

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, дом 142/16,  
литера А, помещение 7-Н, площадь 79,7 кв.м., кадастровый номер  
78:32:0008004:2838, 1 этаж**

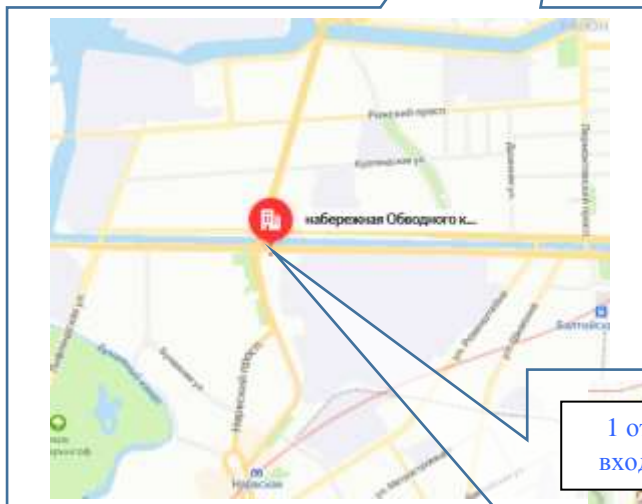
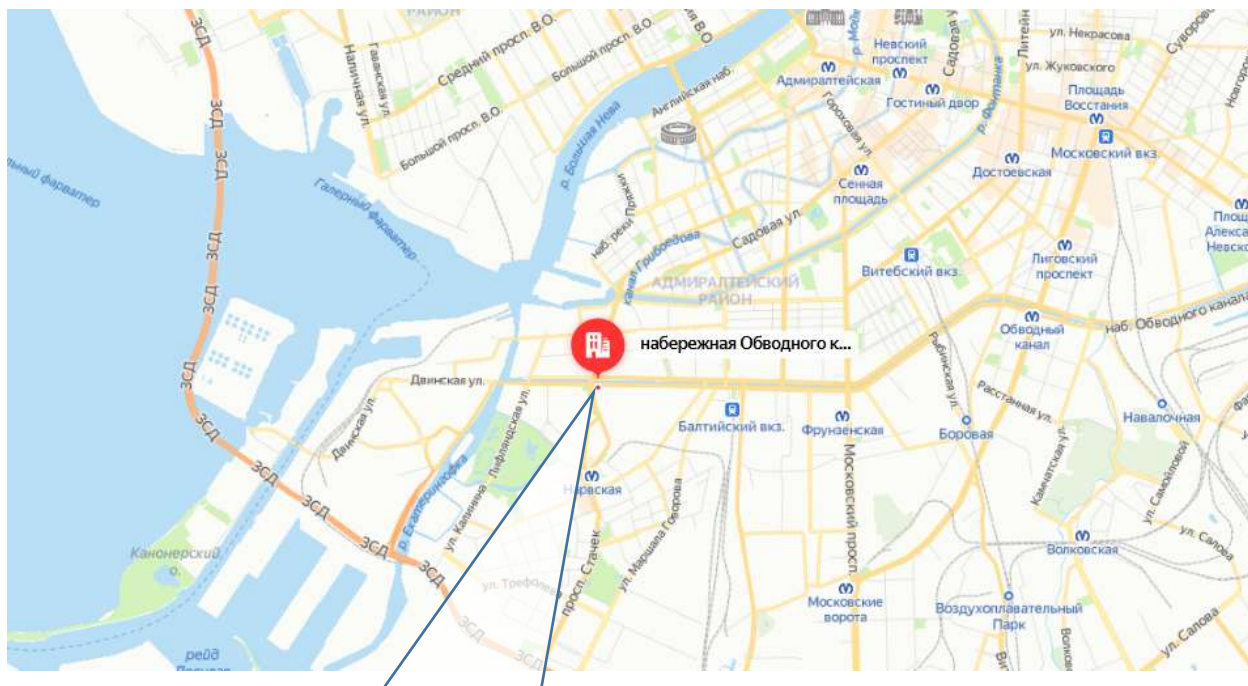
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 11.10.2021.
- 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 (Многоквартирный дом). Год постройки: 1894. Год последнего капитального ремонта: год проведения реконструкции: 1958
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	4
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	78:32:0008004:2838
Общая площадь, кв. м	79,7
Полезная площадь, кв. м.	79,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Дверной проем между ч.п. 1 и ч.п. 2 зашит; перегородка с дверью между ч.п. 6 и ч.п. 7 демонтирована; в ч.п. 3 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.; дверной проем между ч.п. 3 и ч.п. 4 зашит; перегородка с дверью между ч.п. 3 и ч.п. 5 демонтирована
Окна (количество, размер, направленность и др.)	7 окон – во двор, стандартные. 2 оконных проема заложены кирпичом
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 не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,74 м
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	Жилые и нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение Объекта оценки составляет преимущественно жилая, деловая и промышленная 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 наб. Обводного канала. 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 – наб. Обводного канала,</li> <li>▪ с юга – ул. Ивана Черных,</li> <li>▪ с востока – ул. Розенштейна,</li> <li>▪ с запада – Старо-Петергофским пр.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (наб. Обводного канала) – 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 ≈ 1,0 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по наб. Обводного канала
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.

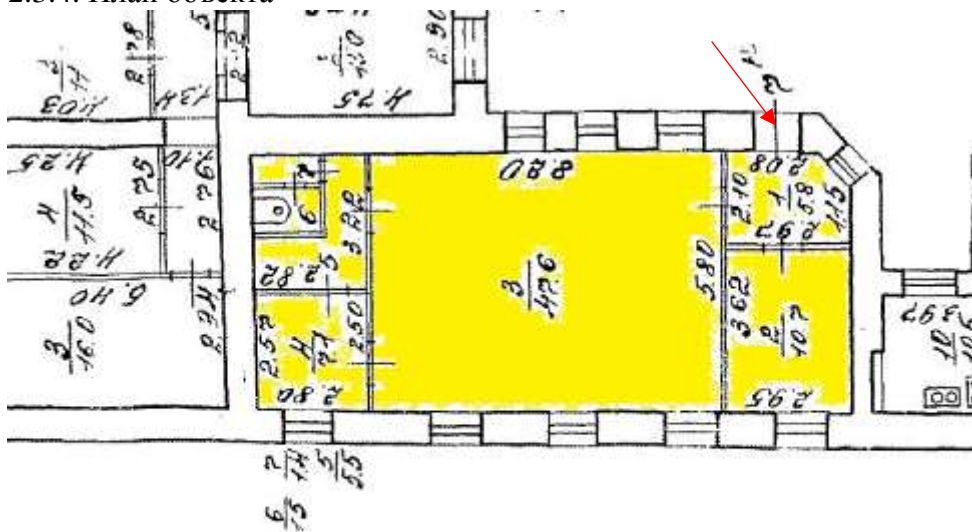
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-77743427 от 24.06.2021, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 07-4922/21-0-1 от 24.06.2021, Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в историческом здании.

#### 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, с улицы





Фото 3. Вид здания, в котором расположен  
Объект оценки, со двора



Фото 4. Табличка с номером дома



Фото 5. Дворовая территория



Фото 6. Дворовая территория



Фото 7. Доступ Объекта оценки, вид со двора



Фото 8. Доступ Объекта оценки, вид со двора



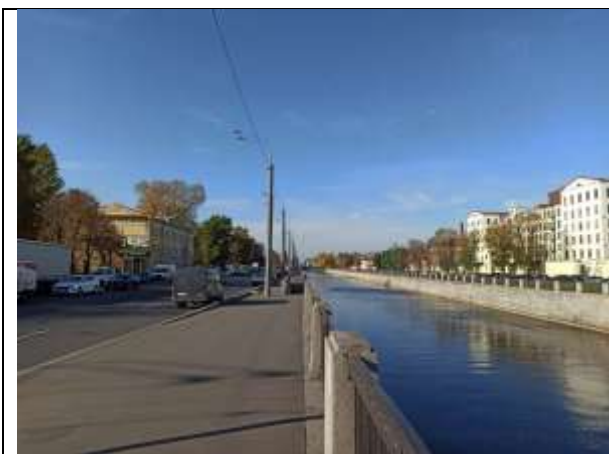


Фото 9. Ближайшее окружение

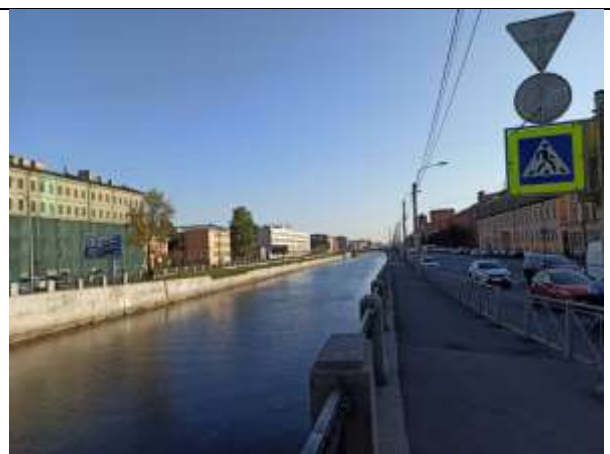


Фото 10. Ближайшее окружение

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



Фото 11. Отдельный вход со двора



Фото 12. Окна Объекта оценки, во двор



Фото 13. Окна Объекта оценки, во двор



Фото 14. Окна Объекта оценки, во двор





Фото 15. Окна Объекта оценки, во двор

**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



Фото 21. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 22. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 23. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 24. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 25. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 26. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 27. Внутреннее состояние Объекта оценки







Фото 28. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 29. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 30. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 31. Внутреннее состояние Объекта оценки



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 11.10.2021

Адрес объекта: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, дом 142/16, литера А, 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

Дверной проем между ч.п. 1 и ч.п. 2 зашит; перегородка с дверью между ч.п. 6 и ч.п. 7 демонтирована; в ч.п. 3 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.; дверной проем между ч.п. 3 и ч.п. 4 зашит; перегородка с дверью между ч.п. 3 и ч.п. 5 демонтирована

1.6 Этаж:

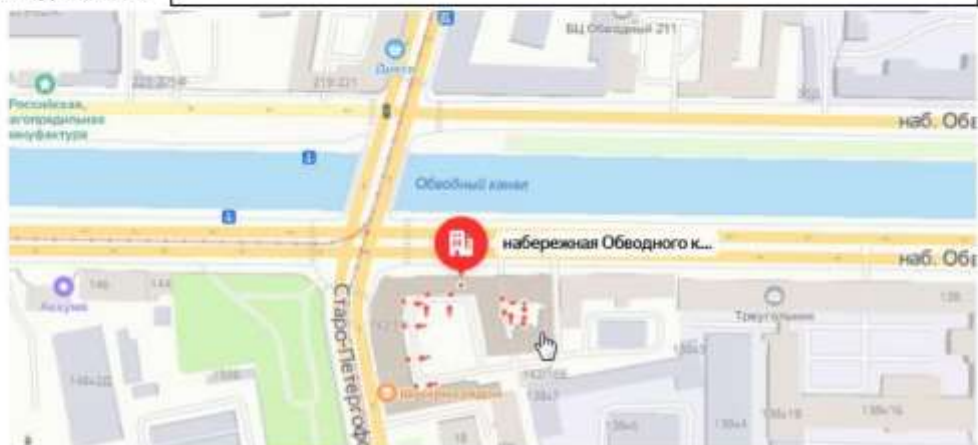
1.7 Высота:

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 1-ом 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 (отдельный вход с улицы, наличие окон, выходящих на улицу, 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>6 500 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	5 966 508	7 612 433
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	81 555,83	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	74 862	95 514
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>7 800 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	7 159 810	9 134 919
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	97 867,00	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	89 835	114 616

