

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., дом 41/14, литера
А, помещение 8-Н, площадь 133,3 кв.м., кадастровый номер 78:11:0006011:2954,
подвал**

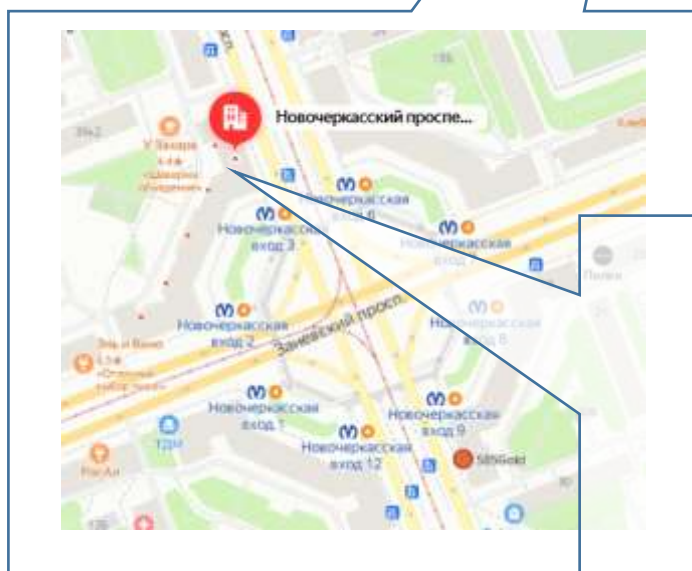
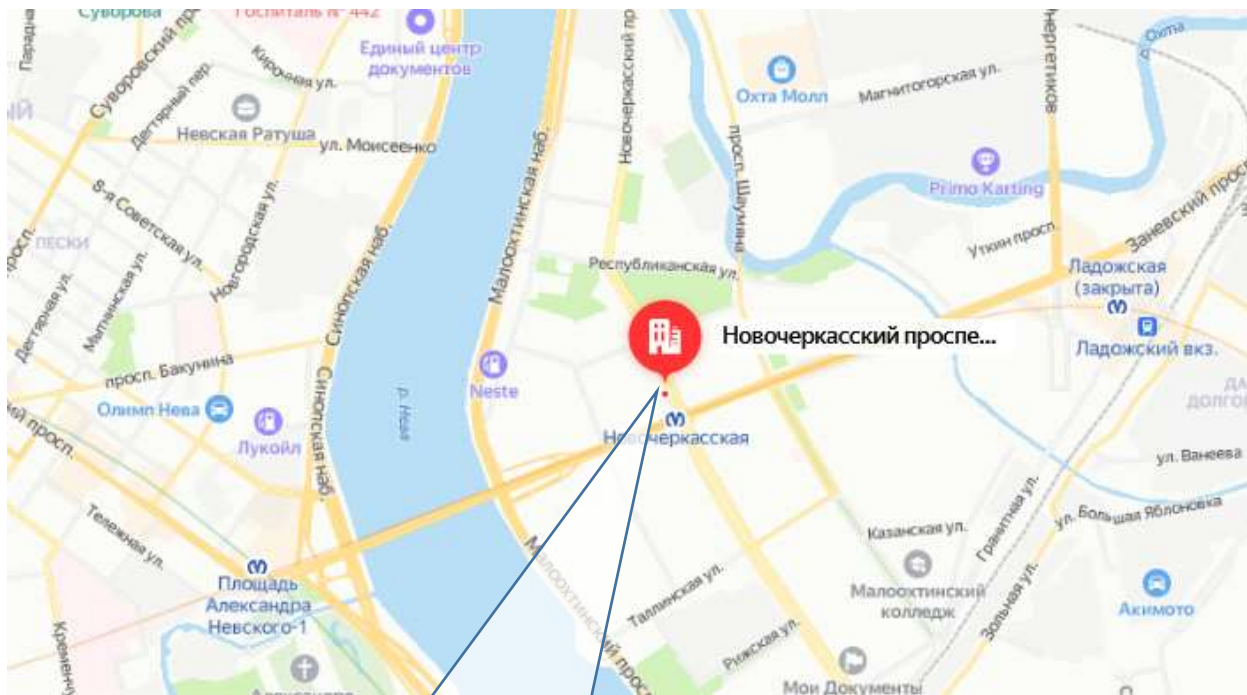
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 01.06.2023.
- 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: 1957. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	7
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	78:11:0006011:2954
Общая площадь, кв. м	133,3
Полезная площадь, кв. м.	133,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал (заглубление 1,30 м)
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное, ч.п.4 подтапливается грунтовыми водами, в помещении проходят транзитные трубы. Проход в пом. 8-Н осуществляется через оборудованный проход в стене между ч.п.2 и смежной ч.п. б/н.; входы в ч.п.1 и ч.п.4 пом. 8-Н заложены; в стене между ч.п.2 и смежной ч.п. б/н оборудован новый вход в помещение. в ч.п.1 установлены перегородки с дверью и лазом, образованы 2 новые ч.п.; в ч.п.1 установлена бетонная лестница; в ч.п.2 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.; в ч.п.2 установлена холодильная камера; в ч.п.3 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 2 новые ч.п.; один из оконных проемов в ч.п.3 зашит; один из оконных проемов в ч.п.4 зашит
Окна (количество, размер, направленность и др.)	5 окон – во двор и на улицу, подвального типа (частично заложены)
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 вход со двора, доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,50 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
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 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 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 Новочеркасского пр. 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, расположено в Красногвардейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Перевозным пер., ▪ с юга – Заневским пр., ▪ с востока – Новочеркасским пр., ▪ с запада – Малоохтинским пр. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «выше средней». По ближайшей магистрали (Заневский пр.) – 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 «Новочеркасская» расположена на расстоянии $\approx 0,05$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Новочеркасскому пр.
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:

Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных 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 2 (участок ОЗРЗ-2(11)).

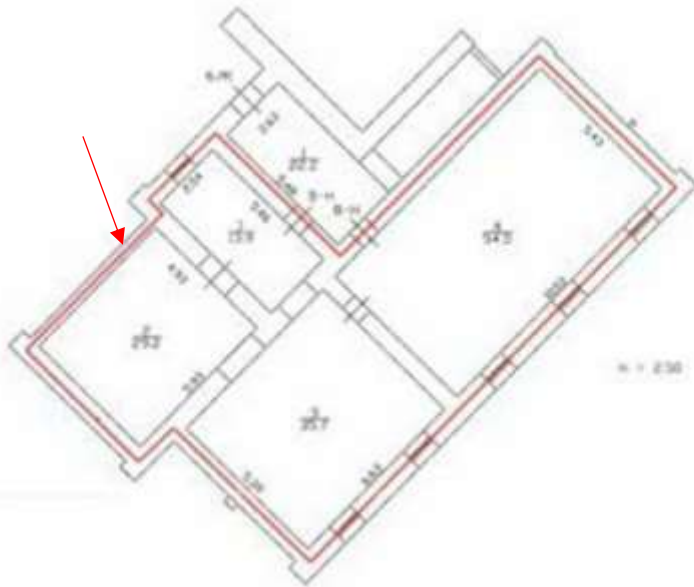
Обременение (ограничение), Объекта:

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

обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.3.4. План объекта





**Выявленные перепланировки: Проход в пом. 8-Н осуществляется через оборудованный проход в стене между ч.п.2 и смежной ч.п. б/н.; входы в ч.п.1 и ч.п.4 пом. 8-Н заложены; в стене между ч.п.2 и смежной ч.п. б/н оборудован новый вход в помещение. в ч.п.1 установлены перегородки с дверью и лазом, образованы 2 новые ч.п.; в ч.п.1 установлена бетонная лестница; в ч.п.2 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.; в ч.п.2 установлена холодильная камера; в ч.п.3 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 2 новые ч.п.; один из оконных проемов в ч.п.3 зашит; один из оконных проемов в ч.п.4 зашит*

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. Дворовая территория



Фото 5. Дворовая территория



Фото 6. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы и оконных проемов



Фото 7. Доступ Объекта оценки



Фото 8. Доступ Объекта оценки



Фото 9. Вход Объекта оценки

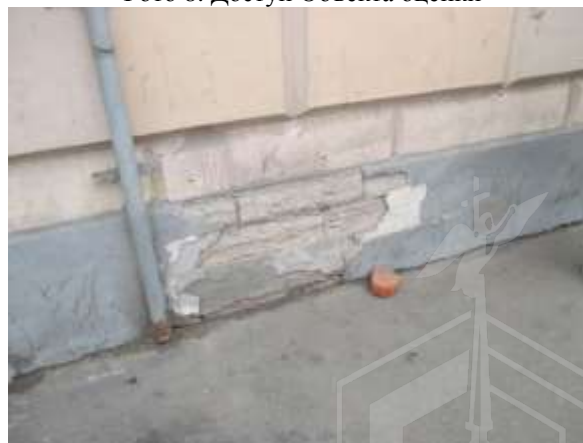


Фото 10. Вид окон Объекта оценки

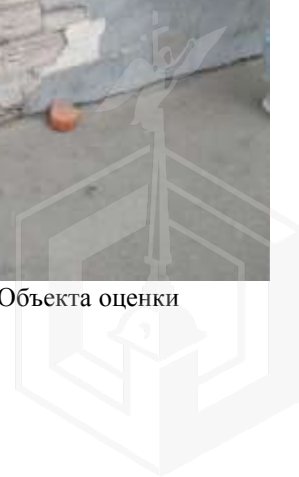




Фото 11. Вид окон Объекта оценки



Фото 12. Вид окон Объекта оценки



Фото 13. Вид окон Объекта оценки



Фото 14. Вид окон Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 15.



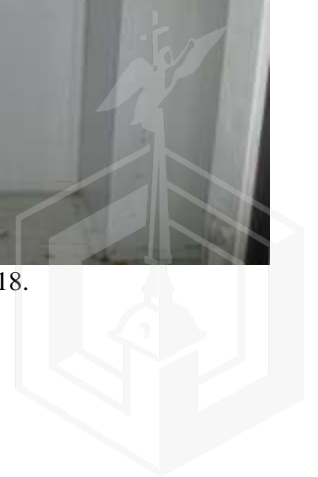
Фото 16. Вход в помещение



Фото 17.



Фото 18.





Φοτο 19.



Φοτο 20.



Φοτο 21.



Φοτο 22.



Φοτο 23.



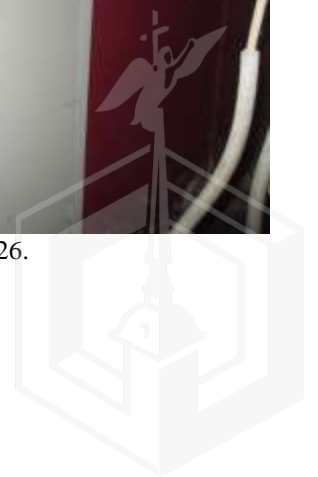
Φοτο 24.



Φοτο 25.



Φοτο 26.





Φοτο 27.



Φοτο 28.



Φοτο 29.



Φοτο 30.



Φοτο 31.



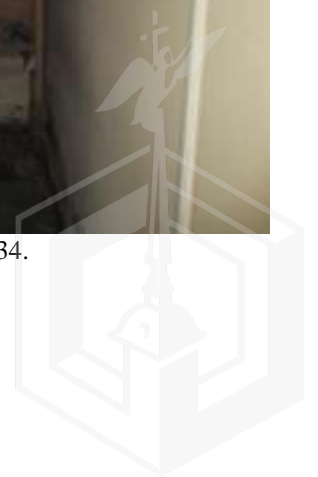
Φοτο 32.



Φοτο 33.



Φοτο 34.





Φοτο 35.



Φοτο 36.



Φοτο 37.



Φοτο 38.



Φοτο 39.



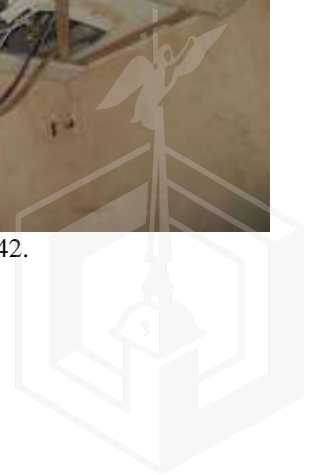
Φοτο 40.



Φοτο 41.



Φοτο 42.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 01.06.2023

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., дом 41/14, литера А, помещение 8-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

Проход в пом. 8-Н осуществляется через оборудованный проход в стене между ч.п.2 и смежной ч.п. б/н.; входы в ч.п.1 и ч.п.4 пом. 8-Н заложены; в стене между ч.п.2 и смежной ч.п. б/н оборудован новый вход в помещение. в ч.п.1 установлены перегородки с дверью и лазом, образованы 2 новые ч.п.; в ч.п.1 установлена бетонная лестница; в ч.п.2 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.; в ч.п.2 установлена холодильная камера; в ч.п.3 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 2 новые ч.п.; один из оконных проемов в ч.п.3 зашит; один из оконных проемов в ч.п.4 зашит

1.6 Этаж:

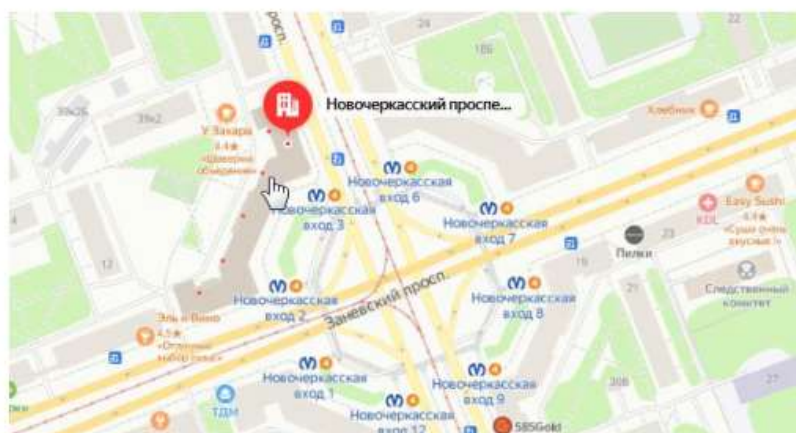
1.7 Высота:

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 нежилое в подвале, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – в качестве помещения свободного назначения.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, удовлетворительную доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (наличие окон, всех инженерных коммуникаций, высота потолков, конфигурация), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта в качестве помещения свободного назначения.

Обременение (ограничение), Объекта:

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

обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

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

2.6. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	2 610 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	2 349 000	2 871 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	19 580	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	3 132 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	2 818 800	3 445 200
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	23 496	

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.