

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда по адресу:
Санкт-Петербург, улица Новоселов, дом 53, корпус 2, литера Р, помещение 3-Н,
площадь 13,6 кв.м., кадастровый номер 78:12:0634301:2652, подвал**

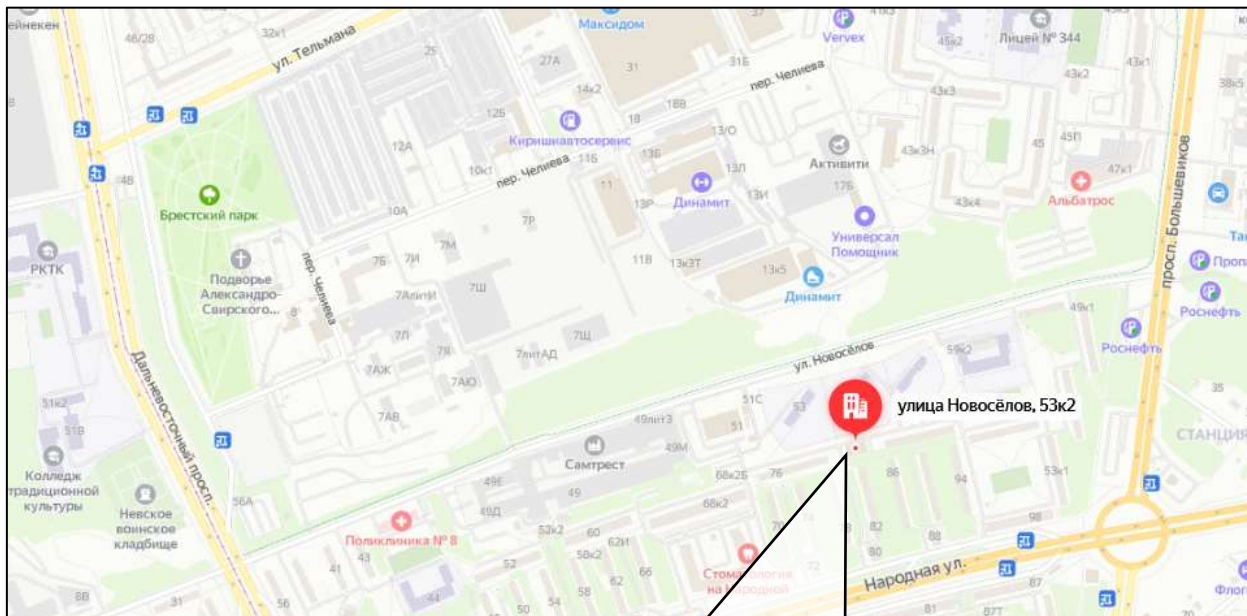
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.02.2023.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

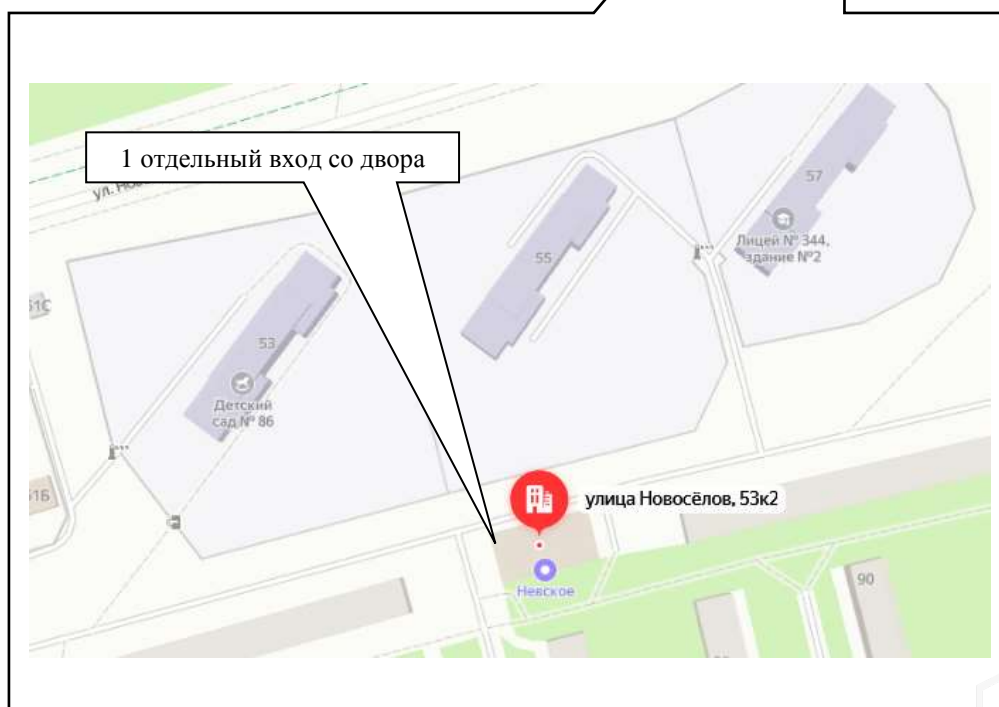
2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



<https://yandex.ru/maps>



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (нежилое)
Материал	Кирпичный
Год постройки	н/д
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	2
Наличие подвала	+
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:12:0634301:2652
Общая площадь, кв. м	13,6
Полезная площадь, кв. м.	13,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,20 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Перегородка м/у ч.п.1 и 2 частично демонтирована; перегородка м/у ч.п.3 и 2 демонтирована; оконный проем зашит
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – во двор – подвальное (зашит)
Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	1 отдельный вход со двора. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,26 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: электроснабжение, сантехнические и отопительные приборы отсутствуют
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как ограниченный

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.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен 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 районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Новоселов ул., ▪ с юга – Народной ул., ▪ с востока – Большевиков пр., ▪ с запада – Дальневосточным пр. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (пр. Большевиков) – 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 ≈ 2,81 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Новоселов 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, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

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

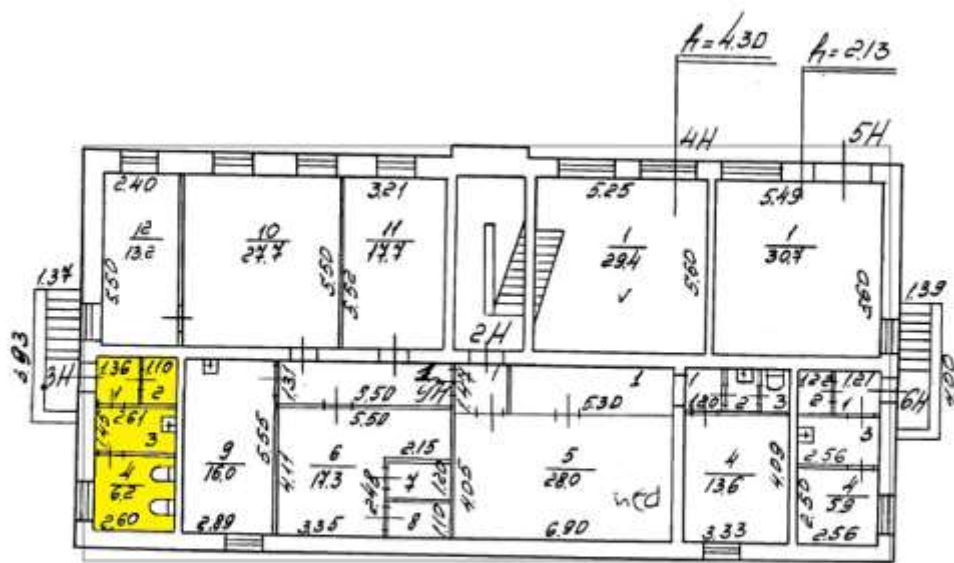
Объект расположен вне границ зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Обременение (ограничение) Объекта: 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 об'єкта

План підвала



$h = 2.26$

$\frac{1}{20} \quad \frac{3}{38} \quad \frac{2}{16}$

$\frac{8}{28} \quad \frac{4}{24}$

$-h = 1.20$

$\frac{2}{13} \quad \frac{3}{11} \quad \frac{2}{18} \quad \frac{1}{16} \quad \frac{3}{34}$



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
Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 4. Табличка с номером дома



Фото 5. 1 отдельный вход со двора



Фото 6. Окно Объекта оценки



Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 15.02.2023

Адрес объекта: Санкт-Петербург, улица Новоселов, дом 53, корпус 2, литера Р, помещение 3-Н.

Площадь: 13,6 кв. м.

Этаж: подвал, заглубление 1,20 м.

Высота: 2,26 м.

Входы: 1 отдельный со двора.

Кадастровый номер: 78:12:0634301:2652.

Состояние: удовлетворительное.

Инженерные коммуникации: в здании: центральные; в помещении: электроснабжение; сантехнические и отопительные приборы отсутствуют.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: перегородка м/у ч.п.1 и 2 частично демонтирована; перегородка м/у ч.п.3 и 2 демонтирована; оконный проем зашит.

Примечание: в помещении проходят транзитные трубы.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	8-921-786-33-88; 8-911-935-05-67 ocenka_nbk@mail.ru



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 жилое и коммерческое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Обременение (ограничение) Объекта: 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.

Характеристики локального местоположения, а также характеристики помещения, позволяют позиционировать объект в сегменте встроенных помещений свободного назначения, с учетом существующих ограничений.

2.6. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	648 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	583 200	712 800
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	47 647	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	540 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	486 000	594 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	39 706	

¹ По состоянию на дату оценки 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.