

**Краткие данные отчета об оценке
рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Гражданка,
проспект Науки, дом 23, корпус 2, строение 1, помещение 14Н**

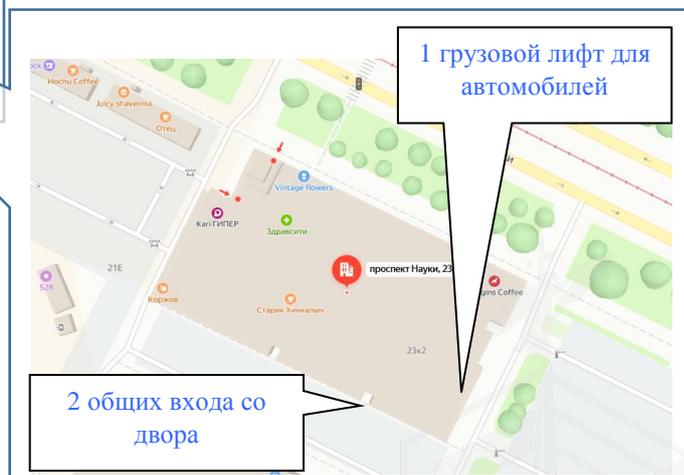
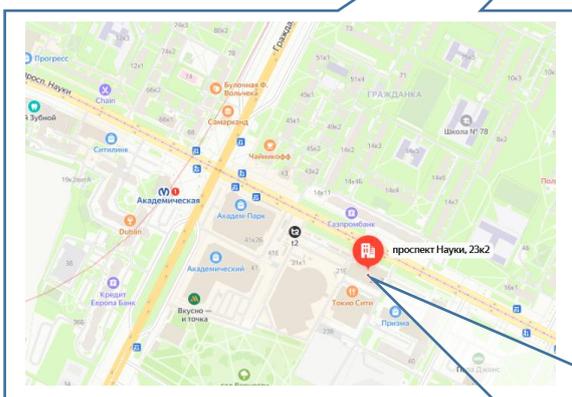
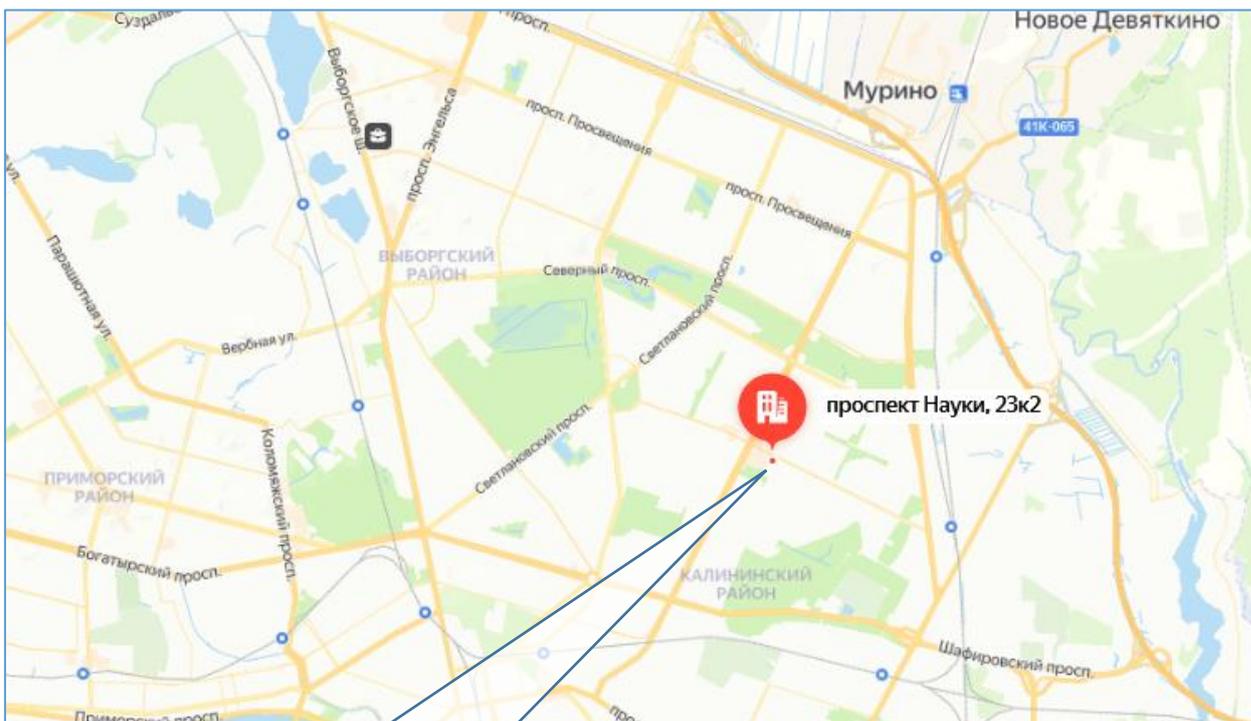
1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 25.10.2024.

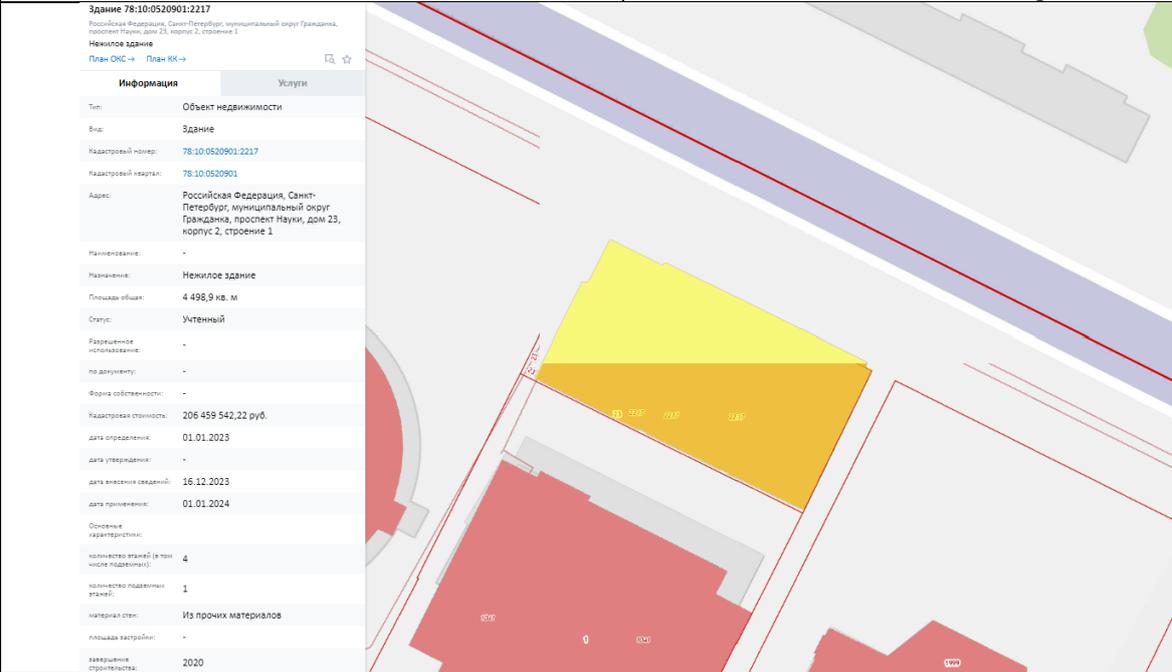
1.2. Оцениваемые права: право общей долевой собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Нежилое). Год постройки: 2020 (данные Росреестра). Год последнего капитального ремонта: н/д																																																
 <p>Здание 78:10:0520901:2217 Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Гражданка, проспект Науки, дом 23, корпус 2, строение 1 Нежилое здание План ОИС → План КИ →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Здание</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>78:10:0520901:2217</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>78:10:0520901</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Гражданка, проспект Науки, дом 23, корпус 2, строение 1</td> </tr> <tr> <td>Наименование:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Назначение:</td> <td>Нежилое здание</td> </tr> <tr> <td>Площадь общая:</td> <td>4 498,9 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>по документу:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>206 459 542,22 руб.</td> </tr> <tr> <td>дата определения:</td> <td>01.01.2023</td> </tr> <tr> <td>дата утверждения:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>дата внесения сведений:</td> <td>16.12.2023</td> </tr> <tr> <td>дата применения:</td> <td>01.01.2024</td> </tr> <tr> <td>Основные характеристики:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>количество этажей (в том числе подземных):</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>количество подземных этажей:</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>материал стен:</td> <td>Из прочих материалов</td> </tr> <tr> <td>площадь застройки:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>завершение строительства:</td> <td>2020</td> </tr> </tbody> </table>		Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Здание	Кадастровый номер:	78:10:0520901:2217	Кадастровый квартал:	78:10:0520901	Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Гражданка, проспект Науки, дом 23, корпус 2, строение 1	Наименование:	-	Назначение:	Нежилое здание	Площадь общая:	4 498,9 кв. м	Статус:	Учтенный	Разрешенное использование:	-	по документу:	-	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	206 459 542,22 руб.	дата определения:	01.01.2023	дата утверждения:	-	дата внесения сведений:	16.12.2023	дата применения:	01.01.2024	Основные характеристики:		количество этажей (в том числе подземных):	4	количество подземных этажей:	1	материал стен:	Из прочих материалов	площадь застройки:	-	завершение строительства:	2020
Информация	Услуги																																																
Тип:	Объект недвижимости																																																
Вид:	Здание																																																
Кадастровый номер:	78:10:0520901:2217																																																
Кадастровый квартал:	78:10:0520901																																																
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Гражданка, проспект Науки, дом 23, корпус 2, строение 1																																																
Наименование:	-																																																
Назначение:	Нежилое здание																																																
Площадь общая:	4 498,9 кв. м																																																
Статус:	Учтенный																																																
Разрешенное использование:	-																																																
по документу:	-																																																
Форма собственности:	-																																																
Кадастровая стоимость:	206 459 542,22 руб.																																																
дата определения:	01.01.2023																																																
дата утверждения:	-																																																
дата внесения сведений:	16.12.2023																																																
дата применения:	01.01.2024																																																
Основные характеристики:																																																	
количество этажей (в том числе подземных):	4																																																
количество подземных этажей:	1																																																
материал стен:	Из прочих материалов																																																
площадь застройки:	-																																																
завершение строительства:	2020																																																
Кадастровый номер	78:10:0520901:2217																																																
Материал	Из прочих материалов																																																
Состояние по осмотру	Рабочее, в эксплуатации																																																
Этажность	4																																																
Количество подземных этажей	1																																																
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д																																																
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация																																																
Сведения о земельном участке, в пределах которого расположено здание	Кадастровый номер: 78:10:0520901:23; Площадь: 2 721 кв. м; Категория земель: Земли населенных пунктов; Виды разрешенного использования: Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)																																																

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:10:0520901:2220
Общая площадь, кв. м	493,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	2
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное (без отделки). Выявленные перепланировки: не выявлено
Окна (количество, размер, направленность и др.)	—
Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если	2 общих входа со двора. Помещение оборудовано грузовым лифтом для легковых автомобилей.

вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения	Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	5,00 (по данным визуального осмотра)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. Сантехническое оборудование демонтировано. В помещении проходят транзитные вентиляционные 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	Нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, торговые комплексы, 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. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах; платная парковка. Количество парковочных мест ограничено
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в Калининском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – пр. Науки, ▪ с юга – Верности ул., ▪ с востока – ул. Бутлерова, ▪ с запада – Гражданский пр. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «высокая». По ближайшей магистрали (Науки 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 «Академическая» расположена на расстоянии ≈0,43 км.

	Транспортная доступность Объекта обеспечивается по пр. Науки
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

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

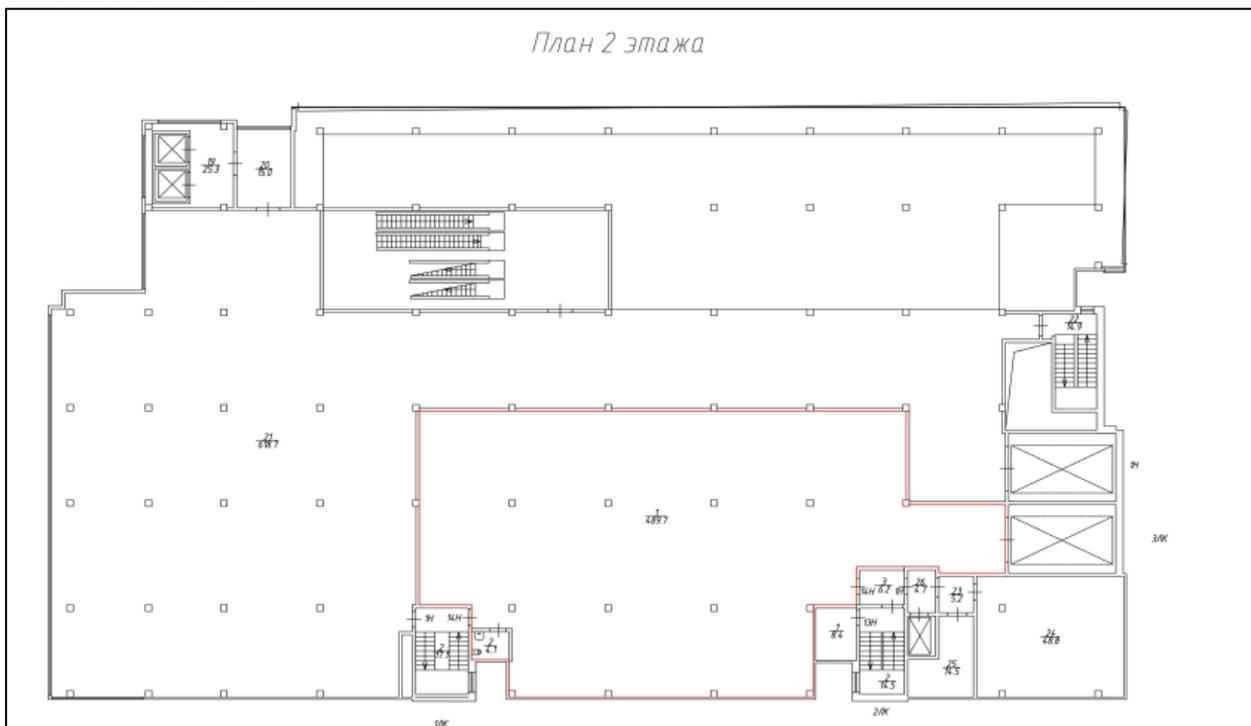
А) Обременение договором аренды – отсутствует.

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

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

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

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, с улицы



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора





Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Ближайшее окружение. Парковка

Характеристика входной группы в помещение

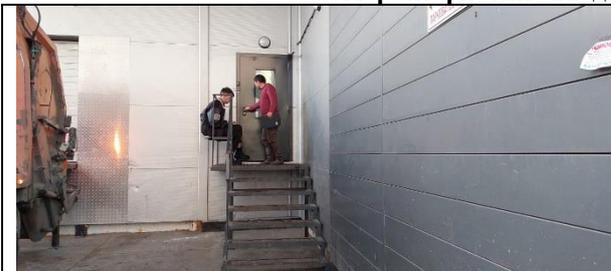


Фото 5. Общий вход со двора



Фото 6. Общий вход со двора



Фото 7. Доступ

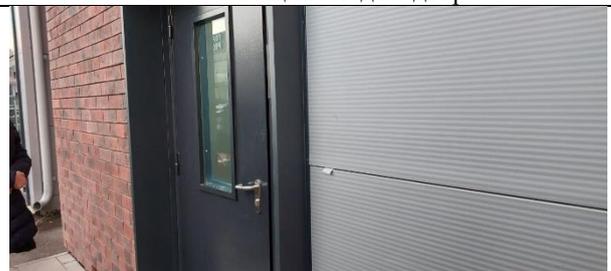


Фото 8. Доступ

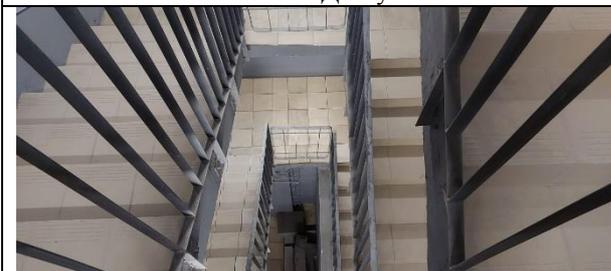


Фото 9. Доступ



Фото 10. Доступ



Фото 11. Грузовой лифт для легковых автомобилей



Фото 12. Грузовой лифт для легковых автомобилей

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 13. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 14. Внутреннее состояние Объекта оценки

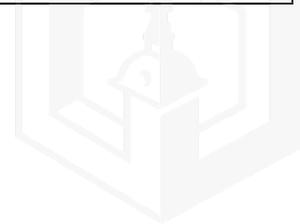




Фото 15. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 16. Внутреннее состояние Объекта оценки

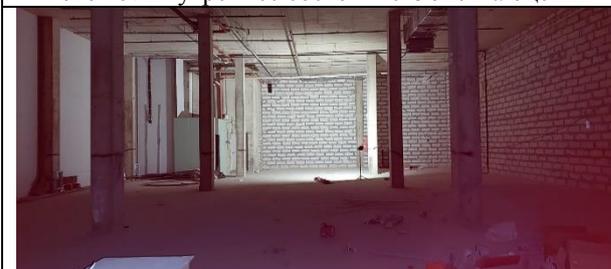


Фото 17. Внутреннее состояние Объекта оценки



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: 25.10.2024

Адрес объекта: **Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Гражданка, проспект Науки, дом 23, корпус 2, строение 1, помещение 14Н**

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:

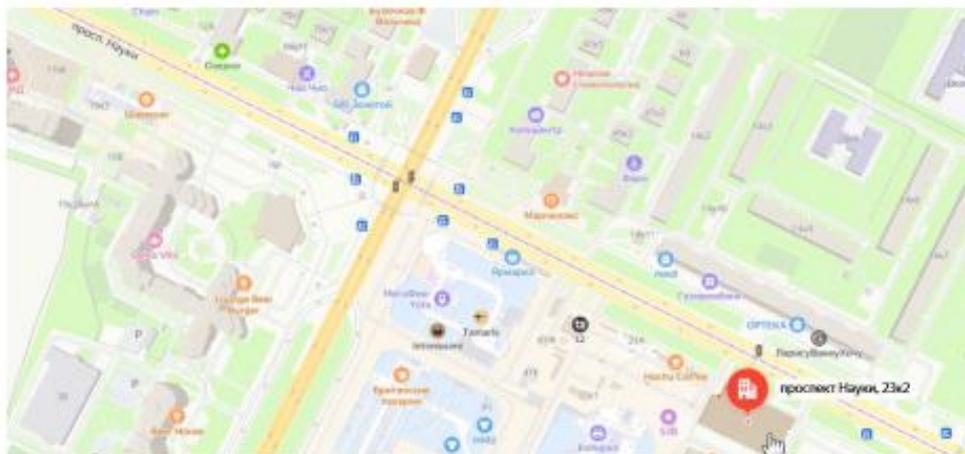
1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями (в здании):

электричество водоснабжение
 отопление канализация

1.10 Дополнения:

В помещении: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. Сантехническое оборудование демонтировано. Помещение оборудовано грузовым лифтом для легковых автомобилей. В помещении проходят транзитные вентиляционные трубы



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 нежилое, 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 (наличие грузового лифта для легковых автомобилей, наличие всех инженерных коммуникаций, высота потолков 5 м), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта в качестве помещения свободного назначения (в т.ч. под гараж / автостоянку).

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения, в т.ч. под гараж / автостоянку.

2.5. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	21 520 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>19 368 000</i>	<i>23 672 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	43 580	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	17 933 333	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>16 140 000</i>	<i>19 726 667</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	36 317	

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.