Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Купчинская улица, дом 23, корпус 1, литера В, помещение 3-Н, общая площадь 60,6 кв.м., кадастровый номер 78:13:0007432:3489, 1 этаж

1. Данные об отчете.

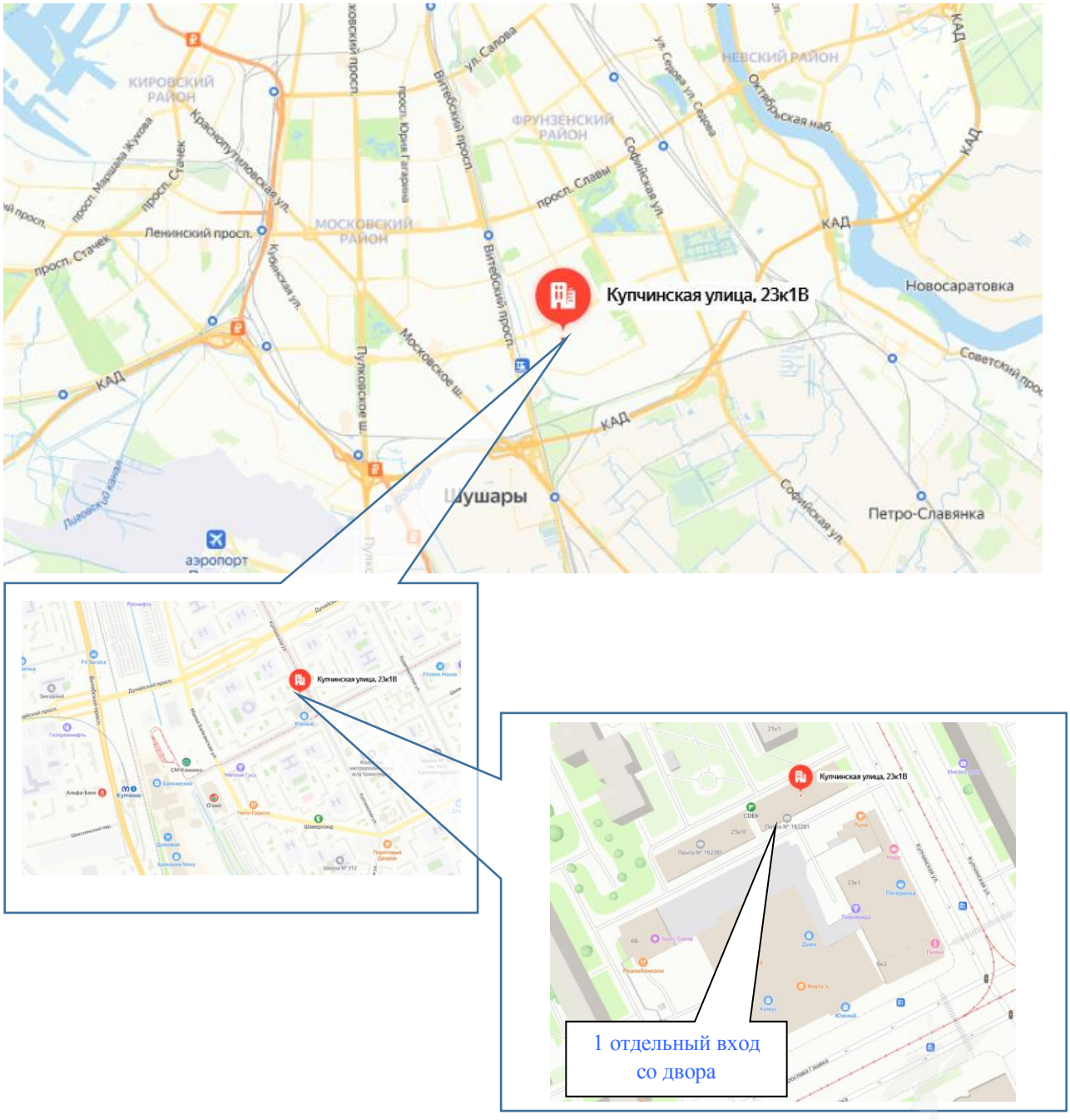
1.1. Дата проведения оценки: 26.05.2025.

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 (Нежилое). Год постройки: н/д. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал стен	н/д
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	н/д
Наличие подвала	н/д
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	78:13:0007432:3489
Общая площадь, кв. м	60,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Есть – узкие – по периметру
Вход	1 отдельный вход со двора. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	3,00
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. 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, 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 (торцом). 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 во Фрунзенском административном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – пр. Дунайским,

	▪ с юга – Ярослава Гашека ул., ▪ с востока – Купчинской ул., ▪ с запада – Малой Балканской ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «ниже средней». По ближайшей магистрали (Витебский пр.) – 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 «Купчино» расположена на расстоянии ≈ 1,04 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по ул. Купчинской
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

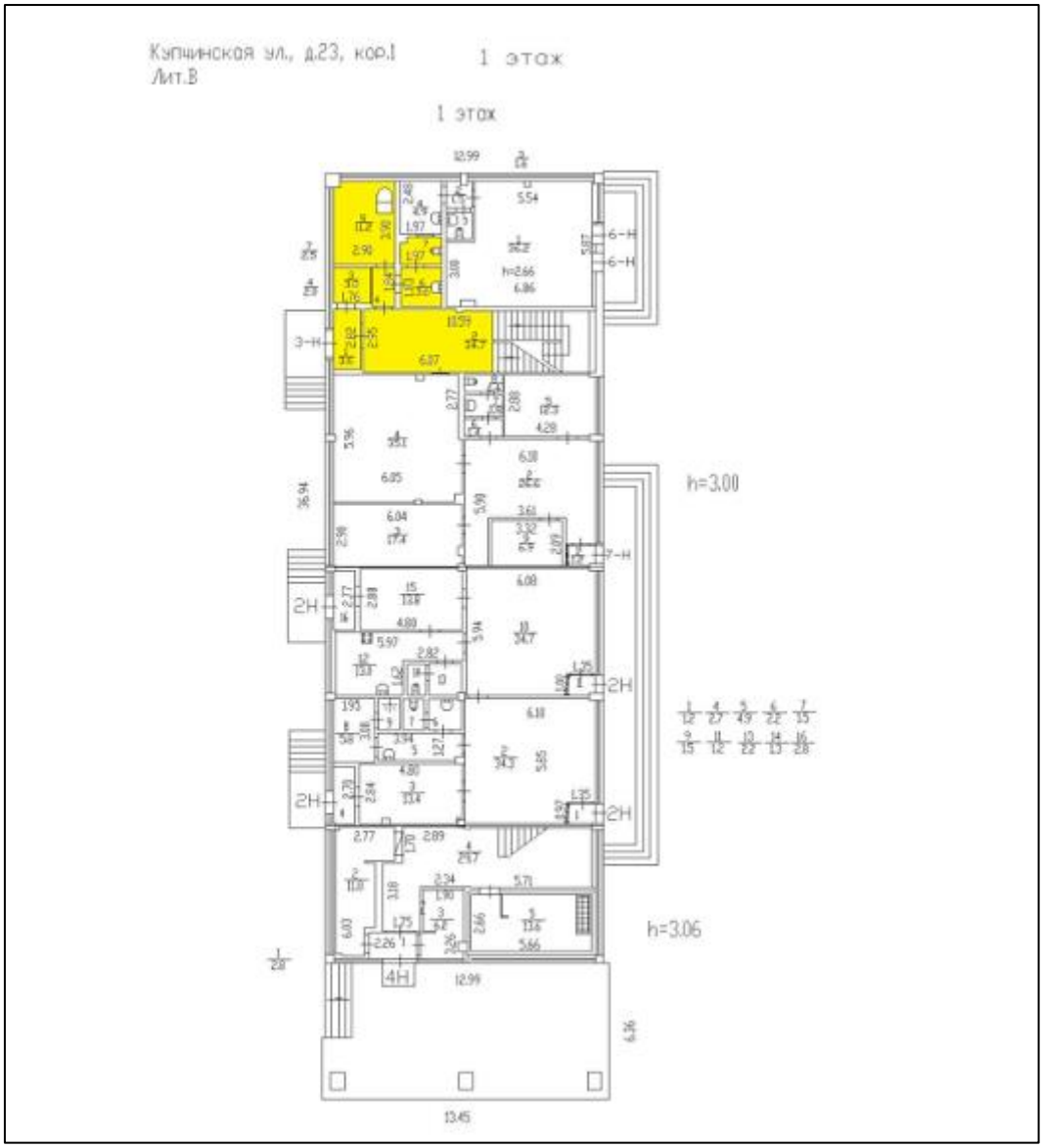
2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

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

Объект оценки 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

Фото 2. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение

Фото 3. Отдельный вход со двора, окна Объекта оценки

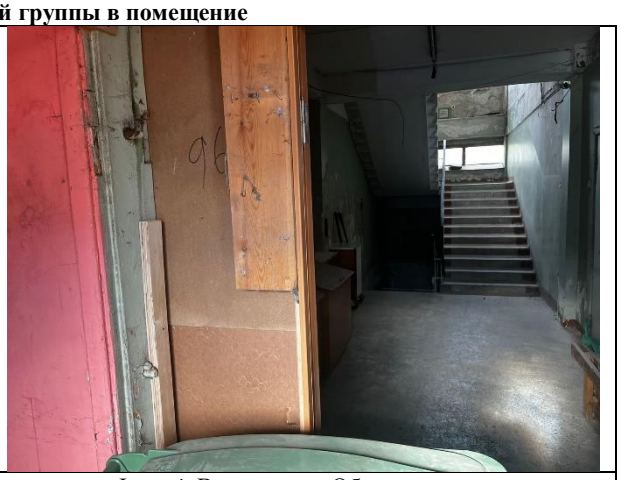
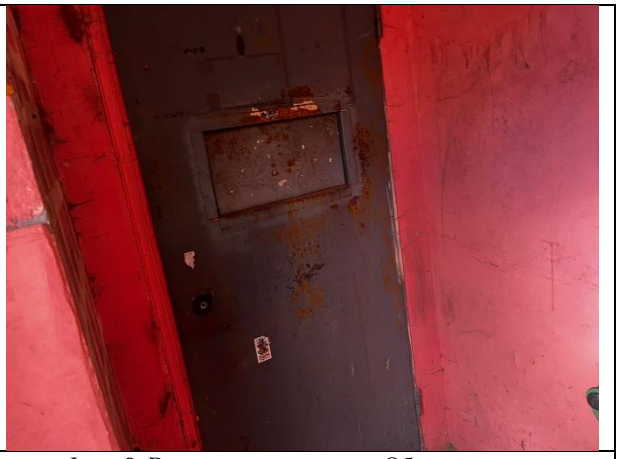


Фото 4. Вид доступа Объекта оценки

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

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 26.05.2025

Адрес объекта: **г. Санкт-Петербург, Купчинская улица, дом 23, корпус 1, литера В, помещение 3-Н**

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: **60,6**

1.2Текущее использование: **Не используется**

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

-

1.6 Этаж: **1**

1.7 Высота: **3,00**

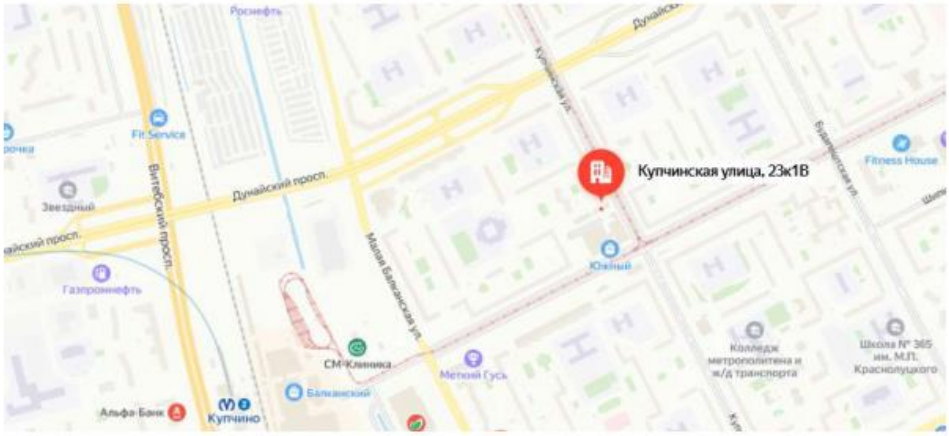
1.8 Заглубление: **-**

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

[+] электричество [+] водоснабжение

[+] отопление [+] канализация

1.10 Дополнения: Ч/з ч.п.2 пом. 3-Н осуществляется проход в пом. 4-Н, расположенное на 2 этаже



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 на 1 этаже, 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 (расположение на 1 этаже, наличие отдельного входа, всех коммуникаций, удобная планировка, достаточные условия для парковки), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещение свободного назначения.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	**5 030 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*4 527 000*	*5 533 000*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	83 003	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	**6 036 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*5 432 400*	*6 639 600*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	99 604	