

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект
Обуховской обороны, дом 19, литера А, помещение 2-Н,3-Н,4-Н, площадь 222,2 кв.м.,
кадастровый номер 78:12:0007007:2453, подвал**

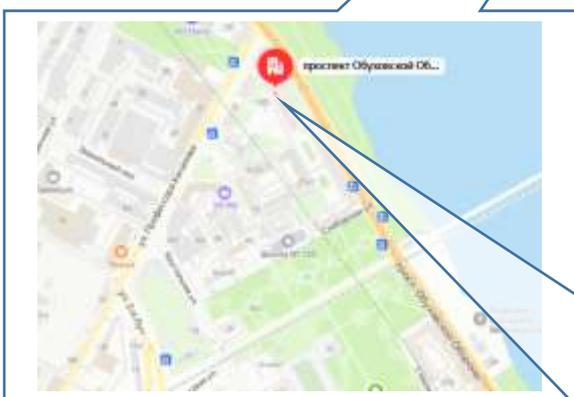
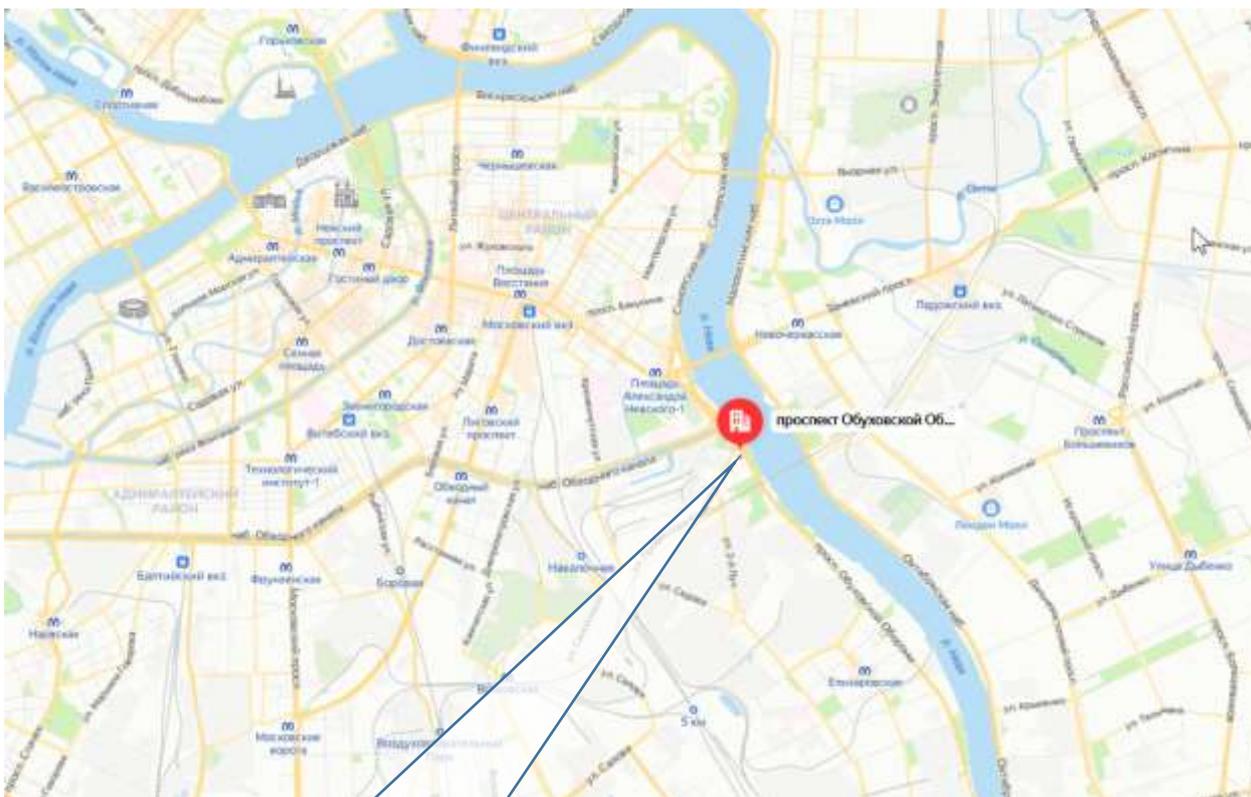
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 19.06.2023.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



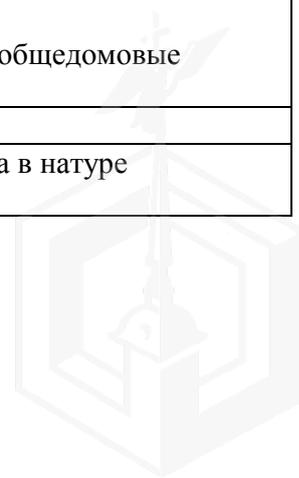
2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Жилое). Год постройки: 1938. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	5
Наличие подвала	+
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	78:12:0007007:2453
Общая площадь, кв. м	222,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,20м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявлены перепланировки: входные проемы в пом. 2-Н,3-Н,4-Н демонтированы; часть перегородки м/у ч.п.2 и 3 пом. 3-Н демонтирована; в стене ч.п.3 пом. 3-Н оборудован лаз в смежное помещение; дверной проем м/у ч.п.1 и ч.п.7 пом. 4-Н заложен; в стене м/у ч.п.2 пом. 4-Н и ч.п.7 пом. 4-Н оборудован лаз; внешние границы объекта не изменены
Окна (количество, размер, направленность и др.)	6 – на улицу и во двор – подвальные. оконный проем в ч.п. 1 пом. 2-Н зашит; оконный проем в ч.п. 2 пом. 2-Н заложен; оконные проемы в ч.п.2 пом. 3-Н зашиты; в ч.п.3 пом. 3-Н оборудовано 2 оконных проема; в ч.п.4 пом. 4-Н оборудовано 2 новых оконных проема; в ч.п.4 пом. 4-Н оконный проем (согласно плану) зашит;
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 со двора
Высота пол - потолок (по документам)	2,14
Инженерные коммуникации	В здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: электроснабжение, отопление. В помещении проходят общедомовые транзитные трубы
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 Обуховской Оборона 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)	<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"> ▪ с севера – ул. Профессора Качалова, ▪ с юга – ул. Слободской, ▪ с востока – Обуховской Оборона пр., ▪ с запада – ул. Хрустальной. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «выше средней». По ближайшей магистрали (Обуховской Оборона 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 «Площадь Александра Невского-2» расположена на расстоянии ≈1,54 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Обуховской Оборона пр.</p>
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 выписке из ЕГРН от 29.04.2022г. № КУВИ-001/2022-65631711, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП от 22.06.2022, объект по адресу: 192019, г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 19, литера А, на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Жилой дом".

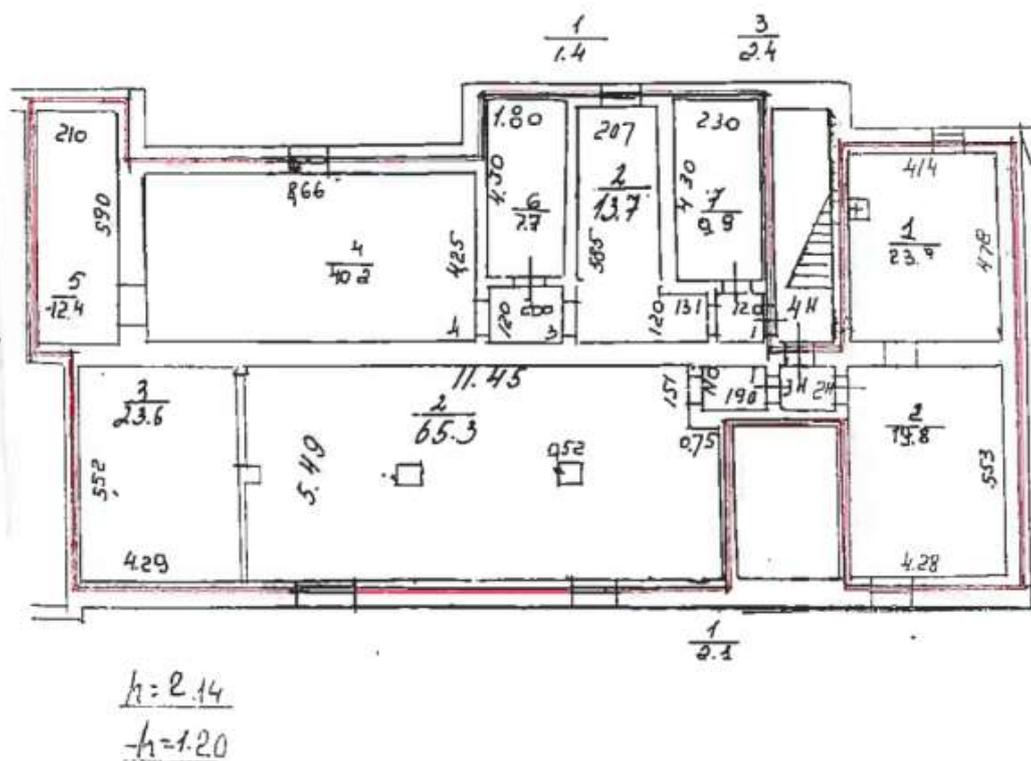
Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

Выявленные ограничения (обременения):

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Жилой дом», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- 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.



2.3.5. План объекта



2.3.6. 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. Табличка с номером дома



Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 3. Отдельный вход со двора

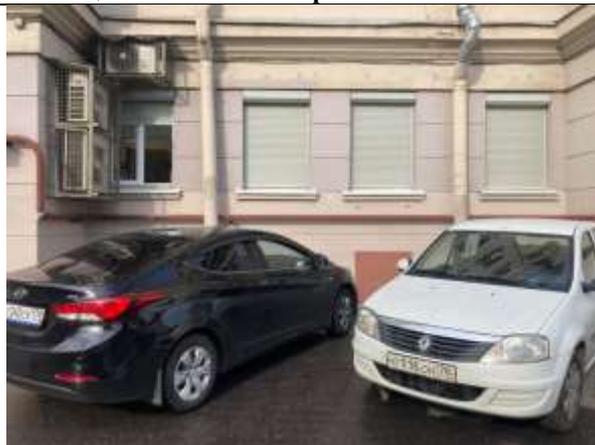


Фото 4. Окна Объекта оценки, во двор

Внутреннее состояние Объекта оценки (пом. 2-Н)



Фото 5. Внутреннее состояние Объекта оценки

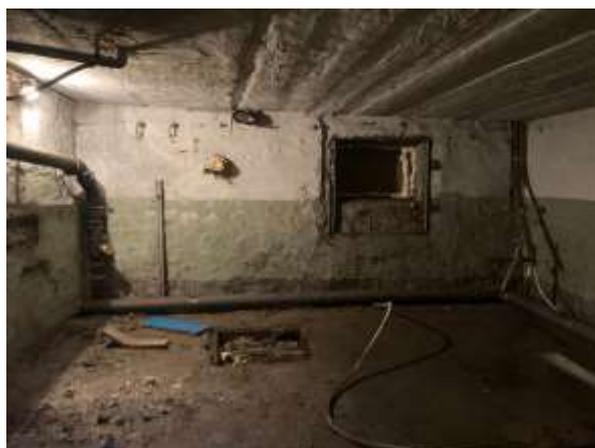


Фото 6. Внутреннее состояние Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки (пом. 3-Н)



Фото 7. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 8. Внутреннее состояние Объекта оценки





Фото 9. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 10. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 11. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 12. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 13. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 14. Внутреннее состояние Объекта оценки



Внутреннее состояние Объекта оценки (пом. 4-Н)



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



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 19.06.2023

Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, дом 19, литера А, помещение 2-Н,3-Н,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 1 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

Входные проемы в пом. 2-Н,3-Н,4-Н демонтированы; оконный проем в ч.п. 1 пом. 2-Н зашит; оконный проем в ч.п. 2 пом. 2-Н заложен; часть перегородки м/у ч.п.2 и 3 пом. 3-Н демонтирована; оконные проемы в ч.п.2 пом. 3-Н зашиты; в ч.п.3 пом. 3-Н оборудовано 2 оконных проема; в стене ч.п.3 пом. 3-Н оборудован лаз в смежное помещение; дверной проем м/у ч.п.1 и ч.п.7 пом. 4-Н заложен; в ч.п.4 пом. 4-Н оборудовано 2 новых оконных проема; в ч.п.4 пом. 4-Н оконный проем (согласно плану) зашит; в стене м/у ч.п.2 пом. 4-Н и ч.п.7 пом. 4-Н оборудован лаз

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, нежилое в подвале, 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 (отдельный вход со двора, наличие оконных проемов, удобная планировка), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещение свободного назначения.

Следует отметить: Выявленные ограничения (обременения):

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Жилой дом», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- 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 использование в качестве помещения свободного назначения (с учетом существующих ограничений (обременений)).

2.6. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	4 460 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	4 014 000	4 906 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	20 072	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	5 352 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	4 816 800	5 887 200
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	24 086	

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.