Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Подвойского, дом 46, литера Ш, помещение 9-Н, площадь 296,4 кв.м., кадастровый номер 78:12:0006313:7600, 2 этаж

1. Данные об отчете.

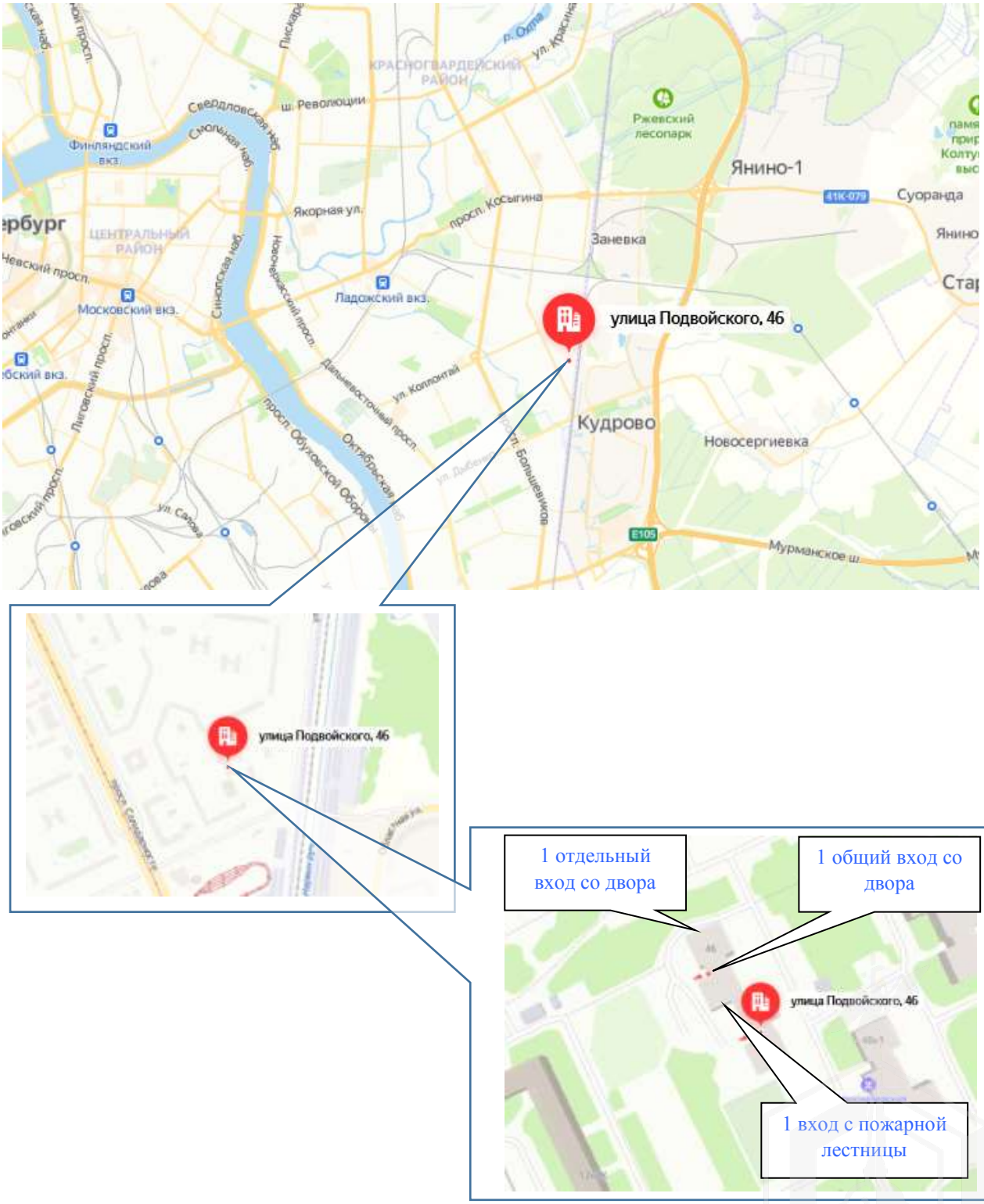
1.1. Дата проведения оценки: 27.09.2023.

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 (Многоквартирный жилой дом). Год постройки: 1972. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	9
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	78:12:0006313:7600
Общая площадь, кв. м	296,4
Полезная площадь, кв. м.	296,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	2
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	14 окон – во двор, стандартные, решетки
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, 1 общий вход со двора, 1 вход с пожарной лестницы. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,50
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	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 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 Невском административном районе города

	Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – ул. Коллонтай, ▪ с юга – Подвойского ул., ▪ с востока – ул. Лопатина, ▪ с запада – Солидарности пр. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «ниже средней». По ближайшей магистрали (Солидарности 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 «Улица Дыбенко» расположена на расстоянии ≈2 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по ул. Подвойского
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.

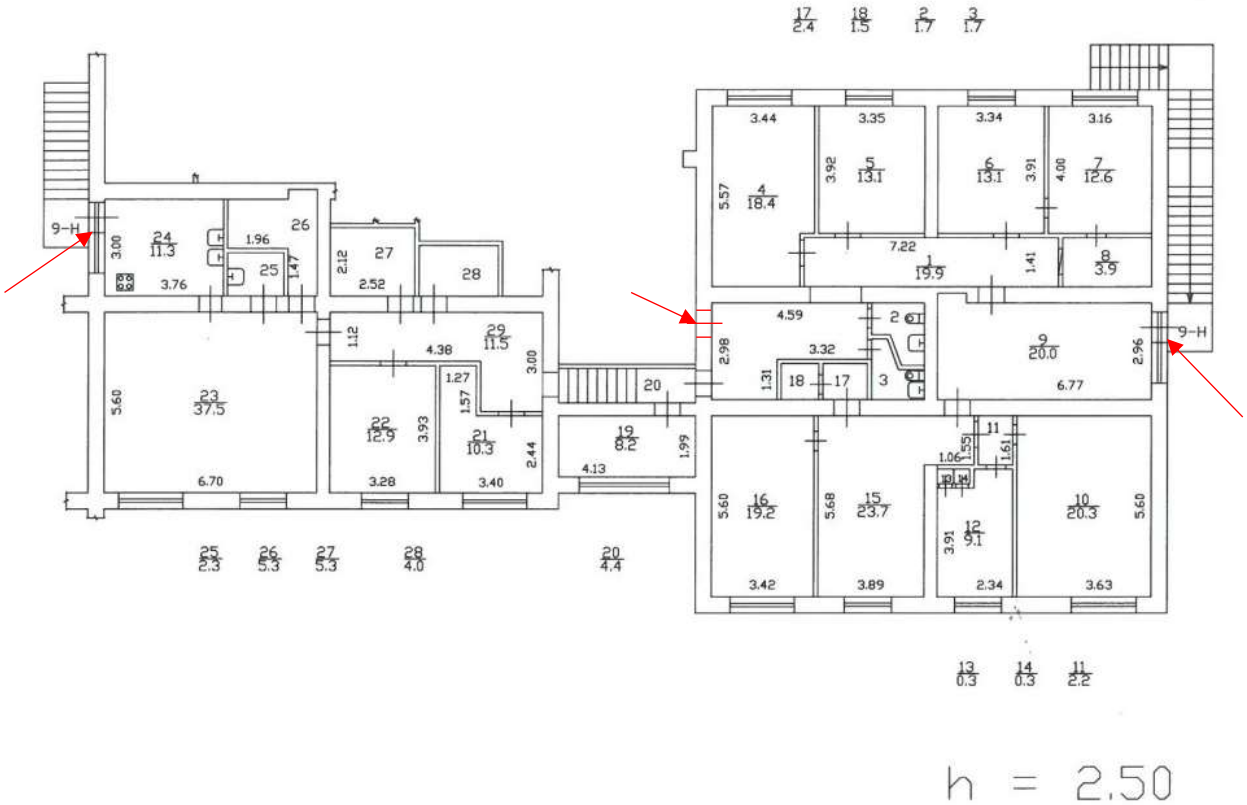
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-156856951 от 30.11.2021, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 07-64/22-0-1 от 12.01.2022, 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, со двора	Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора

Фото 3. Ближайшее окружение	Фото 4. Табличка с номером дома
Фото 5. Ближайшее окружение	Фото 6. Дворовая территория

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов

Фото 7. Доступ Объекта оценки	Фото 8. Доступ Объекта оценки – отдельный вход со двора

Фото 9. Доступ Объекта оценки – вход с пожарной лестницы	Фото 10. Доступ Объекта оценки – общий с жилыми помещениями вход со двора
Фото 11. Общий с жилыми помещениями вход со двора	Фото 12. Окна Объекта оценки
Фото 13. Окна Объекта оценки	Фото 14. Окна Объекта оценки

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 (вид общего входа со двора из ч.п. 1)

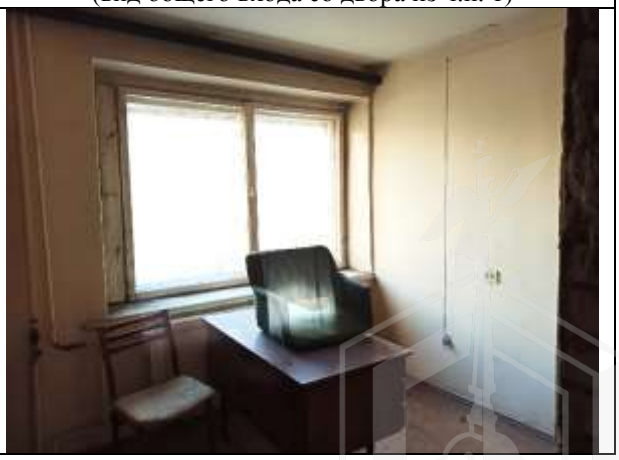


Фото 21. Вход Объекта оценки	Фото 22. Внутреннее состояние Объекта оценки
Фото 23. Внутреннее состояние Объекта оценки	Фото 24. Внутреннее состояние Объекта оценки
Фото 25. Внутреннее состояние Объекта оценки	Фото 26. Внутреннее состояние Объекта оценки
Фото 27. Внутреннее состояние Объекта оценки (вид входа с пожарной лестницы)	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

Фото 41. Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 42. Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 43. Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 44. Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 45. Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 46. Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 47. Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 48. Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 49. Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 50. Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 51. Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 52. Внутреннее состояние Объекта оценки

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 27.09.2023

Адрес объекта: **г. Санкт-Петербург, улица Подвойского, дом 46, литера Ш, помещение 9-Н**

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: **296,4**

1.2Текущее использование: **Не используется**

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

со двора 1 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

перегородки м/у ч.п. 12, 13 и 14 демонтированы; в стене ч.п. 1 оборудован дверной проем, установлена дверь, ведущая на ЛК-2

1.6 Этаж: **2**

1.7 Высота: **2,50**

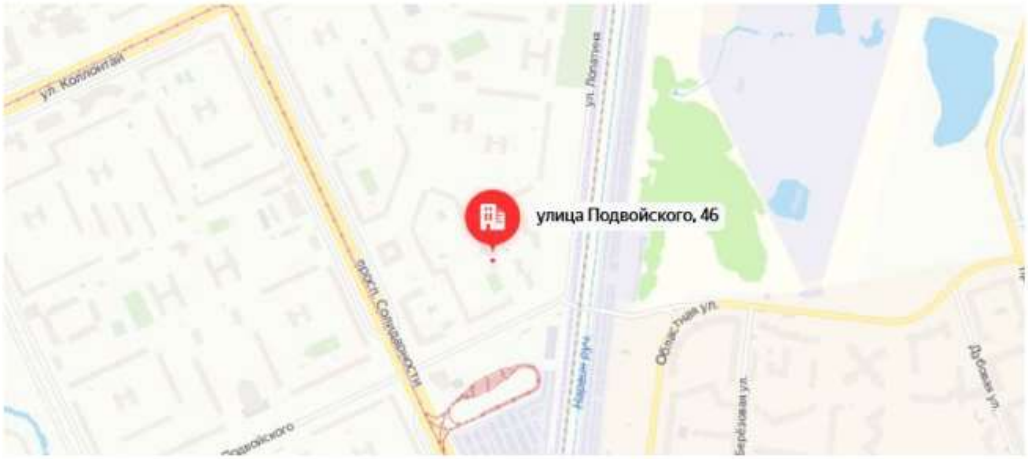
1.8 Заглубление: **-**

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

+ электричество + водоснабжение

+ отопление + канализация

1.10 Дополнения: -



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 на 2-ом 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 (наличие отдельного входа, удобная планировка, наличие коммуникаций, 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[1]

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	**11 900 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*10 440 000*	*13 070 000*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	40 148	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	**14 280 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*12 528 000*	*15 684 000*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	48 178	

[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.