

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Седова, дом 88, литера Б, помещение 3-Н, площадь 72,6 кв.м., кадастровый номер 78:12:0713901:3165, 1 этаж**

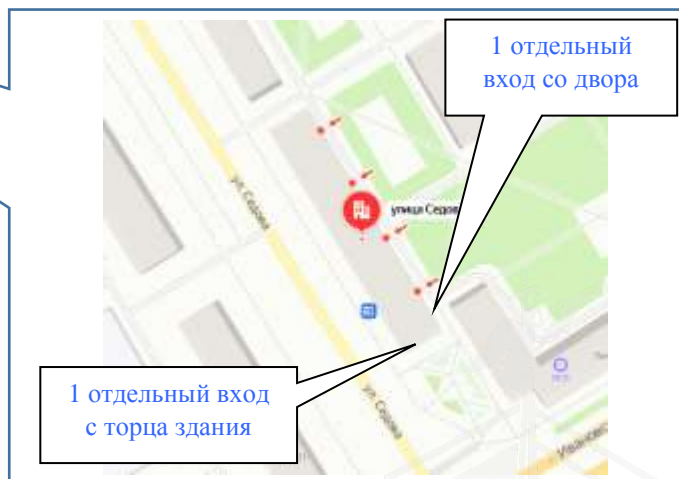
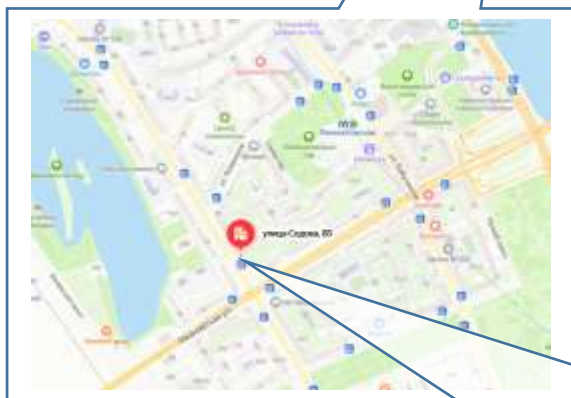
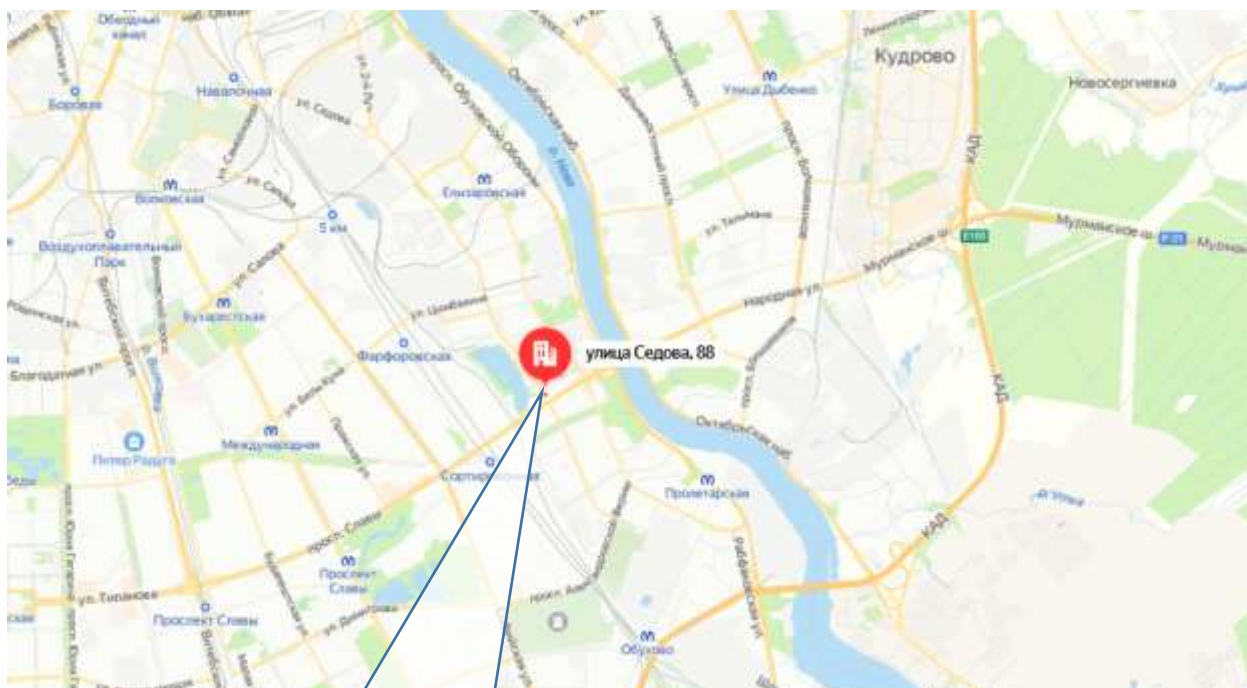
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 27.06.2022.
- 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

Тип здания	Здание (Жилое). Год постройки: 1951. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	6
Наличие подвала	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

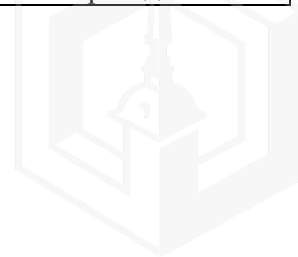
## 2.3. Описание встроенного помещения:

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:12:0713901:3165
Общая площадь, кв. м	72,6
Полезная площадь, кв. м.	72,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения нормальное. В помещении проходят транзитные трубы
Окна (количество, размер, направленность и др.)	4 окна (стандартные) – на улицу и во двор
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 с торца здания, 1 отдельный вход со двора. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	н/д
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 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. Седова. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах



<p>Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)</p>	<p>Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Невском административном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – ул. Полярников,</li> <li>▪ с юга – ул. Ивановской,</li> <li>▪ с востока – ул. Бабушкина,</li> <li>▪ с запада – Седова ул.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «выше средней». По ближайшей магистрали (ул. Ивановская) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Ломоносовская» расположена на расстоянии ≈0,51 км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Седова ул.</p>
<p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>	<p>Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки</p>

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:

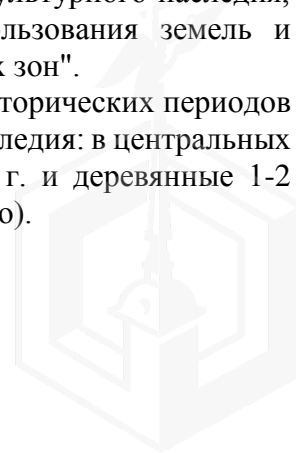
Согласно выписке из ЕГРН от 25.03.2022 № КУВИ-001/2022-42492638, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП от 30.03.2022, 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 (участок ЗРЗ(12)07).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

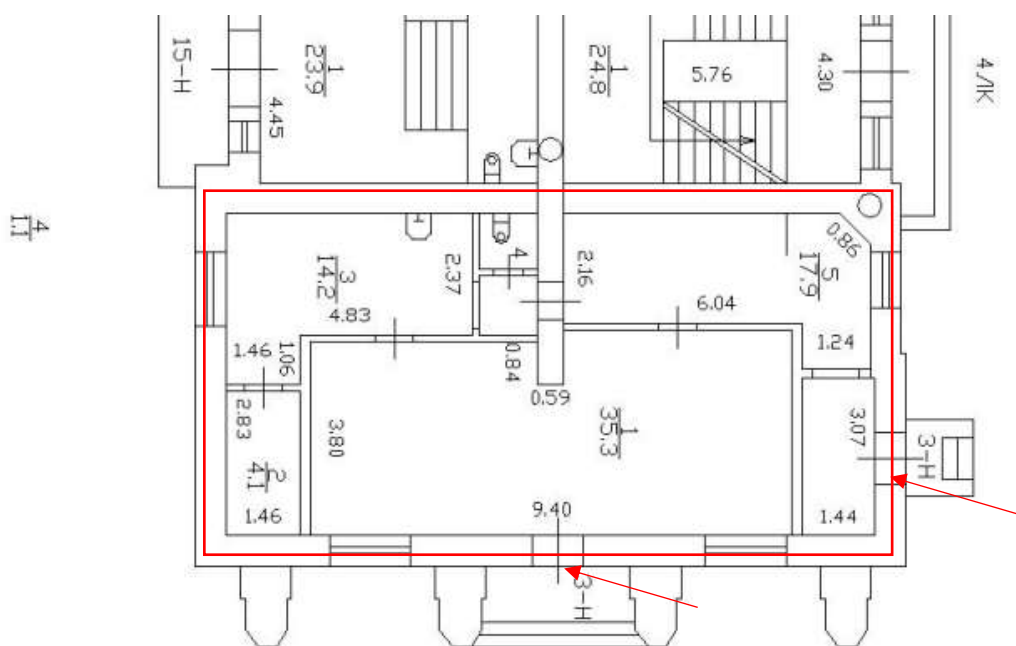
\*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах -построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).



В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно- видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

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

#### 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

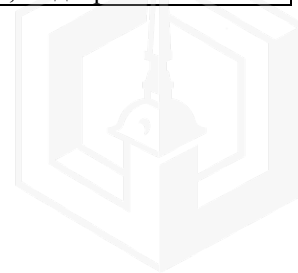




Фото 3. Ближайшее окружение

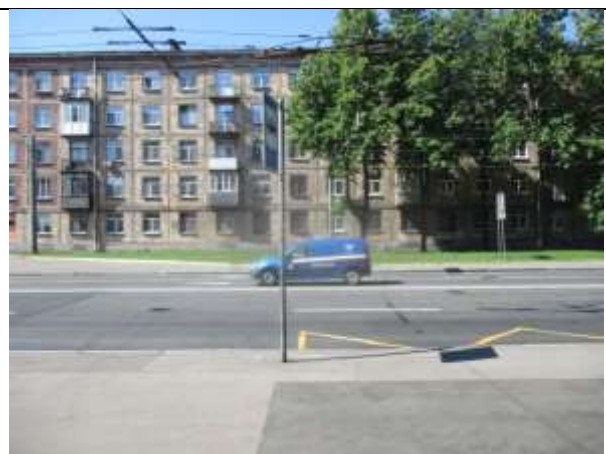


Фото 4. Ближайшее окружение



Фото 5. Ближайшее окружение



Фото 6. Табличка с номером дома

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



Фото 7. Доступ Объекта оценки



Фото 8. Отдельный вход с торца здания и окна  
Объекта оценки





Фото 9. Отдельный вход со двора и окно Объекта оценки



Фото 10. Отдельный вход со двора



Фото 11. Окно Объекта оценки



Фото 12. Окно Объекта оценки

**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



Фото 21. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 22. Внутреннее состояние Объекта оценки

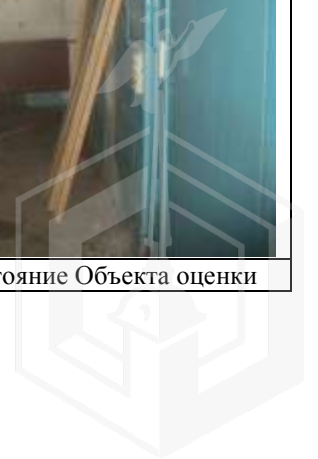




Фото 23. Внутреннее состояние Объекта оценки



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

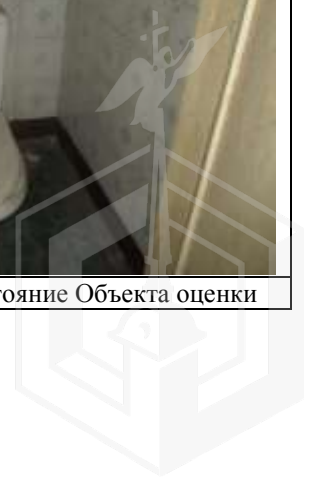






Фото 31. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 32. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 33. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 34. Внутреннее состояние Объекта оценки



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 27.06.2022

Адрес объекта: Санкт-Петербург, улица Седова, дом 88, литера Б, помещение 3-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 (в здании):

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, в том числе, нежилое на 1-ом этаже, 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 (расположение на 1 этаже, отдельный вход с торца здания, удобная планировка, ликвидная площадь, наличие всех коммуникаций), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещение свободного назначения.

Выявленные ограничения прав:

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

**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>8 690 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>7 410 000</i>	<i>9 580 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	119 697	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>10 428 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>8 892 000</i>	<i>11 496 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	143 636	

