

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Народная улица,
дом 45, литера А, помещение 11-Н, площадь 156,6 кв.м.,
кадастровый номер 78:12:0006344:2987, подвал**

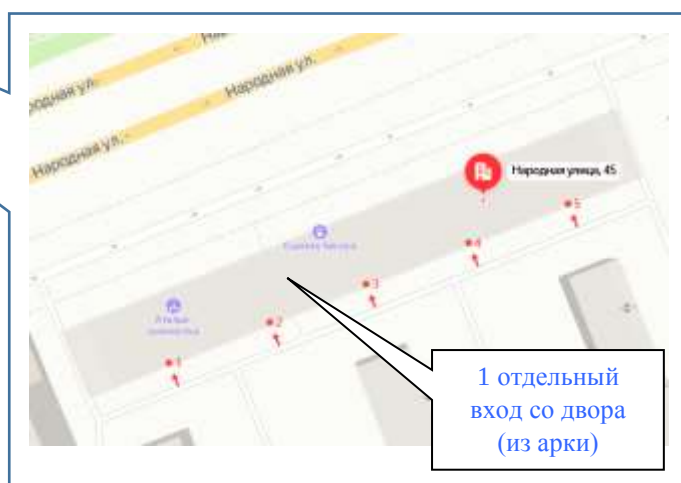
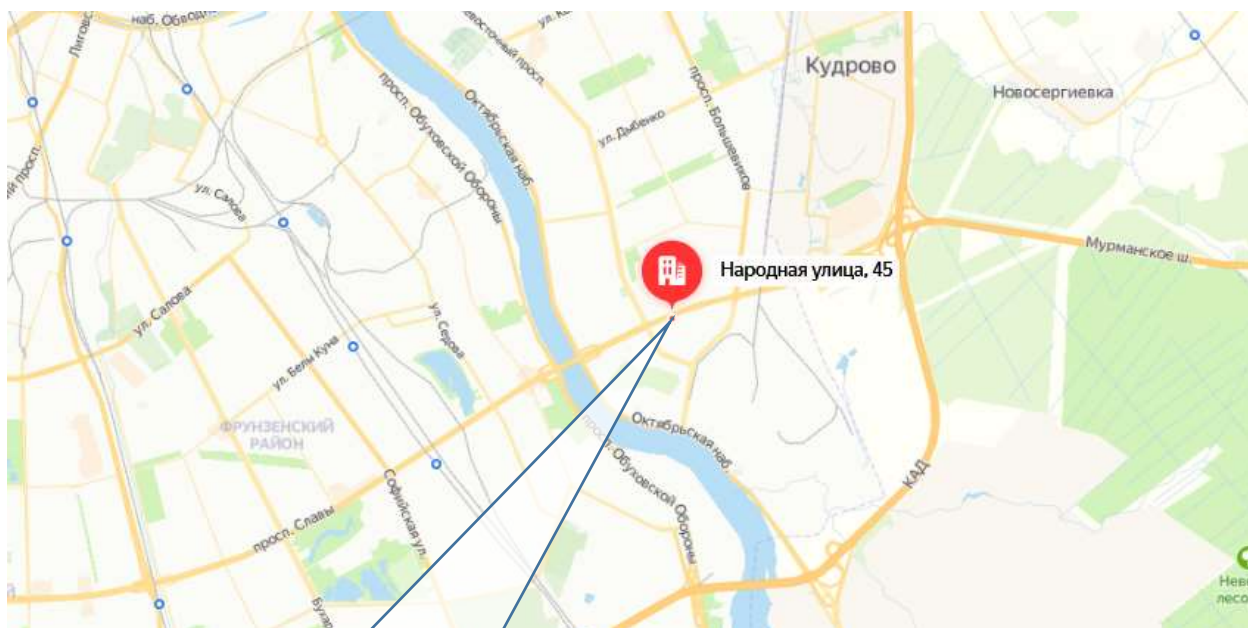
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 19.06.2023.
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: 1976. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Панельный
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	9
Наличие подвала	+
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	78:12:0006344:2987
Общая площадь, кв. м	156,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,40 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявлены перепланировки: В ч.п.4 установлено погрузо-разгрузочное оборудование; в перегородке между ч.п.1 и ч.п.14 дверной проем заложен; в ч.п.4 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п.; оконные проемы в ч.п.4 зашиты/заложены; в перегородке между ч.п.4 и ч.п.5 дверной проем заложен; перегородка между ч.п.5 и ч.п.6 демонтирована; оконный проем в ч.п.5 заложен; в стене между ч.п.8 пом.11-Н и ч.п.б/н пом.б/н оборудован дверной проем, установлена дверь; в ч.п.9 установлены перегородки; стена между ч.п.9, ч.п.10 и ч.п.11 демонтирована; перегородки между ч.п.13,14,15,16 демонтированы; проход в стене между ч.п. 16 и ч.п. 17 заложен; в ч.п. 17 установлена перегородка, оборудован лаз, образована новая ч.п. в которой высота потолка визуально 1,2 м; в стене м/у ч.п. 19 пом. 11-Н и ч.п.3 пом.10-Н оборудован дверной проем, установлена дверь; внешние границы объекта не изменены
Окна (количество, размер, направленность и др.)	4 – во двор – подвальные. 1 окно – заложено кирпичом
Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения	1 отдельный вход со двора (из арки)
Высота пол - потолок (по документам)	2,55 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении проходят общедомовые транзитные трубы с запорной арматурой

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.)	Здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено на 1 линии Народной ул. 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 Невском административном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – Народной ул., ▪ с юга – пр. Большевиков, ▪ с востока – пр. Большевиков, ▪ с запада – Дальневосточным пр. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Народная 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 «Ломоносовская» расположена на расстоянии ≈2,33 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Народной 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:

Согласно выписке из ЕГРН от 31.05.2022г. № КУВИ-001/2022-82871056, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

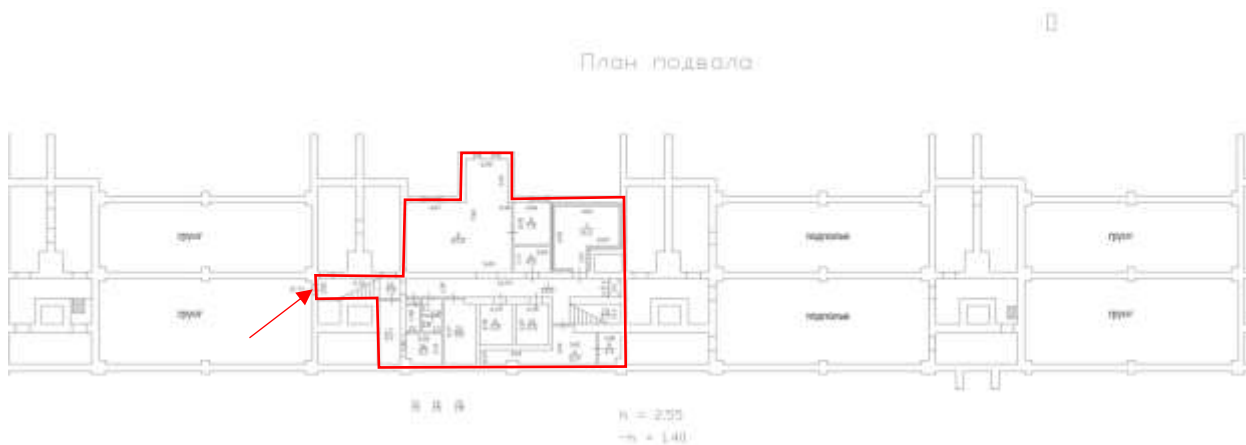
Согласно письму КГИОП от 01.06.2022, Объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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

Выявленные ограничения (обременения):

- 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.

2.3.5. План объекта



2.3.6. 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. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Отдельный вход со двора (из арки)



Фото 6. Окна Объекта оценки, во двор



Фото 7. Окно Объекта оценки, во двор (заложено)



Фото 8. Окна Объекта оценки, во двор



Фото 9. Окно Объекта оценки, во двор

Фото 10. Окна Объекта оценки, во двор

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 11. Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 12. 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



Фото 21. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 22. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 23. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 24. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 25. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 26. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 27. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 28. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 29. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 30. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 31. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 32. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 33. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 34. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 35. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 36. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 37. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 38. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 39. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 40. Внутреннее состояние Объекта оценки

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 19.06.2023

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Народная улица, дом 45, литера А, помещение 11-Н

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

В ч.п.4 установлено погрузо-разгрузочное оборудование; в перегородке между ч.п.1 и ч.п.14 дверной проем заложен; в ч.п.4 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п.; оконные проемы в ч.п.4 зашиты/заложены; в перегородке между ч.п.4 и ч.п.5 дверной проем заложен; перегородка между ч.п.5 и ч.п.6 демонтирована; оконный проем в ч.п.5 заложен; в стене между ч.п.8 пом.11-Н и ч.п.б/н пом.б/н оборудован дверной проем, установлена дверь; в ч.п.9 установлены перегородки; стена между ч.п.9, ч.п.10 и ч.п.11 демонтирована; перегородки между ч.п.13,14,15,16 демонтированы; проход в стене между ч.п. 16 и ч.п. 17 заложен; в ч.п. 17 установлена перегородка, оборудован лаз, образована новая ч.п. в которой высота потолка визуально 1,2 м; в стене м/у ч.п. 19 пом. 11-Н и ч.п.3 пом.10-Н оборудован дверной проем, установлена дверь

1.6 Этаж:

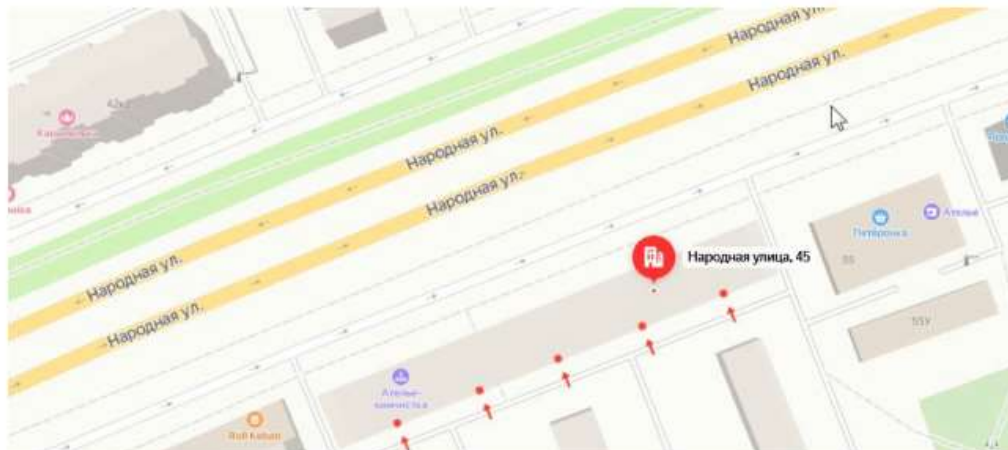
1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями (в здании):

☒ электричество ☒ водоснабжение
☒ отопление ☒ канализация

1.10 Дополнения:



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 в подвале, 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 (отдельный вход со двора, наличие оконных проемов, удобная планировка), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещение свободного назначения.

Следует отметить:

Выявленные ограничения (обременения):

- 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 (обременений)).

2.6. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	3 240 000	
Диапазон стоимости, руб.	2 916 000	3 564 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	20 690	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	3 888 000	
Диапазон стоимости, руб.	3 499 200	4 276 800
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	24 828	

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.