

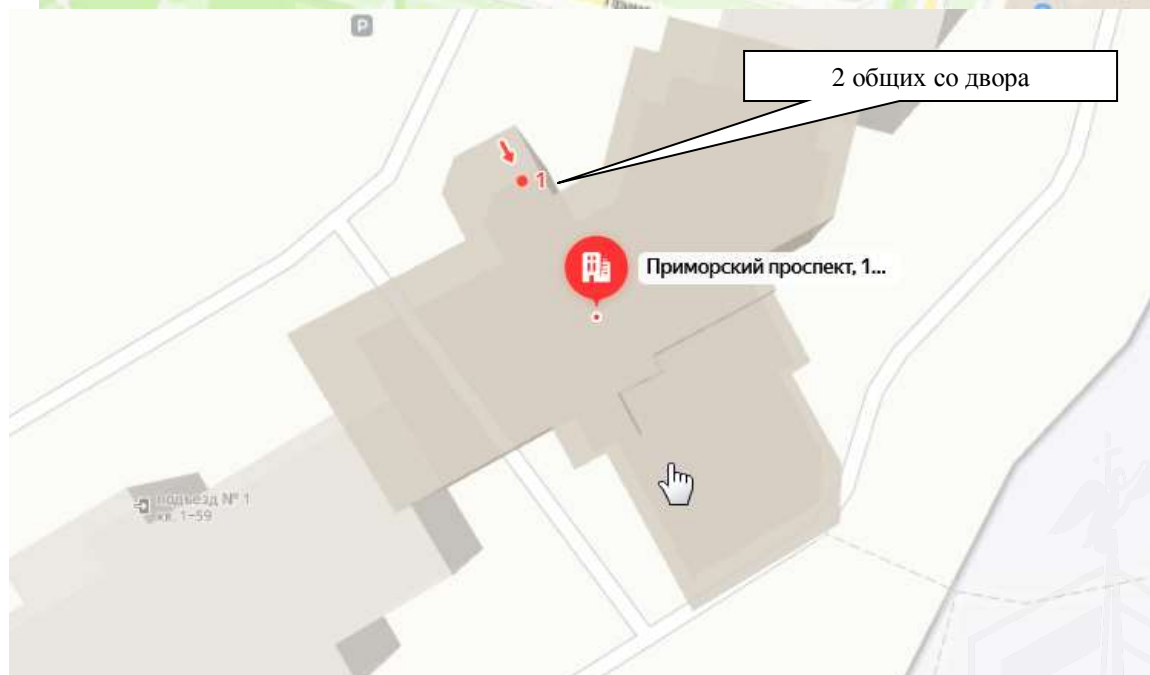
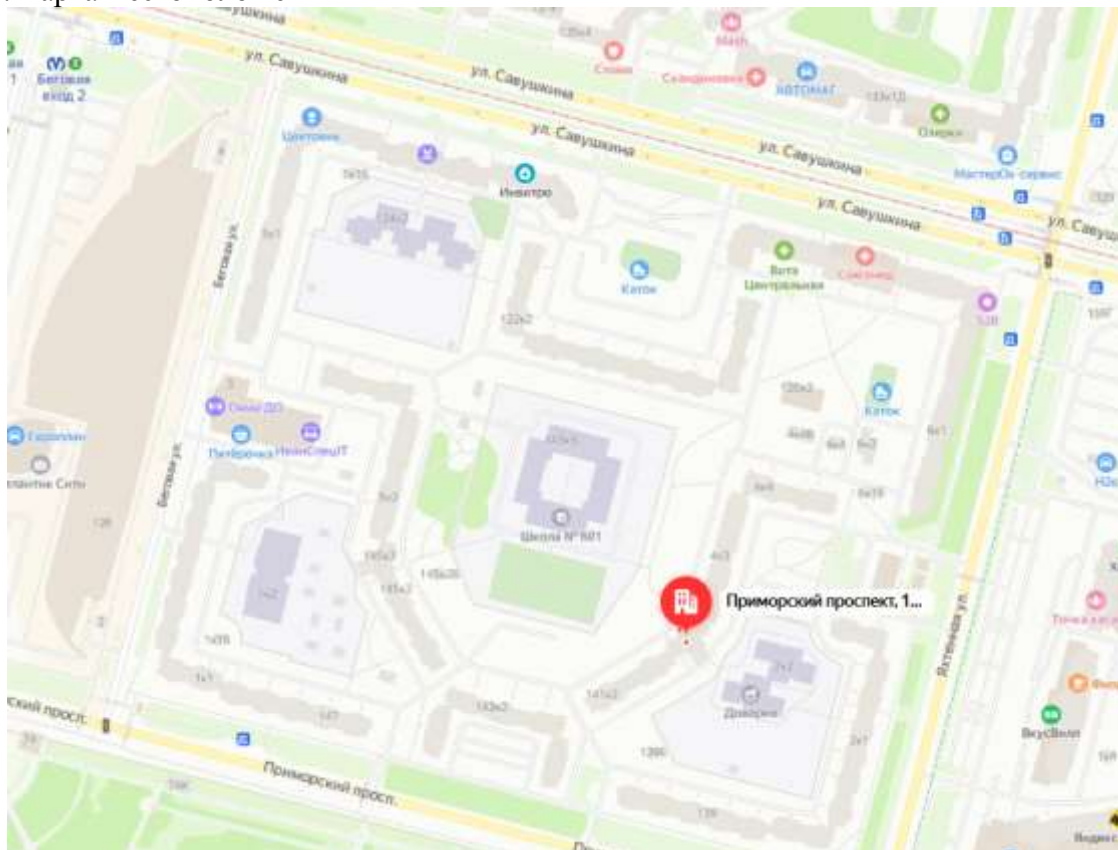
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда по адресу:  
Санкт-Петербург, пр-кт. Приморский, д. 141, корп. 3, литера. А, пом. 2-Н,  
площадь 32,6 кв.м., кадастровый номер 78:34:0004164:2680, 1 этаж**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 16.05.2023.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

- 2.1. Карта местоположения



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1992
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	14
Наличие подвала	н/д
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	78:34:0004164:2680
Общая площадь, кв. м	32,6
Полезная площадь, кв. м.	32,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: дверной проем м/у ч.п. 11 и ч.п. 12 1ЛК заложен, доступ в ч.п. 11 только через ч.п. 2 пом. 2-Н
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – во двор – стандартное
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	2 общих входа со двора (1 – закрыт). Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,55 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: электроснабжение
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.)	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

<p>Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)</p>	<p>Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Приморском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Савушкина ул.,</li> <li>▪ с юга – Приморским пр.,</li> <li>▪ с востока – Яхтенной ул.,</li> <li>▪ с запада – Беговой ул.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Приморское ш.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащий домов.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Беговая» расположена на расстоянии <math>\approx 0,86</math> км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Приморскому пр.</p>
<p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>	<p>Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки</p>

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

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

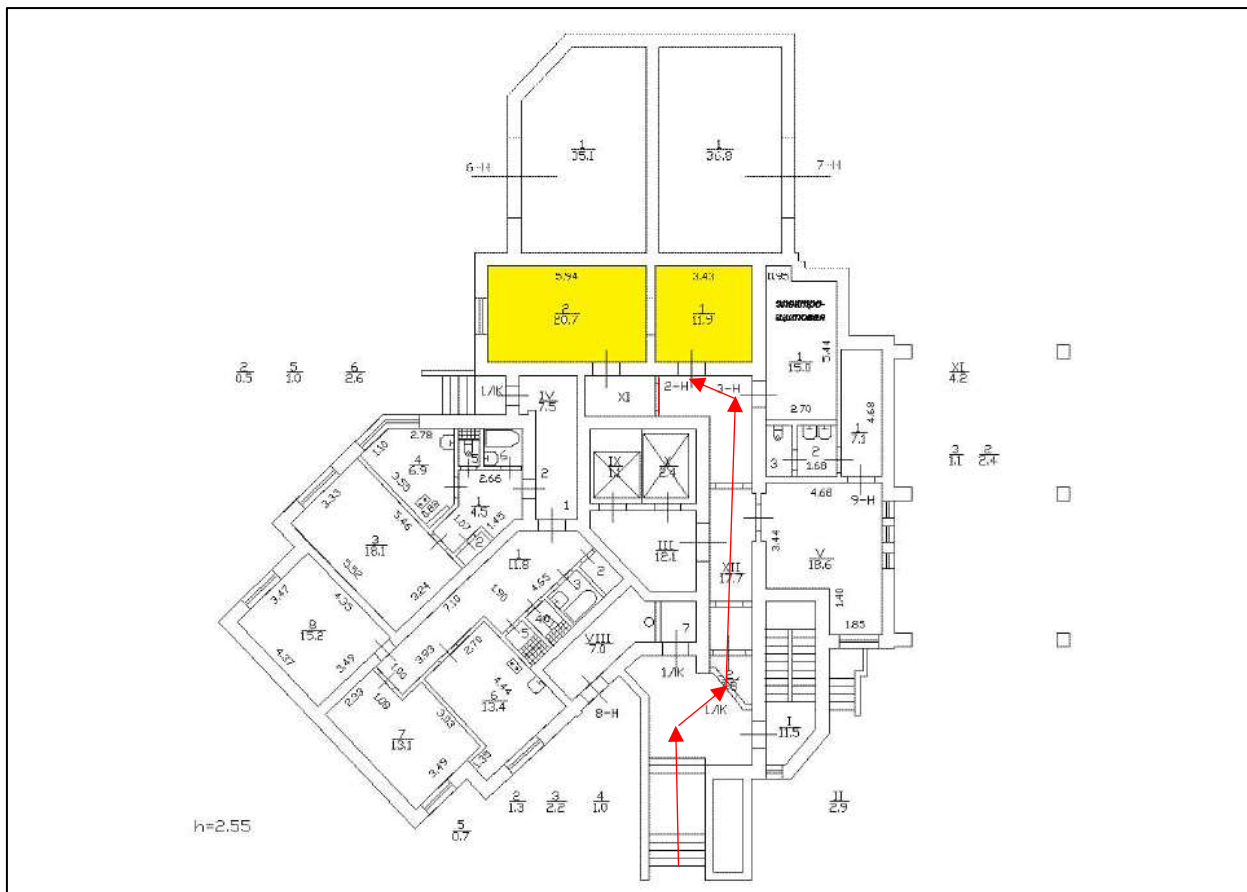
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект 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. Табличка с номером дома



Фото 3. Доступ Объекта оценки

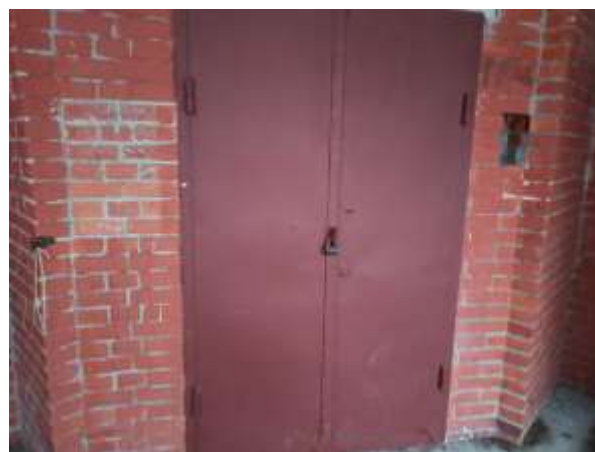


Фото 4. Доступ Объекта оценки



Фото 5. Доступ 1 Объекта оценки



Фото 6. Доступ 1 Объекта оценки





Фото 7. Доступ 2 Объекта оценки



Фото 8. Доступ 2 Объекта оценки (закрыт)



Фото 9. Доступ 2 Объекта оценки (закрыт)



Фото 10. Окно Объекта оценки

**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.

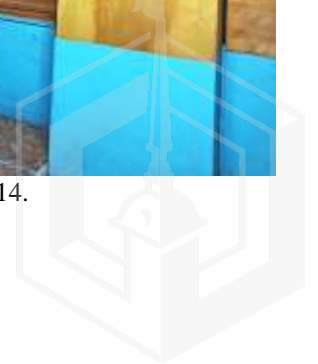




Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18. Выход из пом. 2-Н в пом. XI ЛК



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 16.05.2023

Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр-кт. Приморский, д. 141, корп. 3, литера. А, пом. 2-Н.

Площадь: 32,6 кв. м.

Этаж: 1.

Входы: 2 общих входа со двора.

Окна: 1 – во двор – стандартное.

Высота потолков: 2,55 м.

Кадастровый номер: 78:34:0004164:2680.

Состояние: нормальное.

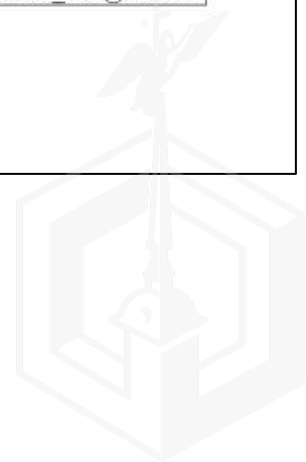
Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение; водоснабжение, канализация, отопление; в помещении: электроснабжение.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: дверной проем м/у ч.п. 11 и ч.п. 12 ЛК заложен, доступ в ч.п. 11 только через ч.п. 2 пом. 2-Н.

Примечание: -.

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 – помещению свободного назначения.

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

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

## 2.6. Результаты проведения оценки<sup>1</sup>

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	3 576 000	
Диапазон стоимости, руб.	3 216 000	3 936 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	109 693	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	2 980 000	
Диапазон стоимости, руб.	2 680 000	3 280 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	91 411	

<sup>1</sup> 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.