <li>▪ с юга – наб. рекой Фонтанка</li> <li>▪ с востока – Климовым пер.,</li> <li>▪ с запада – Прядильным пр.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (наб. реки Фонтанки) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход со двора. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Балтийская» расположена на расстоянии ≈ 1,4 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Климовому пер.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузочно-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:

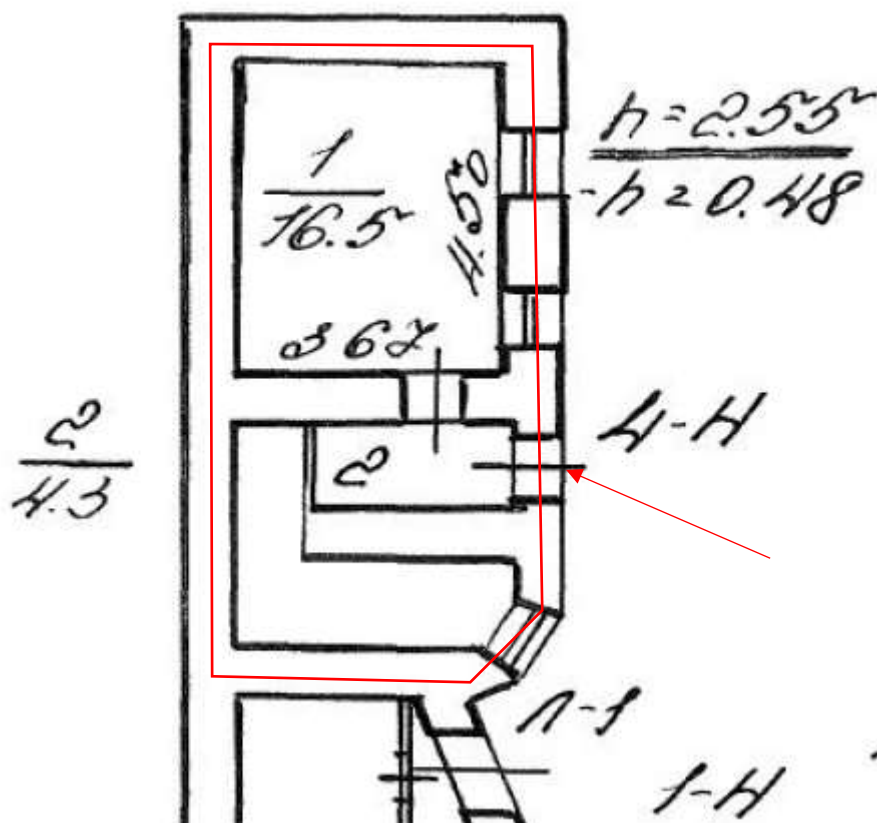


Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-11533796 от 12.02.2021, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 07-1428/21-0-1 от 26.02.2021, Объект оценки на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Жилой дом».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 75-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 №3 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге, а также иными нормативными правовыми актами.

#### 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. Табличка с номером дома

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



Фото 4. Доступ к Объекту оценки



Фото 5. Доступ к Объекту оценки





Фото 6. Окна Объекта



Фото 7. Окна Объекта

**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 8. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 9. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 10. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 11. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 12. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 13. Внутреннее состояние Объекта оценки

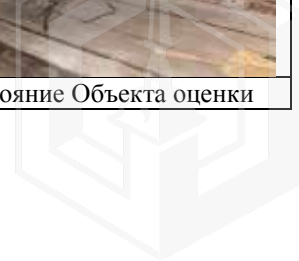




Фото 14. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 15. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 16. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 17. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 18. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 19. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 20. Внутреннее состояние Объекта оценки  
(транзитные трубы)



Фото 21. Внутреннее состояние Объекта оценки

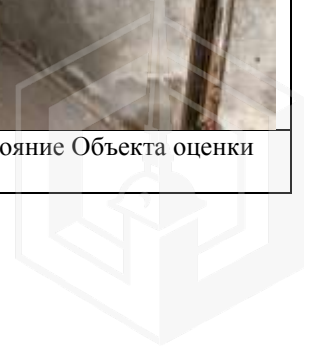




Фото 22. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 23. Внутреннее состояние Объекта оценки





## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 12.01.2022

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Климов пер., дом 3, литера А, помещение 4-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:

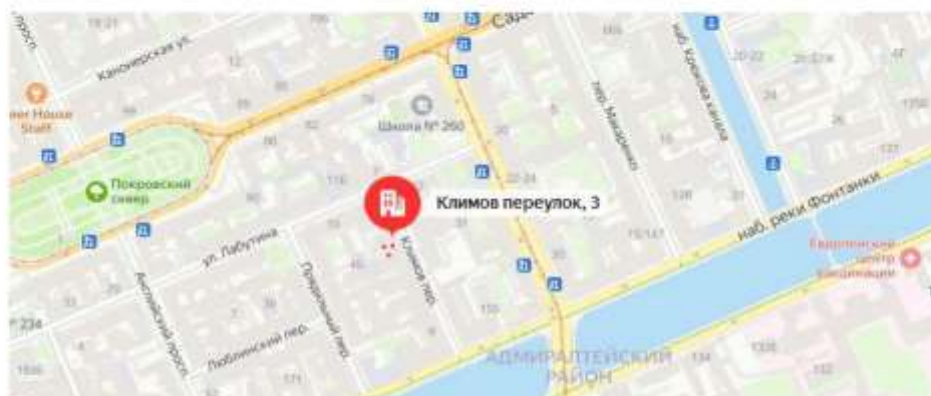
1.8 Заглубление:

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

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, удовлетворительная доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (наличие отдельного входа со двора, 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>1 400 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 240 000</i>	<i>1 630 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	67 308	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>1 680 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 488 000</i>	<i>1 956 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	80 769	

