

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Черной речки, дом 29, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 39,8 кв.м., кадастровый номер 78:34:0001014:1347, подвал

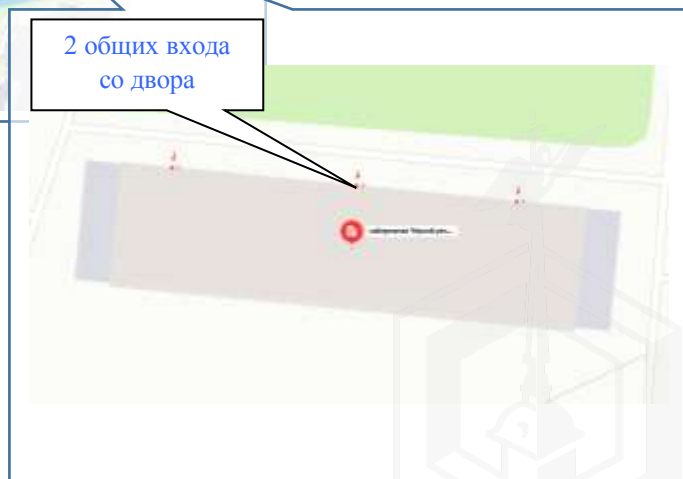
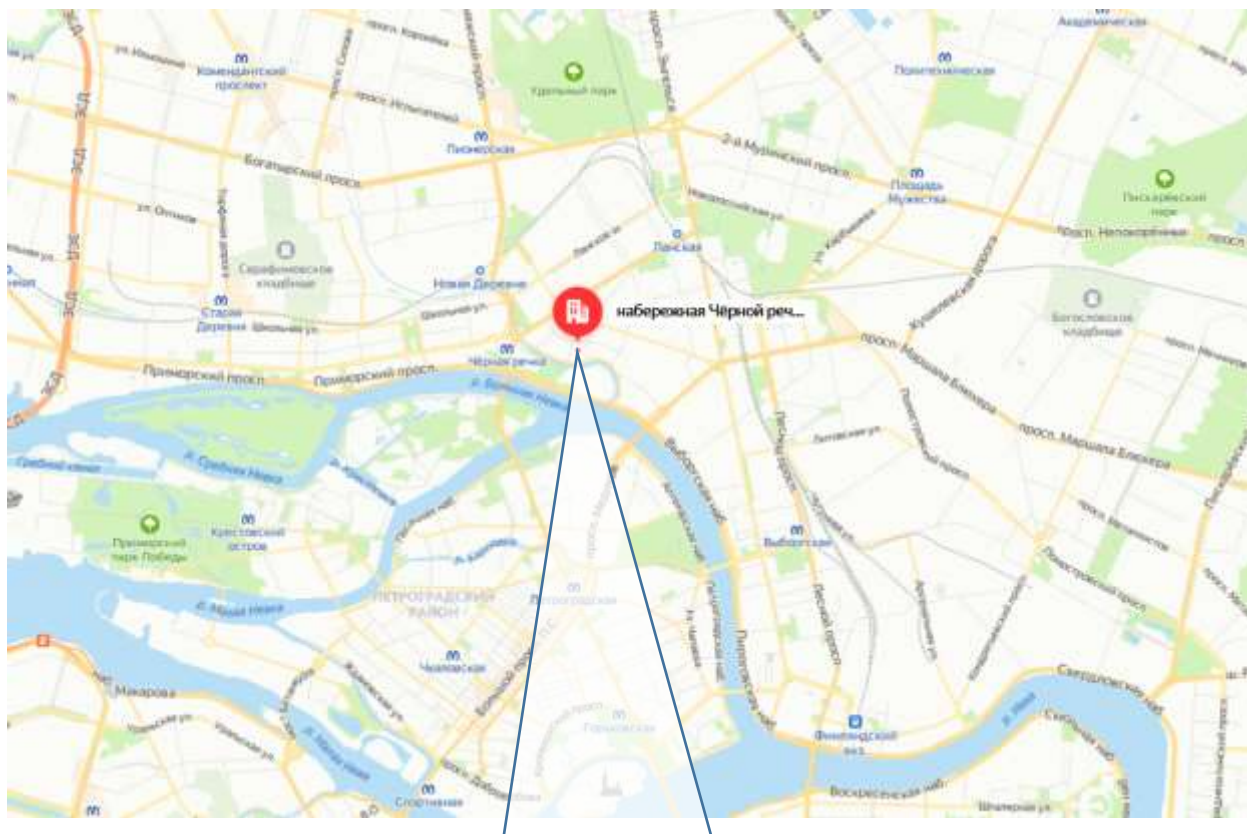
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 27.12.2022.
- 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 (Многоквартирный дом). Год постройки: 1959. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	5
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	78:34:0001014:1347
Общая площадь, кв. м	39,8
Полезная площадь, кв. м.	39,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,00 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное. В помещении проходят общедомовые транзитные трубы
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор – 4 окна; подвального типа
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	2 общих входа со двора (1 – закрыт). Доступ во двор не ограничен. Доступ в ЛК№ 2, где расположен Объект оценки, – ограничен (домофон)
Высота пол - потолок (по документам)	2,30 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении сантехническое оборудование отсутствует
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.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен в глубине двора. 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 Приморском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – улицей Лисичанская, ▪ с юга – наб. Черной речки, ▪ с востока – Сердобольской улицей, ▪ с запада – Графова улицей. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (наб. Черной речки) – 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 «Чёрная речка» расположена на расстоянии ≈ 1,1 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по наб. Черной речки
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

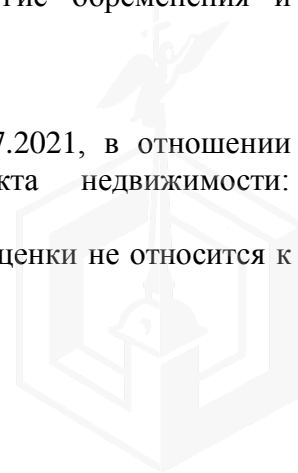
2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

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

Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-88234377 от 15.07.2021, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

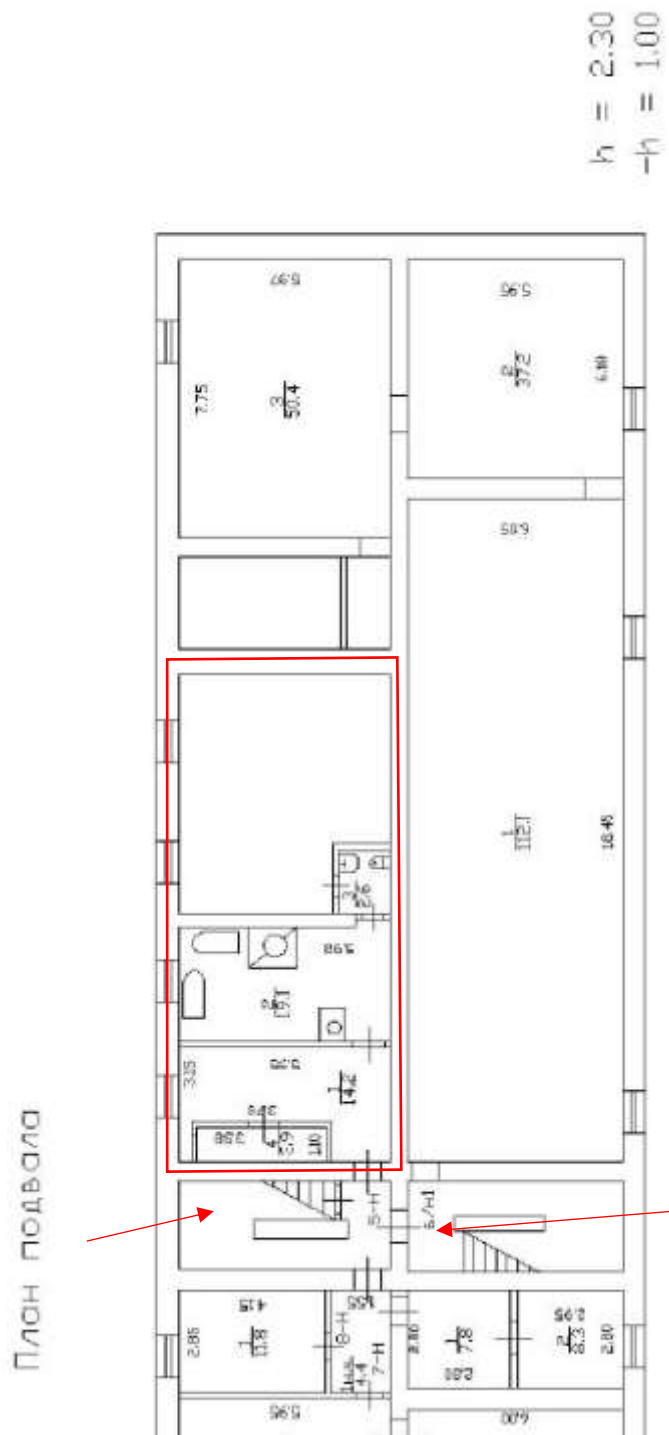
Согласно письму КГИОП № 07-7929/21-0-1 от 28.09.2021, Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.



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

Обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: 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



- 1 общий вход с жилыми помещениями со двора;
- 1 общий вход со двора – закрыт.



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. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 3. Общий вход 1 со двора



Фото 4. Общий вход 2 со двора (закрыт)



Фото 5. Окна Объекта оценки



Фото 6. Доступ Объекта оценки: общий вход с нежилыми помещениями из ЛК





Фото 7. Доступ Объекта оценки



Фото 8. Доступ Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



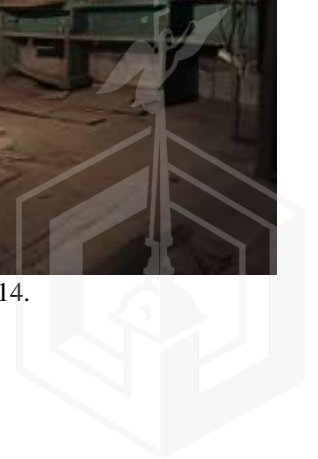
Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.





Φοτο 15.



Φοτο 16.



Φοτο 17.



Φοτο 18.



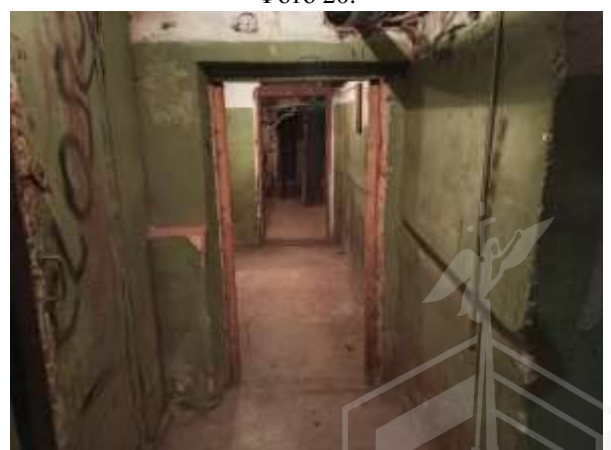
Φοτο 19.



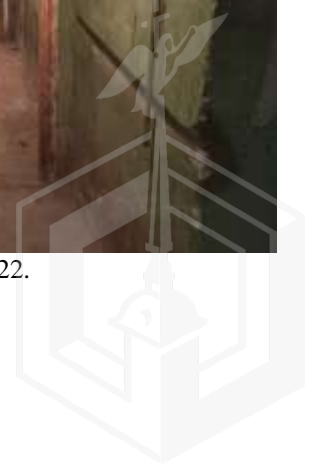
Φοτο 20.



Φοτο 21.



Φοτο 22.





Φoto 23.



Φoto 24.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 27.12.2022

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, наб.Черной речки, дом 29, литера А, помещение 5-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 – в подвале, 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 (удобная планировка, 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.

Обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: 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 в сегменте коммерческих объектов, с учетом существующих ограничений.

2.6. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	1 470 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 220 000</i>	<i>1 690 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	36 935	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	1 764 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 464 000</i>	<i>2 028 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	44 322	

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.