Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Автово, улица Зенитчиков, дом 3, корпус 2, литера А, помещение 8-Н, площадь 172,4 кв.м., кадастровый номер 78:15:0008201:2208, подвал

1. Данные об отчете.

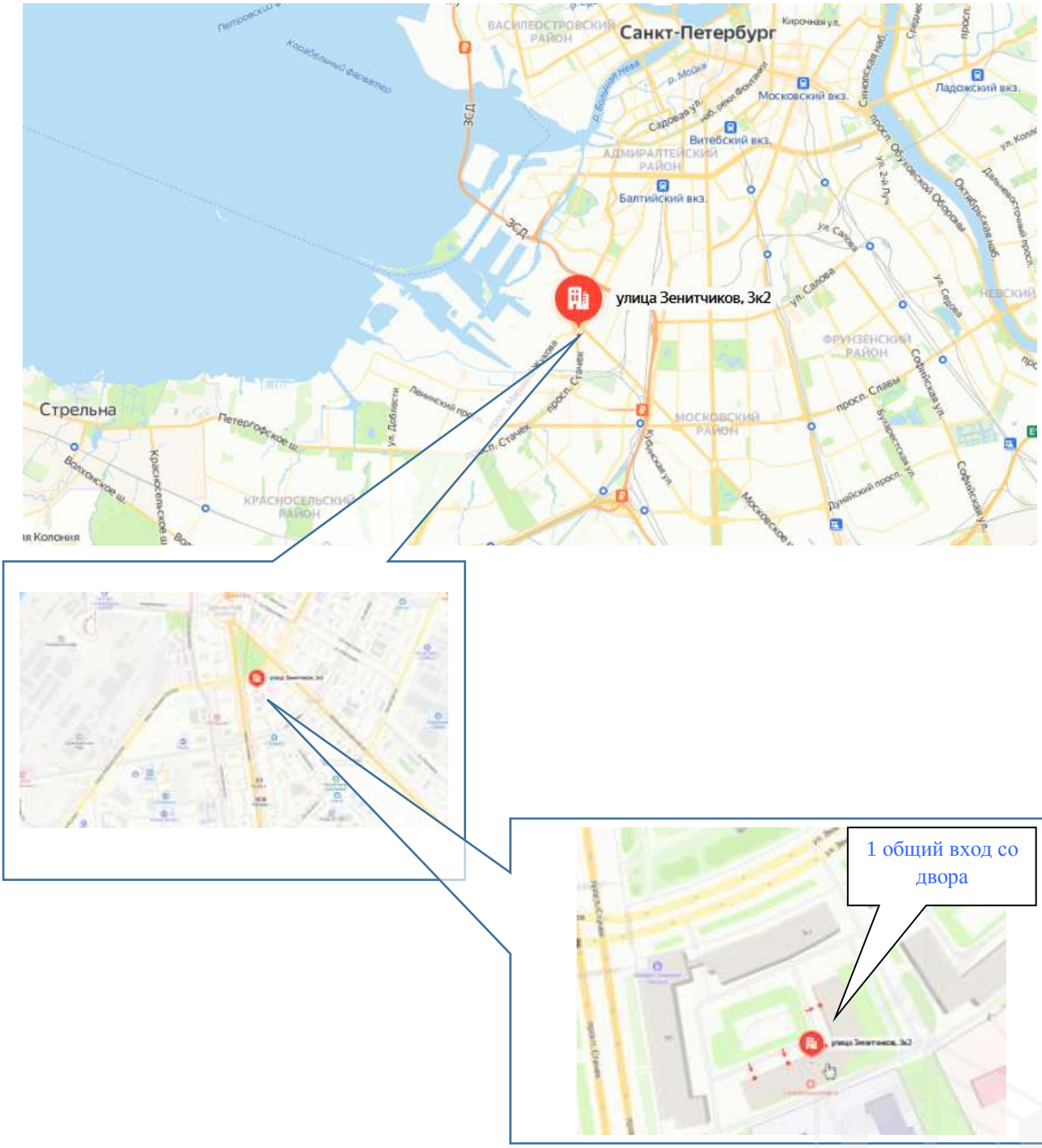
1.1. Дата проведения оценки: 03.04.2024.

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: 1940. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпичные
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	78:15:0008201:2208
Общая площадь, кв. м	172,4
Полезная площадь, кв. м.	172,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,20 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное, требует ремонта
Окна (количество, размер, направленность и др.)	6 – во двор – подвальные. В ч.п. 3 оконный проем закрыт
Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения	1 общий вход со двора. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,2
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: электроснабжение
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 внутри квартала. 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 Кировском административном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – ул. Зенитчиков, ▪ с юга – ул. Зайцева, ▪ с востока – ул. Краснопутиловской, ▪ с запада – пр. Стачек. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «низкую». По ближайшей магистрали (пр. Стачек) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащий домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Автово» расположена на расстоянии ≈0,67 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по ул. Зенитчиков
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:

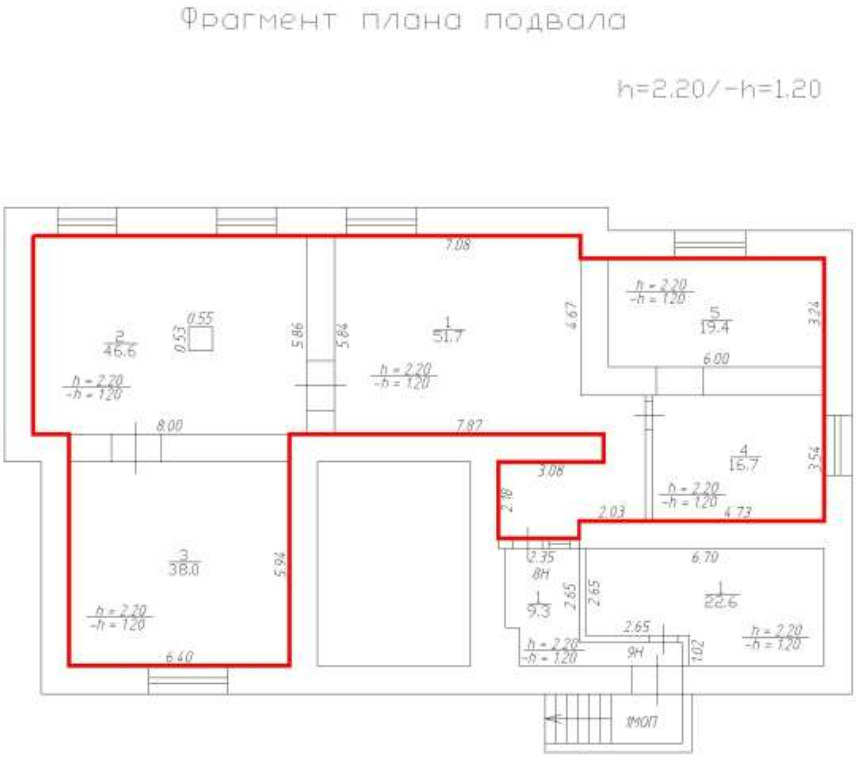
Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Зенитчиков, дом 3, корпус 2, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Жилой дом", входящего в состав ансамбля "Комплекс жилых домов (18 зданий)".

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", входящего в состав ансамбля "Комплекс жилых домов (18 зданий)", в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пп 1-3 ст. 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.

2.3.4. 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

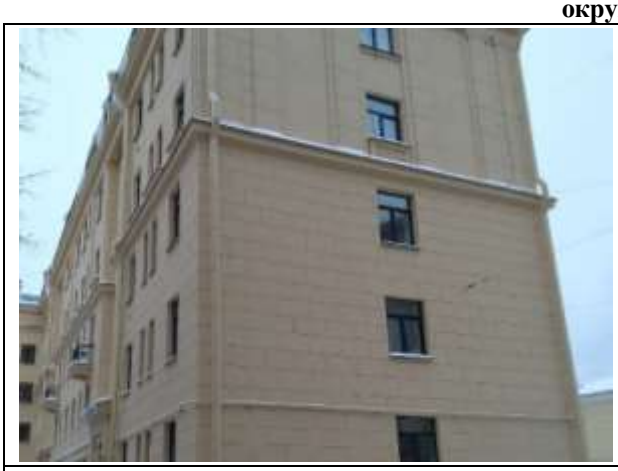


Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки	Фото 2. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов	
Фото 3 Доступ	Фото 4. Общий вход со двора
Внутреннее состояние Объекта оценки	
Фото 5. Внутреннее состояние Объекта оценки	Фото 6. Внутреннее состояние Объекта оценки
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

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 03.04.2024

Адрес объекта: **Санкт-Петербург, улица Зенитчиков, дом 3, корпус 2, литера А, помещение 8Н**

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: **172,4**

1.2Текущее использование: **Не используется**

1.3 Входы: с улицы - отдельных - общих - через проходную

со двора - отдельных 1 общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

В ч.п. 3 оконный проем закрыт

1.6 Этаж: **Подвал**

1.7 Высота: **2,20**

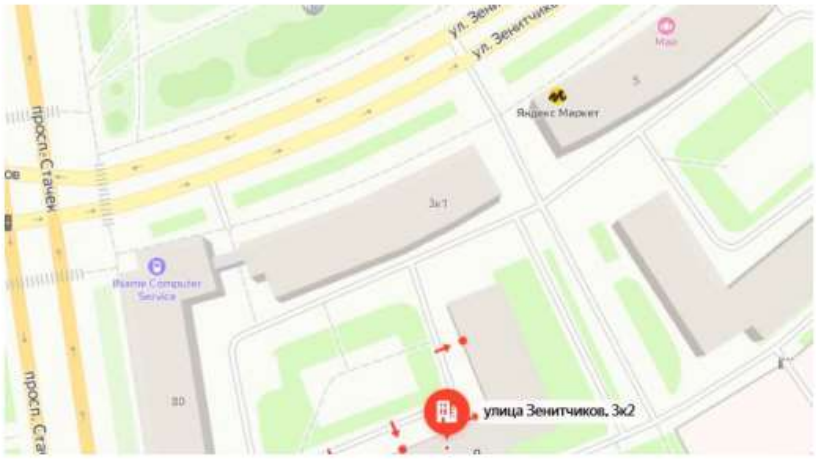
1.8 Заглубление: **1,20**

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

+ электричество + водоснабжение

+ отопление + канализация

1.10 Дополнения: В помещении: электроснабжение



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

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, нежилое в подвале, 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 коммуникаций, удобная конфигурация, достаточные условия для парковки), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещение свободного назначения.

Выявленные ограничения(обременения):

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия "Жилой дом", входящего в состав ансамбля "Комплекс жилых домов (18 зданий)", в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пп 1-3 ст. 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.

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

2.5. Результаты проведения оценки[1]

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	**2 500 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*2 250 000*	*2 750 000*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	14 501	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	**3 000 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*2 700 000*	*3 300 000*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	17 401	

[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.

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.