Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Красное Село, Дудергоф, Советская ул., д. 6, лит. А, помещение 3-Н, площадь 47,8 кв.м., кадастровый номер 78:40:0009112:86, помещение 4-Н, площадь 11,5 кв.м., кадастровый номер 78:40:0009112:88, помещение 5-Н, площадь 60,3 кв.м., кадастровый номер 78:40:0009112:89, помещение 6-Н, площадь 15,8 кв.м., кадастровый номер 78:40:0009112:90

1. Данные об отчете.

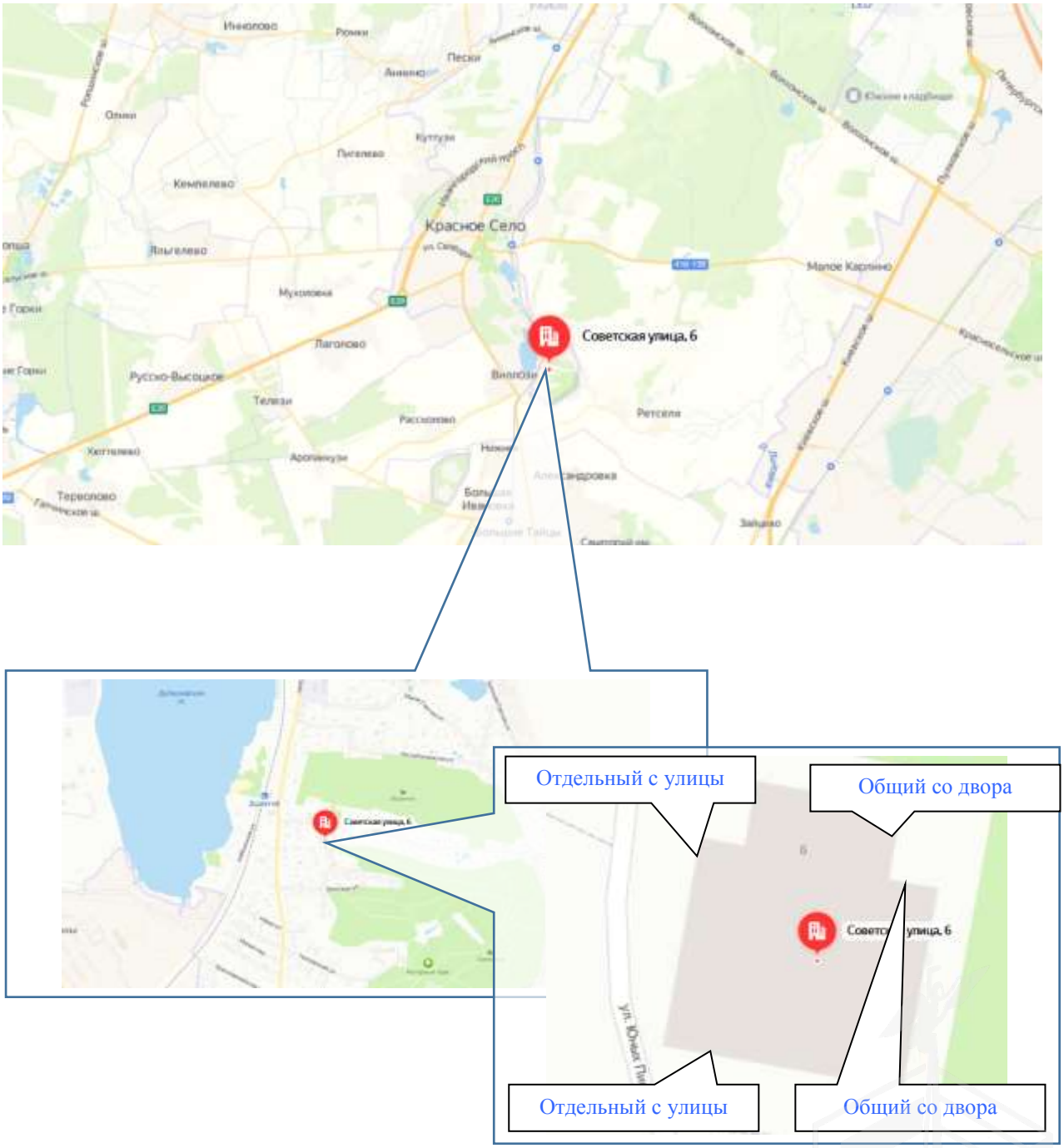
1.1. Дата проведения оценки: 14.10.2021.

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	Нежилое здание (библиотека), общая площадь 276,10 кв. м. Год постройки: 1917 (историческое здание). Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Деревянный
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	1, подвал
Наличие подвала	+
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление (печное)

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения З-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:40:0009112:86
Общая площадь, кв. м	47,8
Полезная площадь, кв. м.	47,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор и на улицу – 5 окон; подвального типа
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 общий вход со двора. Доступ во двор не ограничен.
Высота пол - потолок (по документам)	2,02
Инженерные коммуникации	В здании: Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: Электроснабжение (утрачено)
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 неограниченный.

2.3.2. Общие характеристики помещения 4-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:40:0009112:88
Общая площадь, кв. м	11,5
Полезная площадь, кв. м.	11,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор – 1 окно; подвального типа
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 общий вход со двора. Доступ во двор не ограничен.
Высота пол - потолок (по документам)	2,02
Инженерные коммуникации	В здании: Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: Электроснабжение (утрачено)
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 неограниченный.

2.3.3. Общие характеристики помещения 5-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:40:0009112:89
Общая площадь, кв. м	60,3
Полезная площадь, кв. м.	60,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное. В ч.п. 1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	-
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. Доступ во двор не ограничен.
Высота пол - потолок (по документам)	2,02
Инженерные коммуникации	В здании: Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: Электроснабжение (утрачено)
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 неограниченный.

2.3.4. Общие характеристики помещения 6-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:40:0009112:90
Общая площадь, кв. м	15,8
Полезная площадь, кв. м.	15,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	На улицу – 2 окна; подвального типа
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. Доступ во двор не ограничен.
Высота пол - потолок (по документам)	2,02
Инженерные коммуникации	В здании: Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: Электроснабжение (утрачено)
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 неограниченный.

2.3.5. 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, 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 красной линии ул. Юных Пионеров, в непосредственной близости от Нагорного парка. 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 Красносельском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – Советской ул., ▪ с юга – Юных Пионеров ул., ▪ с запада – Юных Пионеров ул., ▪ с востока – территорией парка. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «низкую». По ближайшей магистрали

	(пр. 25 Октября) – 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 «Пр. Ветеранов» расположена на расстоянии ≈ 31 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Советской ул.
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 выпискам из ЕГРН, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП, Объект оценки не относится к числу объектов культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(16)27).

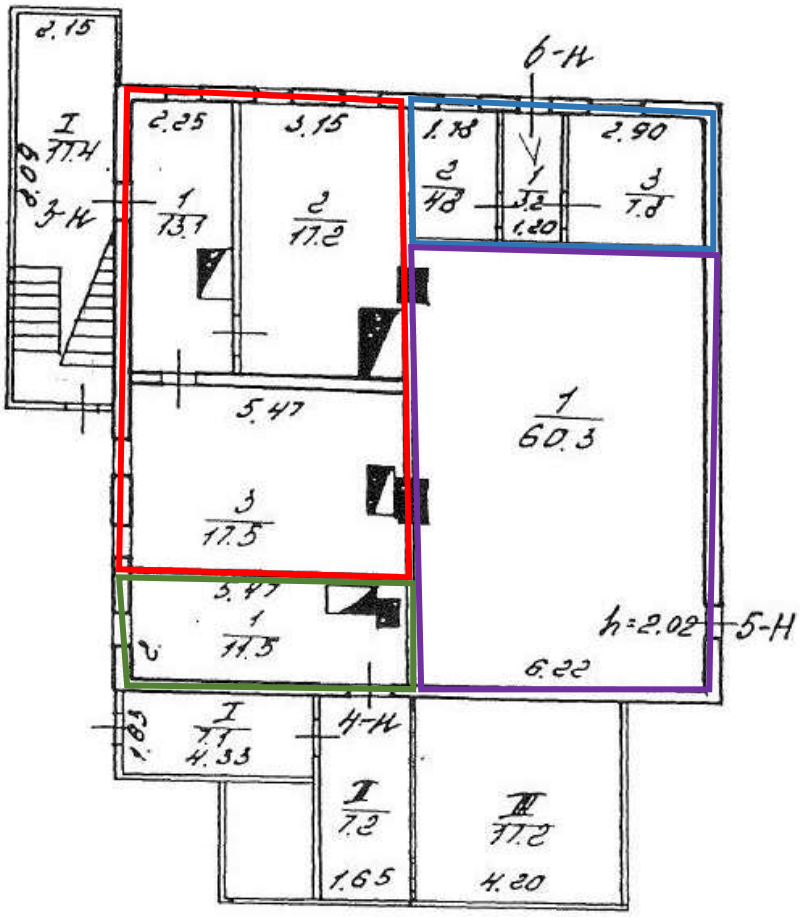
Объект оценки расположен в историческом здании.

Согласно распоряжению КИО № 2339-рз от 06.10.2021:

-обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с КГИОП;

-обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объектах, 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, с улицы



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора



Фото 3. Номерная табличка



Фото 4. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора



Фото 5. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора



Фото 6. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора

Внутреннее состояние Объекта оценки (помещение 3-Н)



Фото 7.



Фото 8.

Внутреннее состояние Объекта оценки (помещение 4-Н)



Фото 9.



Фото 10.

Внутреннее состояние Объекта оценки (помещение 5-Н)



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.

Внутреннее состояние Объекта оценки (помещение 6-Н)



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 14.10.2021

Адрес объекта: **Санкт-Петербург, Красное Село, Дудергоф, Советская ул., д. 6, лит. А, пом. 6-Н**

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: **15,8**

1.2 Текущее использование: **Не используется**

1.3 Входы: с улицы 1 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: **подвал**

1.7 Высота: **2,02**

1.8 Заглубление: -

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

+ электричество + водоснабжение

+ отопление + канализация

1.10 Дополнения: В помещении: электроснабжение



Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 14.10.2021

Адрес объекта: **Санкт-Петербург, Красное Село, Дудергоф, Советская ул., д. 6, лит. А, пом. 3-Н**

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: **47,8**

1.2 Текущее использование: **Не используется**

1.3 Входы: с улицы [-] отдельных [-] общих [-] через проходную

со двора [-] отдельных [1] 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: **подвал**

1.7 Высота: **2,02**

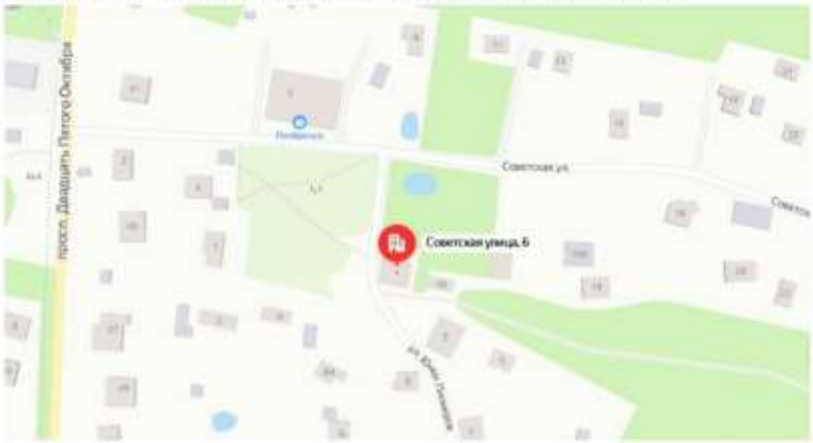
1.8 Заглубление: **-**

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

[+] электричество [+] водоснабжение

[+] отопление [+] канализация

1.10 Дополнения: В помещении: электроснабжение; частично провален пол



Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 14.10.2021

Адрес объекта: **Санкт-Петербург, Красное Село, Дудергоф, Советская ул., д. 6, лит. А, пом. 4-Н**

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: **11,5**

1.2 Текущее использование: **Не используется**

1.3 Входы: с улицы - отдельных 1 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: **подвал**

1.7 Высота: **2,02**

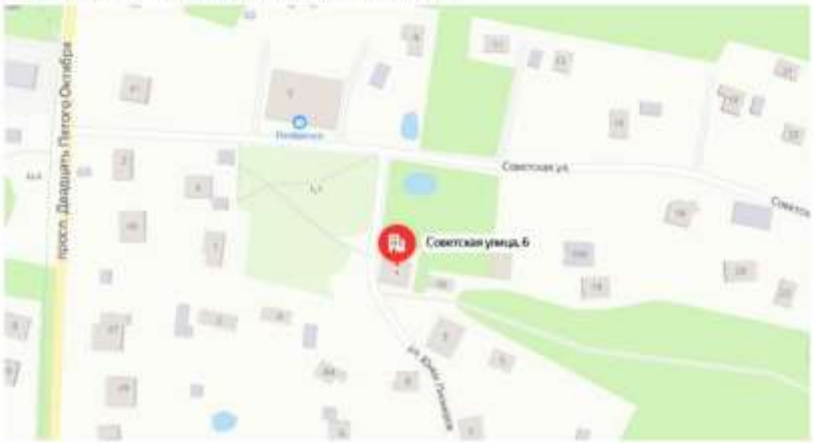
1.8 Заглубление: **-**

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

+ электричество + водоснабжение

+ отопление + канализация

1.10 Дополнения: В помещении: электроснабжение



Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 14.10.2021

Адрес объекта: **Санкт-Петербург, Красное Село, Дудергоф, Советская ул., д. 6, лит. А, пом. 5-Н**

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: **60,3**

1.2 Текущее использование: **Не используется**

1.3 Входы: с улицы 1 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

В ч.п. 1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.

1.6 Этаж: **подвал**

1.7 Высота: **2,02**

1.8 Заглубление: **-**

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

+ электричество + водоснабжение

+ отопление + канализация

1.10 Дополнения: В помещении: электроснабжение



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 – помещение свободного назначения.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, удовлетворительную доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (наличие входа с улицы, удобная планировка, 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:	**900 000**	
Санкт-Петербург, Красное Село, Дудергоф, Советская ул., д. 6, лит. А, помещение 3-Н, кадастровый номер 78:40:0009112:86	317 725	
Санкт-Петербург, Красное Село, Дудергоф, Советская ул., д. 6, лит. А, помещение 4-Н, кадастровый номер 78:40:0009112:88	76 440	
Санкт-Петербург, Красное Село, Дудергоф, Советская ул., д. 6, лит. А, помещение 5-Н, кадастровый номер 78:40:0009112:89	400 812	
Санкт-Петербург, Красное Село, Дудергоф, Советская ул., д. 6, лит. А, помещение 6-Н, кадастровый номер 78:40:0009112:90	105 022	
Диапазон стоимости, руб.	*810 000*	*990 000*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	6 646,97	
Диапазон стоимости, руб. / кв. м	*5 982*	*7 312*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	**1 080 000**	
Санкт-Петербург, Красное Село, Дудергоф, Советская ул., д. 6, лит. А, помещение 3-Н, кадастровый номер 78:40:0009112:86	381 270	
Санкт-Петербург, Красное Село, Дудергоф, Советская ул., д. 6, лит. А, помещение 4-Н, кадастровый номер 78:40:0009112:88	91 728	
Санкт-Петербург, Красное Село, Дудергоф, Советская ул., д. 6, лит. А, помещение 5-Н, кадастровый номер 78:40:0009112:89	480 975	
Санкт-Петербург, Красное Село, Дудергоф, Советская ул., д. 6, лит. А, помещение 6-Н, кадастровый номер 78:40:0009112:90	126 027	
Диапазон стоимости, руб.	*972 000*	*1 188 000*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	7 976,37	
Диапазон стоимости, руб. / кв. м	*7 179*	*8 774*