Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, пр. Юрия Гагарина, дом 25, литера. А, помещение 13-Н, общая площадь 26,9 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007644:4302, подвал

1. Данные об отчете.

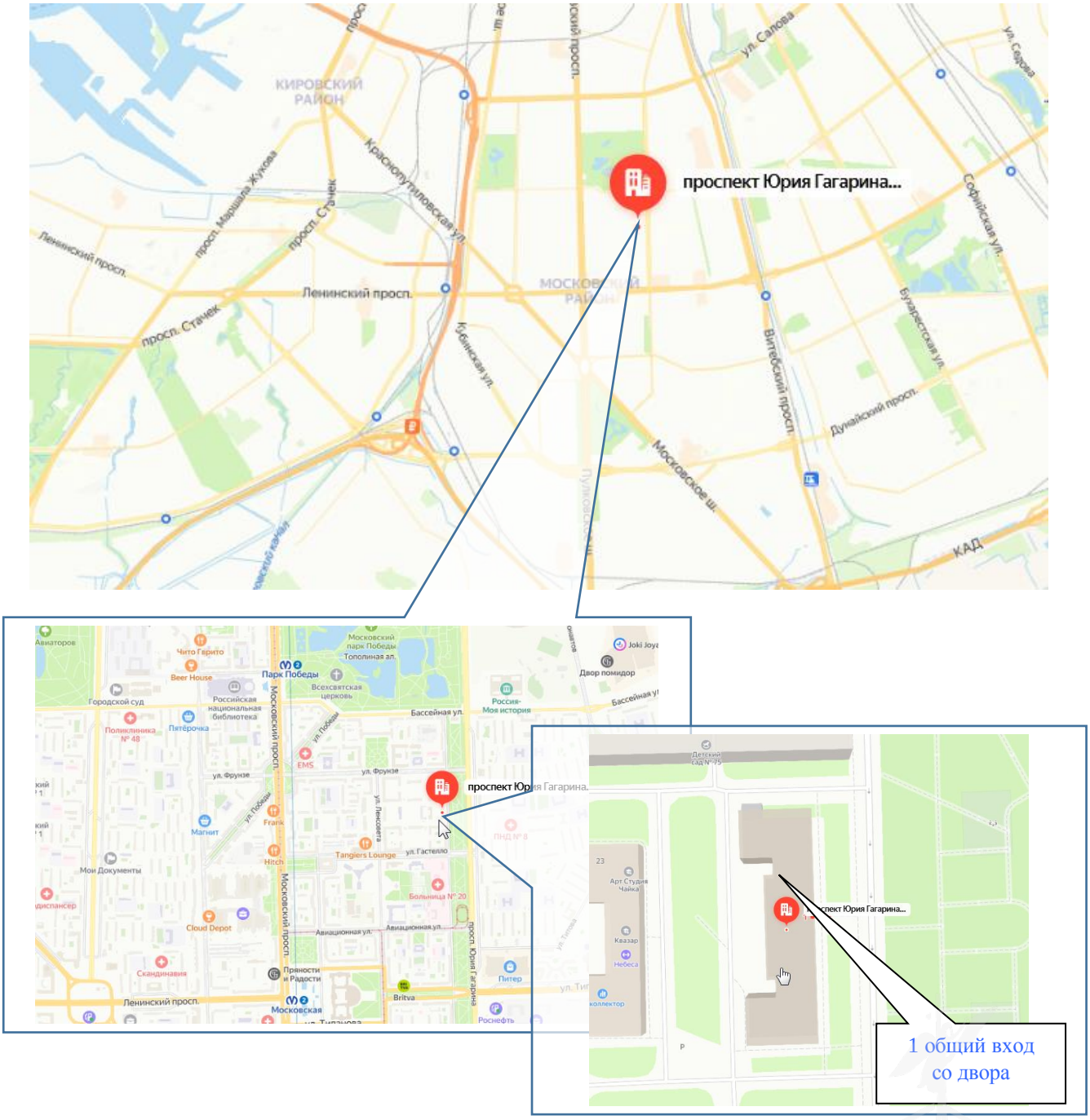
1.1. Дата проведения оценки: 28.02.2025.

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	Жилое Год постройки: 1958. Год последнего капитального ремонта: -
Материал	Кирпичный
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	9
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. Описание помещения:

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:14:0007644:4302
Общая площадь, кв. м	26,9
Полезная площадь, кв. м.	26,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,34 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: -
Окна (количество, размер, направленность и др.)	–
Вход	1 общий с нежилым помещением вход со двора. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,34 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: электроснабжение, проходят транзитные 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 и жилые 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 – средняя.
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

Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Московском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – ул. Фрунзе, ▪ с юга – ул. Гастелло, ▪ с запада – пр. Юрия Гагарина, ▪ с востока – ул. Ленсовета. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Московский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители ближайших домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Парк Победы» расположена на расстоянии ≈ 1,27 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по пр. Юрия Гагарина
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:

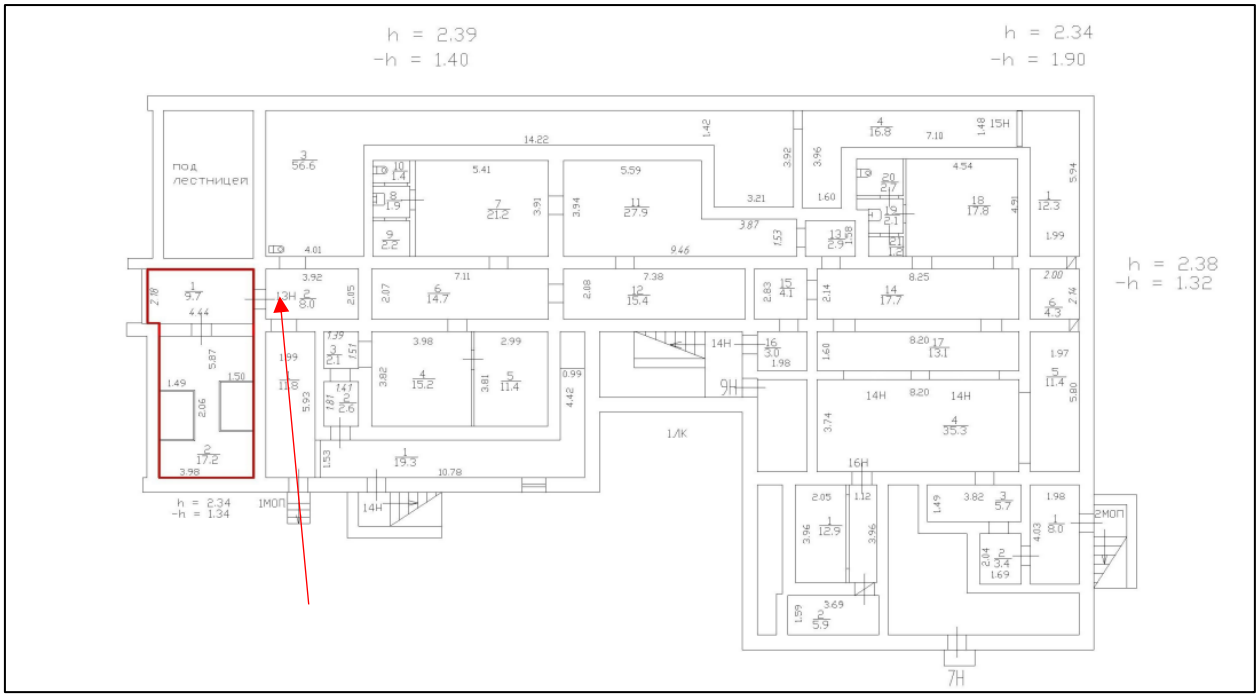
Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ-(14)05).

Выявленные ограничения (обременения) права:

- 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



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. Вид здания, в котором расположен Объект оценки

Фото 3. Вид здания, в котором расположен Объект оценки

Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение

Фото 5. Общий вход со двора

Фото 6. Доступ Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 7.

Фото 8.

Фото 9.

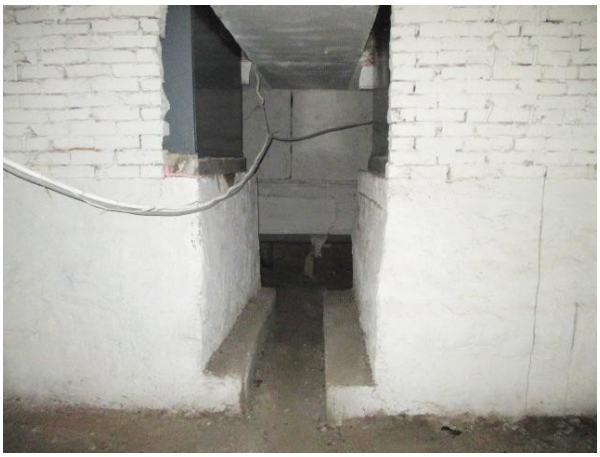


Фото 10.

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 28.02.2025

Адрес объекта: **Санкт-Петербург, пр. Юрия Гагарина, дом 25, литера. А, помещение 13-Н**

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: **26,9**

1.2 Текущее 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

-

1.6 Этаж: **подвал**

1.7 Высота: **2,34**

1.8 Заглубление: **1,34**

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

+ электричество + водоснабжение

+ отопление + канализация

1.10 Дополнения: В помещении: электроснабжение, проходят транзитные 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, в том числе, нежилое в подвале, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Высота потолков Объекта оценки: 2,34 м, заглубление 1,34 м.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, удовлетворительную доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (удобная планировка, отдельный вход, окна, достаточные условия для парковки), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещение свободного назначения.

Следует принять во внимание выявленные ограничения (обременения) права:

- 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.

<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, в том числе:	**800 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*720 000*	*880 000*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	29 740	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	**960 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*864 000*	*1 056 000*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	35 688	

[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.