

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объектов нежилого фонда по адресу:**

**Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 91, литера А, помещение 10-Н, общая площадь
28,8 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001156:1475, цокольный этаж;**

**Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 91, литера А, помещение 11-Н, общая площадь
12,1 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001156:1477, цокольный этаж;
в составе единого лота**

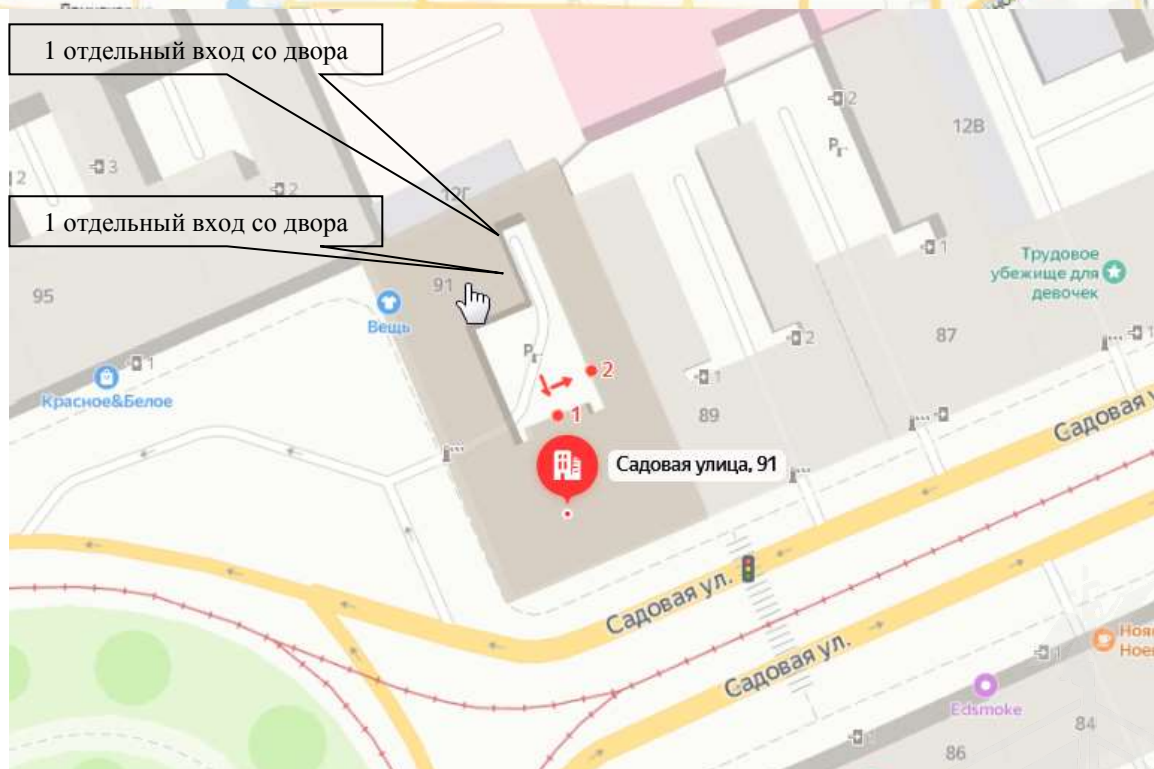
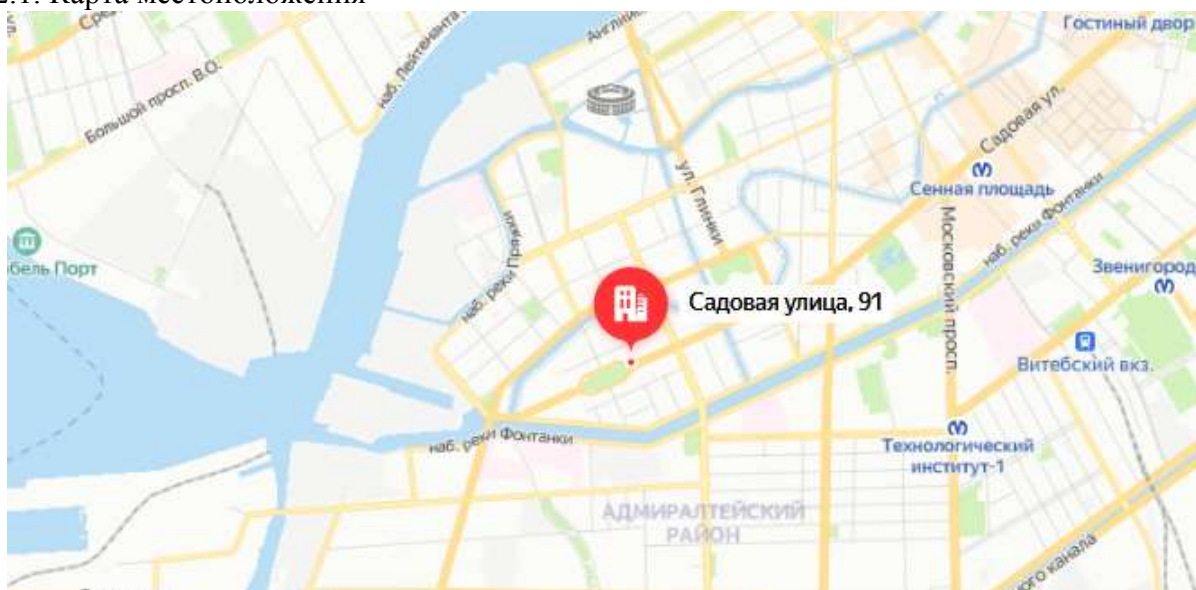
1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 12.10.2023.

1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения



<https://yandex.ru/maps>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1847
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	6
Наличие подвала	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

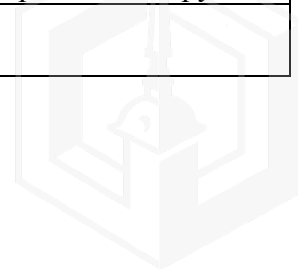
2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения 10-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001156:1475
Общая площадь, кв. м	28,8
Полезная площадь, кв. м.	28,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь, заглубление 0,50 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное. Выявленные перепланировки: перегородки м/у ч.п.1 пом. 10-Н и ч.п.1,2 пом. 11-Н демонтированы
Окна (количество, размер, направленность и др.)	–
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. Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,88 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена

2.3.2. Общие характеристики помещения 11-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001156:1477
Общая площадь, кв. м	12,1
Полезная площадь, кв. м.	12,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь, заглубление 0,50 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное. Выявленные перепланировки: перегородки м/у ч.п.1 пом. 10-Н и ч.п.1,2 пом. 11-Н демонтированы. Отдельный вход со двора в пом. 11-Н зашит, доступ в помещение осуществляется ч/з смежное пом. 10-Н. В помещении проходят транзитные трубы
Окна (количество, размер, направленность и др.)	–



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. Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,88 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена

2.3.3. 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 на 1 линии. 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, находится в Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Канонерской ул., ▪ с юга – Садовой ул., ▪ с востока – Лермонтовским пр., ▪ с запада – Английским пр. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «выше средней». По ближайшей магистрали (Садовая ул.) – 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 «Балтийская» расположена на расстоянии ≈ 1,73 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Садовой ул.
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:

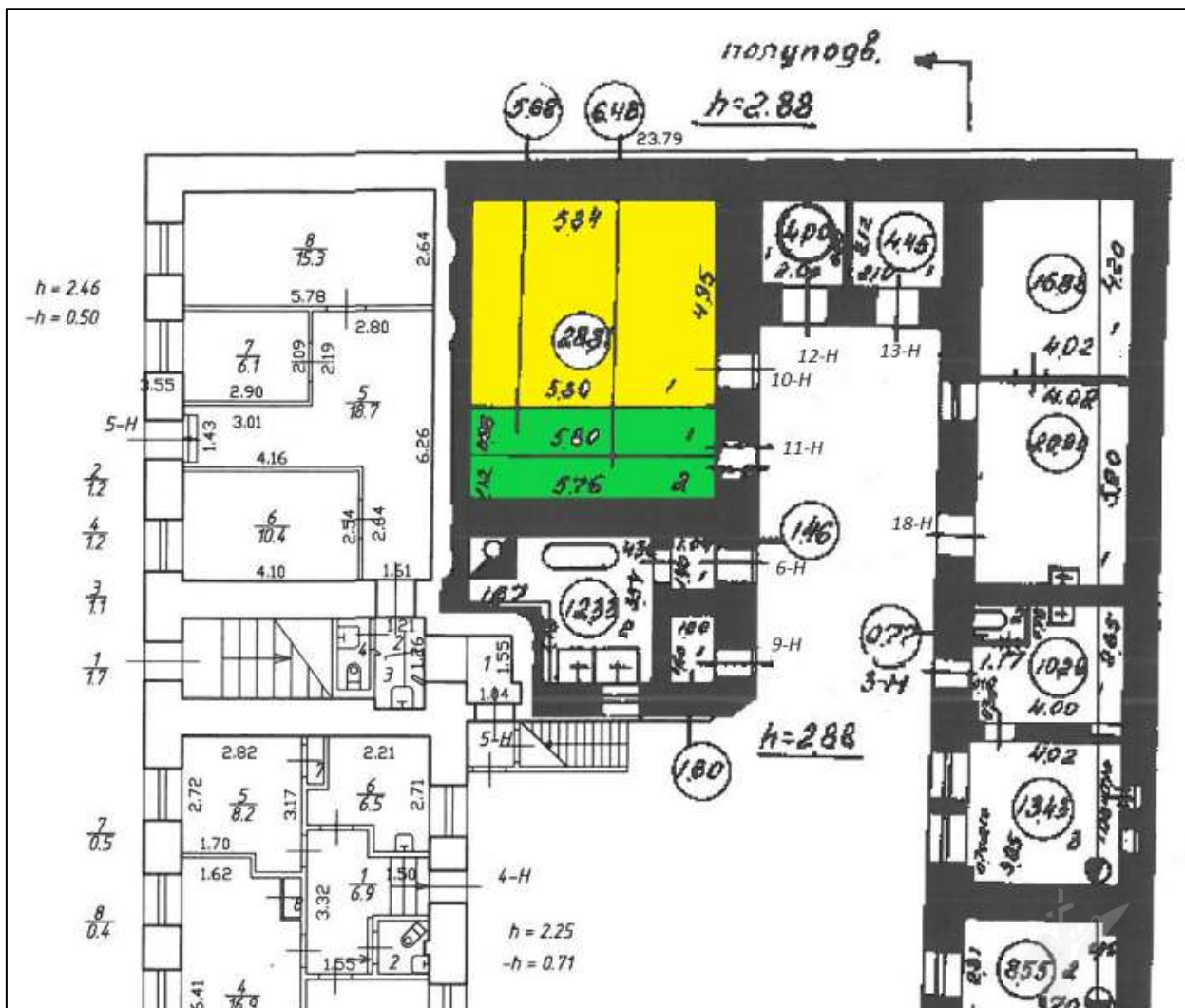
Объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

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



* перегородки м/у ч.п.1 пом. 10-Н и ч.п.1,2 пом. 11-Н демонтированы



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. Дворовая территория



Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Доступ Объекта оценки



Фото 6. Доступ Объекта оценки





Фото 7. Отдельный вход со двора 10-Н



Фото 8. Отдельный вход со двора 11-Н

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.





Φοτο 13.



Φοτο 14.



Φοτο 15.



Φοτο 16.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

**Акт осмотра объекта нежилого фонда
помещения
от 12.10.2023**

Адрес Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 91, литера А, помещение 10-Н.

Площадь: 28,8 кв. м.

Этаж: Цоколь, заглубление 0,50 м.

Входы: 1 отдельный со двора.

Окна: —.

Высота потолков: 2,88 м.

Кадастровый номер: 78:32:0001156:1475.

Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение; водоснабжение, канализация, отопление; в помещении: электроснабжение.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: перегородки м/у ч.п.1 пом. 10-Н и ч.п.1,2 пом. 11-Н демонтированы.

Примечание: —.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	8-921-786-33-88; 8-911-935-05-67 ocenka_nbk@mail.ru



**Акт осмотра объекта нежилого фонда
помещения
от 12.10.2023**

Адрес Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 91, литера А, помещение 11-Н.

Площадь: 12,1 кв. м.

Этаж: Цоколь, заглубление 0,50 м.

Входы: 1 отдельный со двора.

Окна: –.

Высота потолков: 2,88 м.

Кадастровый номер: 78:32:0001156:1477.

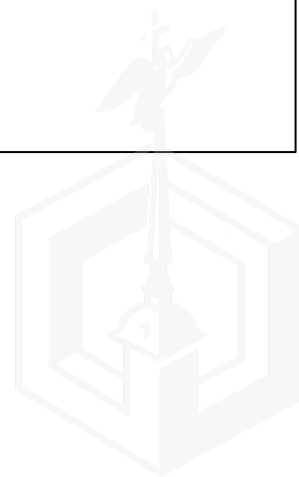
Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение; водоснабжение, канализация, отопление; в помещении: –.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: перегородки м/у ч.п.1 пом. 10-Н и ч.п.1,2 пом. 11-Н демонтированы.

Примечание: –.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	8-921-786-33-88; 8-911-935-05-67 ocenka_nbk@mail.ru



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 жилое и коммерческое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещению свободного назначения.

Характеристики локального местоположения, а также характеристики помещения, позволяют позиционировать объект в сегменте встроенных помещений свободного назначения.

Следует принять во внимание, что:

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 использование в качестве помещения свободного назначения, с учетом существующих ограничений.

2.6. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	1 980 000	
Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 91, литера А, помещение 10-Н, общая площадь 28,8 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001156:1475, цокольный этаж	1 394 230	
Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 91, литера А, помещение 11-Н, общая площадь 12,1 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001156:1477, цокольный этаж	585 770	
Диапазон стоимости, руб.	1 788 000	2 184 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	48 411	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	1 650 000	
Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 91, литера А, помещение 10-Н, общая площадь 28,8 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001156:1475, цокольный этаж	1 161 858	
Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 91, литера А, помещение 11-Н, общая площадь 12,1 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001156:1477, цокольный этаж	488 142	
Диапазон стоимости, руб.	1 490 000	1 820 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	40 342	

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.