



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

Тип здания	Нежилое Год постройки: н/д. Год последнего капитального ремонта: -
Материал	Кирпичный
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. Описание помещения:

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:14:0007681:4750
Общая площадь, кв. м	187,6
Полезная площадь, кв. м.	187,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор – 7 окон; стандартные
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 отдельный вход со двора, 1 общий вход со двора. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,95 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Используется, ООО "Город-сад" (Договор аренды №12-А004159 от 27.03.2017)
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	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, рестораны, аптеки. Плотность застройки – средняя.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено внутри квартала. 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 Московском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – ул. Орджоникидзе,</li> <li>▪ с юга – Дунайским пр.,</li> <li>▪ с запада – пр. Космонавтов,</li> <li>▪ с востока – Витебским пр.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «ниже средней». По ближайшей магистрали (Витебский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители ближайших домов.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Звёздная» расположена на расстоянии ≈ 1,69 км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по ул. Орджоникидзе</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:

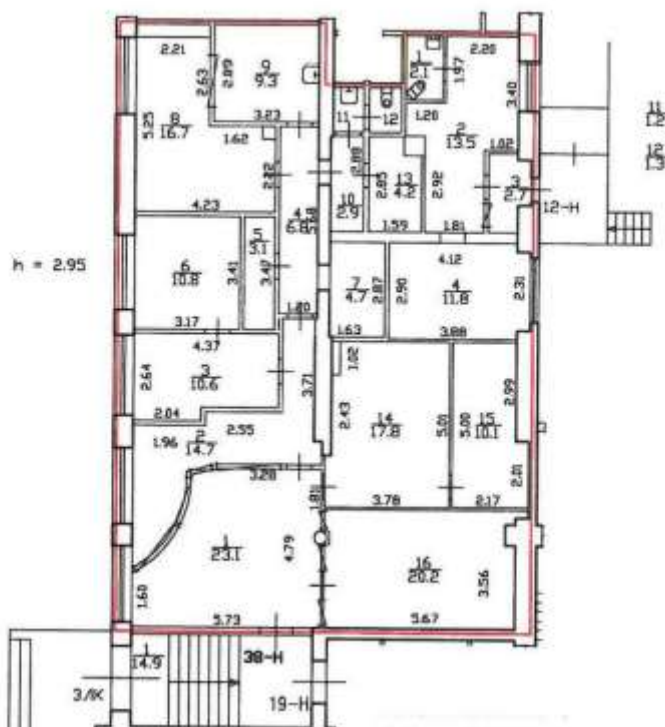
Согласно выписке из ЕГРН от 03.02.2023г. № КУВИ-001/2023-25248851, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда, № 78:14:0007681:4750-78/034/2017-2 от 03.05.2017. Срок действия с 03.05.2017 по 27.03.2027. Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО «Город-сад». Договор аренды (субаренды), № 12-А004159, выдан 27.03.2017, дата государственной регистрации: 03.05.2017, номер государственной регистрации: 78:14:0007681:4750-78/034/2017-1.

Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.



### 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, со двора



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





Фото 3. Табличка с номером дома



Фото 4. Ближайшее окружение. Дворовая территория

### Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Отдельный вход со двора



Фото 6. Общий вход со двора



Фото 7. Доступ



Фото 8. Оконные проемы Объекта



Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.





Φοτο 15.



Φοτο 16.



Φοτο 17.



Φοτο 18.



Φοτο 19.



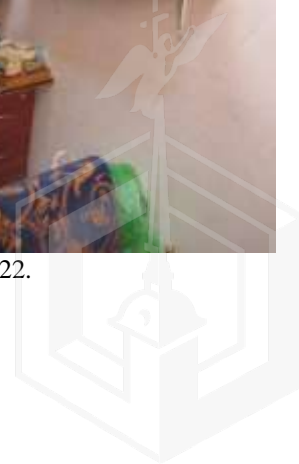
Φοτο 20.



Φοτο 21.



Φοτο 22.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 07.04.2023

Адрес объекта: Санкт-Петербург, улица Орджоникидзе, дом 61, литера А, помещения 12-Н, 38-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:

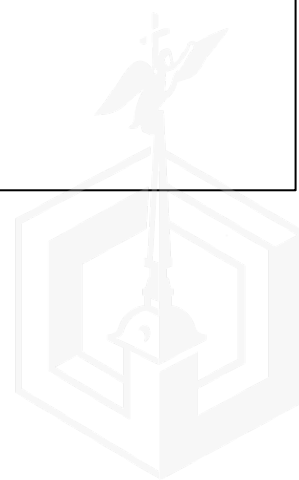
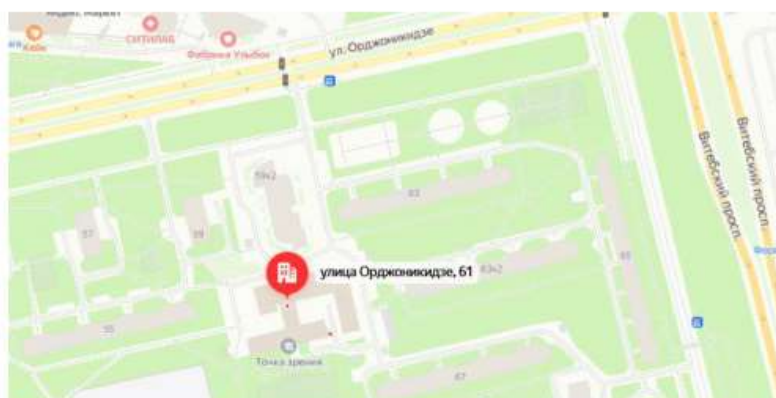
1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество  водоснабжение

отопление  канализация

1.10 Дополнения:





## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

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 этаже, 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 отдельного входа, расположение на 1 этаже, удобная планировка, ликвидная площадь, достаточные условия для парковки), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещение свободного назначения.

*В отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда, № 78:14:0007681:4750-78/034/2017-2 от 03.05.2017. Срок действия с 03.05.2017 по 27.03.2027. Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО «Город-сад». Договор аренды (субаренды), № 12-А004159, выдан 27.03.2017, дата государственной регистрации: 03.05.2017, номер государственной регистрации: 78:14:0007681:4750-78/034/2017-1.*

**Вывод:** наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения, с учетом существующих ограничений.

## 2.5. Результаты проведения оценки<sup>1</sup>

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>	<b>8 900 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>8 010 000</i>	<i>9 790 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	47 441	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:</b>	<b>10 680 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>9 612 000</i>	<i>11 748 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	56 930	

<sup>1</sup> 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.