

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Межевая улица,
дом 1, литера А, помещение 4-Н, площадь 65,4 кв.м., кадастровый номер
78:34:0443304:12, 1 этаж**

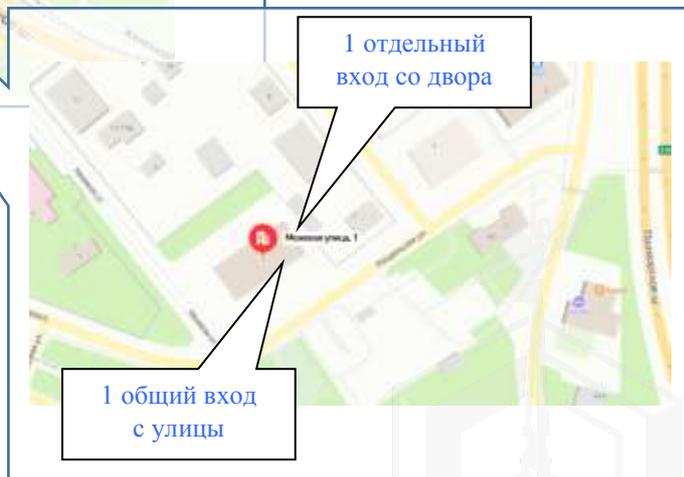
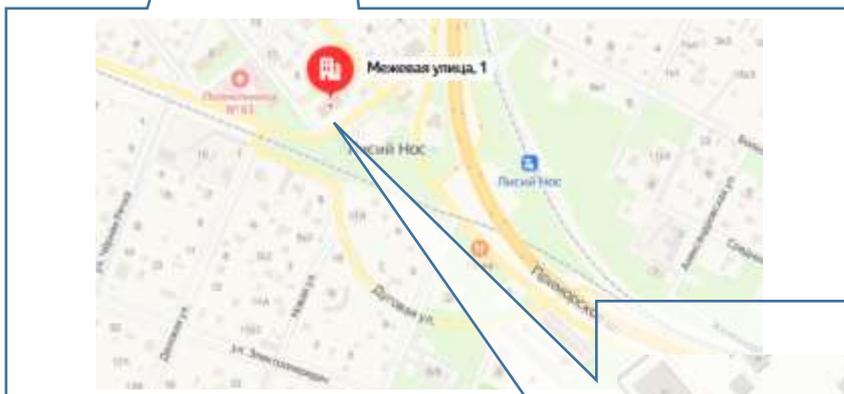
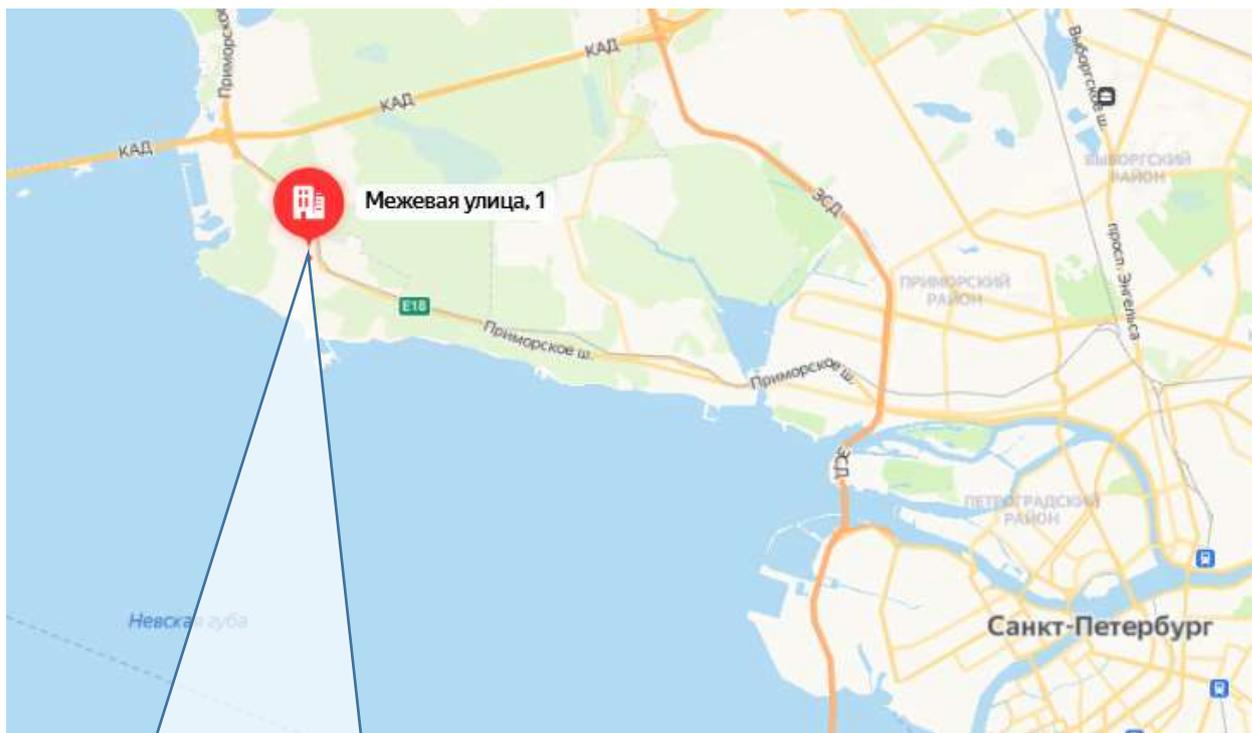
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 19.12.2022.
- 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 (Нежилое). Год постройки: н/д. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	2
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	78:34:0443304:12
Общая площадь, кв. м	65,4
Полезная площадь, кв. м.	65,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявлены перепланировки, внешние границы объекта не изменены
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор – 5 окон; стандартные (решетки)
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 с улицы, 1 отдельный со двора. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,95 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Магазин; Договор аренды от 30.06.2021 № 17-А001647, срок действия с 26.07.2021 на 3 года (ООО "Вирон", ИНН: 7814005392, ОГРН: 1037832008125)
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	Нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно малоэтажная жилая и общественная застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские

	сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – средняя.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположен на 1 линии Раздельной ул. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Организованная парковка у здания
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в Приморском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Николаевской ул., ▪ с юга – Раздельной ул., ▪ с востока – Балтийским проспектом, ▪ с запада – Межевой ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (Приморское ш.) – 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 «Беговая» расположена на расстоянии ≈ 12 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Приморскому ш.
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 – Договор аренды от 30.06.2021 № 17-А001647, срок действия с 26.07.2021 на 3 года (ООО "Вирон", ИНН: 7814005392, ОГРН: 1037832008125).
Дополнительное соглашение № 1 от 04.07.2022.

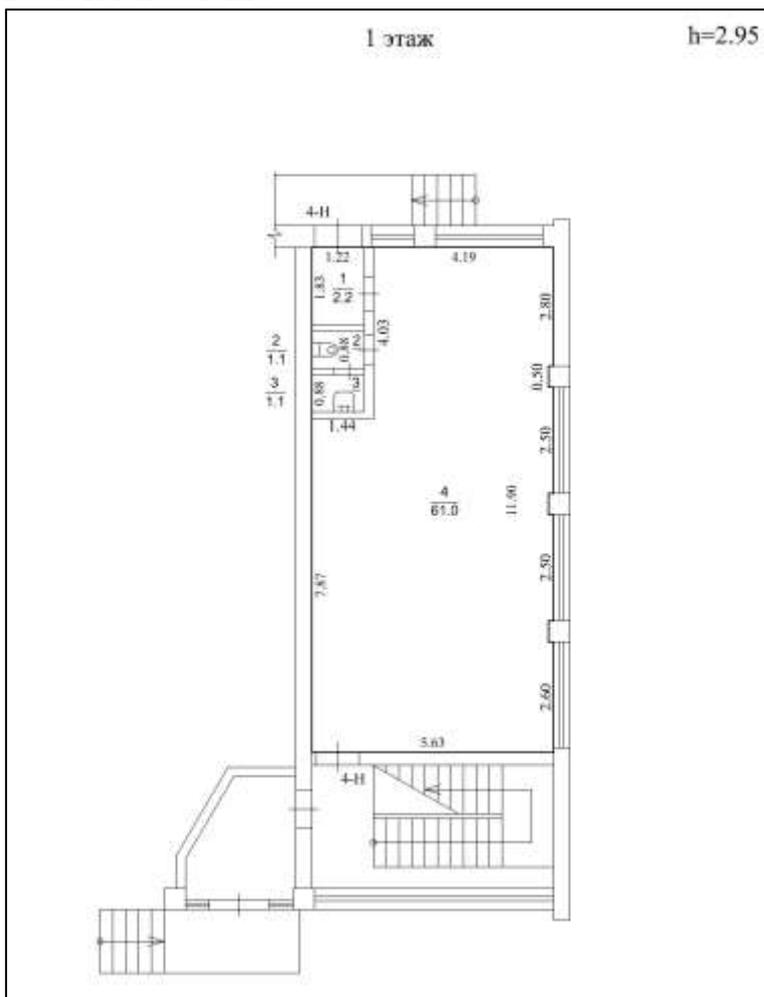
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Согласно выписке из ЕГРН от 05.07.2022г. № КУВИ-001/2022-110963076, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда, от 26.07.2021, № 78:34:0443304:12-78/011/2021-3.

КГИОП: Объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия; расположен вне границ зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия.



2.3.4. План объекта



**В ч.п. 4 установлены перегородки с дверями и дверными проемами, образованы новые ч.п.; внешние границы Объекта не изменены*



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 (центральная площадь поселка)



Фото 4. Ближайшее окружение

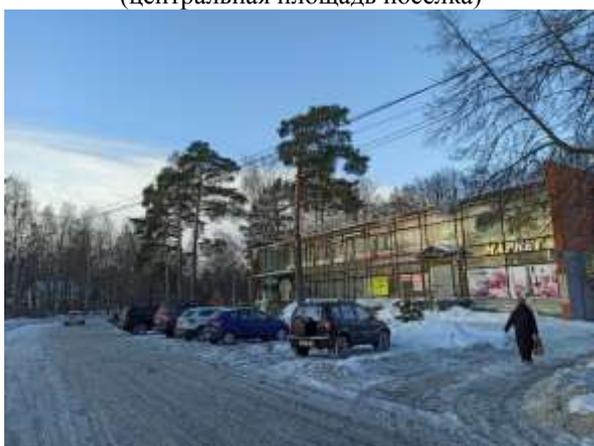


Фото 5. Ближайшее окружение. Парковка у здания Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение



Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 7. Доступ Объекта оценки



Фото 8. Доступ Объекта оценки

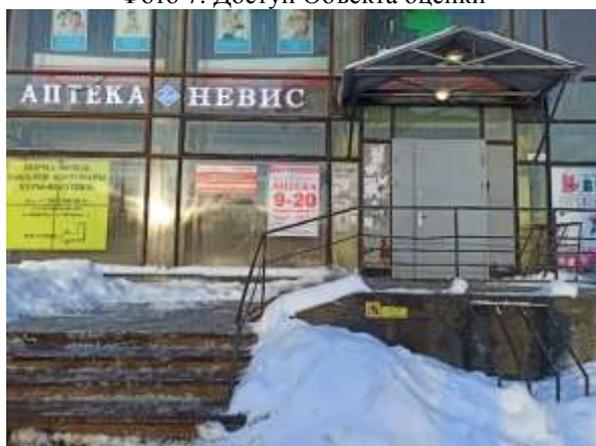


Фото 9. Общий вход с улицы

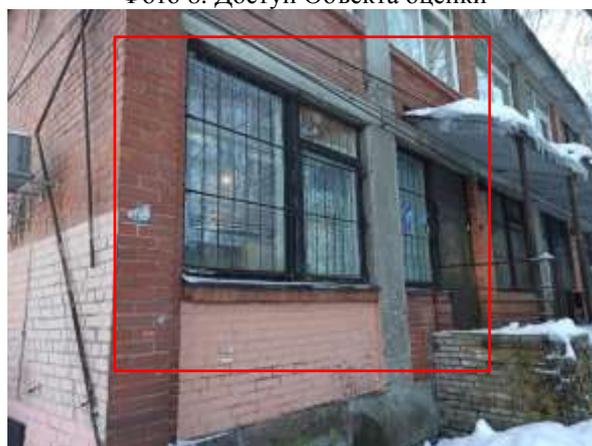


Фото 10. Окна и отдельный вход со двора



Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.

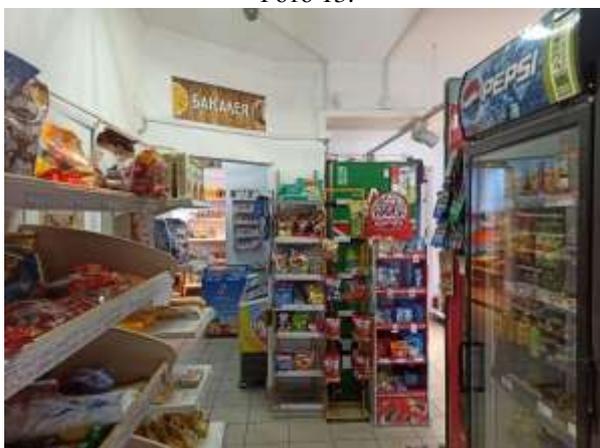


Фото 15.

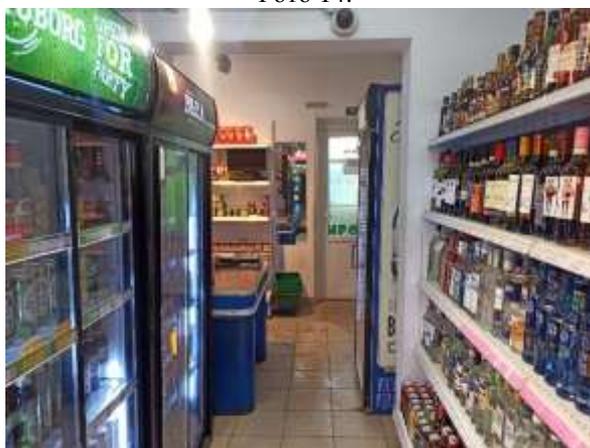


Фото 16.





Φοτο 17.



Φοτο 18.



Φοτο 19.



Φοτο 20.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 19.12.2022

Адрес объекта: Санкт-Петербург, поселок Лисий Нос, Межевая улица, дом 1, 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, в том числе, коммерческое на 1 этаже, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения в сегменте коммерческих объектов.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (наличие входа с улицы, расположение на 1 этаже, достаточные условия для парковки, достаточная высота потолков, наличие всех коммуникаций), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта в качестве помещения свободного назначения в сегменте коммерческих объектов.

Выявленные ограничения (обременения) прав:

Обременение договором аренды – Договор аренды от 30.06.2021 № 17-А001647, срок действия с 26.07.2021 на 3 года (ООО "Вирон", ИНН: 7814005392, ОГРН: 1037832008125).

Дополнительное соглашение № 1 от 04.07.2022.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является в качестве помещения свободного назначения в сегменте коммерческих объектов, с учетом существующих ограничений.

2.6. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	3 580 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	3 222 000	3 938 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	54 740	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	4 296 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	3 866 400	4 725 600
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	65 688	

¹ На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21.09.2022 № 647 «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации», в России объявлена частичная мобилизация. Настоящая оценка проводится в период частичной неопределенности.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данной оценки.