

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда по адресу:  
Санкт-Петербург, проспект Непокорённых, дом 74, литера А, помещение 7-Н,  
площадь 20,2 кв.м., кадастровый номер 78:10:0005225:1798, цокольный этаж**

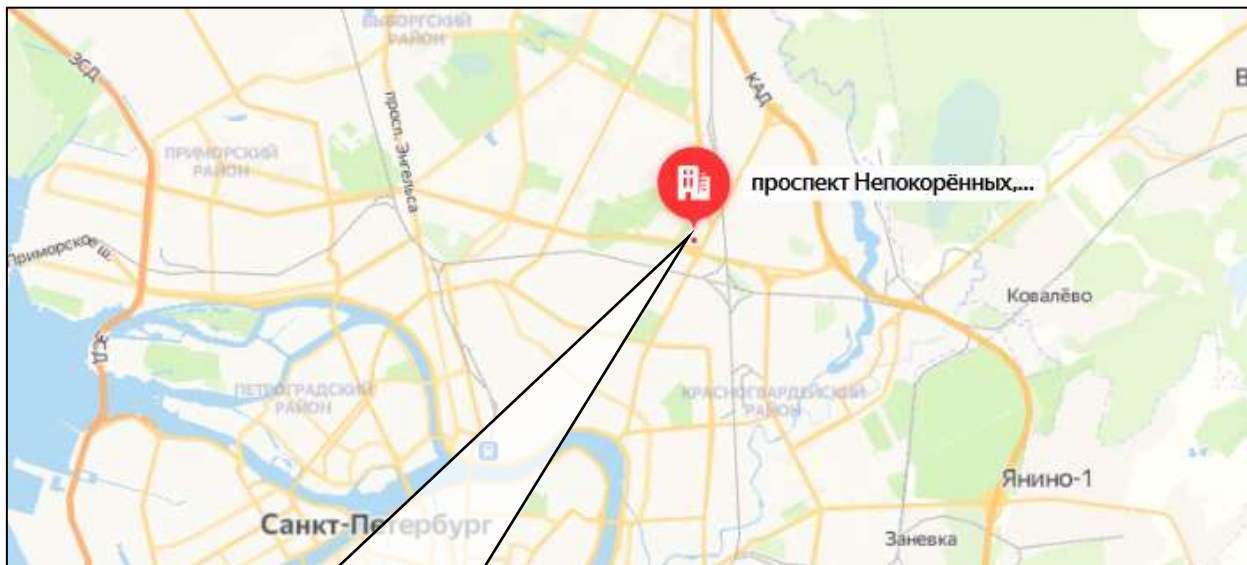
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.05.2023.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

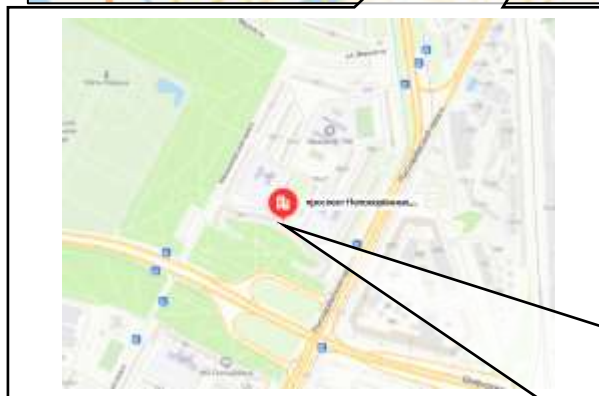
**2. Описание объекта оценки:**

**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 (Многоквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1976
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	12
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	78:10:0005225:1798
Общая площадь, кв. м	20,2
Полезная площадь, кв. м.	В помещении расположен ГРЩ – предположительно на площади около 3 кв.м (коэффициент полезной площади 0,85)
Занимаемый объектом этаж или этажи	цокольный этаж
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. В помещении расположен ГРЩ
Окна (количество, размер, направленность и др.)	-
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)	3,25 м
Инженерные коммуникации	В здании: инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: электроснабжение
Текущее использование	В помещении расположен ГРЩ
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 на 1 линии пр. Непокоренных. 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 Калининском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Верности ул.,</li> <li>▪ с юга – пр. Непокоренных,</li> <li>▪ с востока – Пискаревским пр.,</li> <li>▪ с запада – Меншиковским пр.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (пр. Непокоренных) – 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 «Академическая» расположена на расстоянии $\approx 3,4$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по пр. Непокоренных
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.

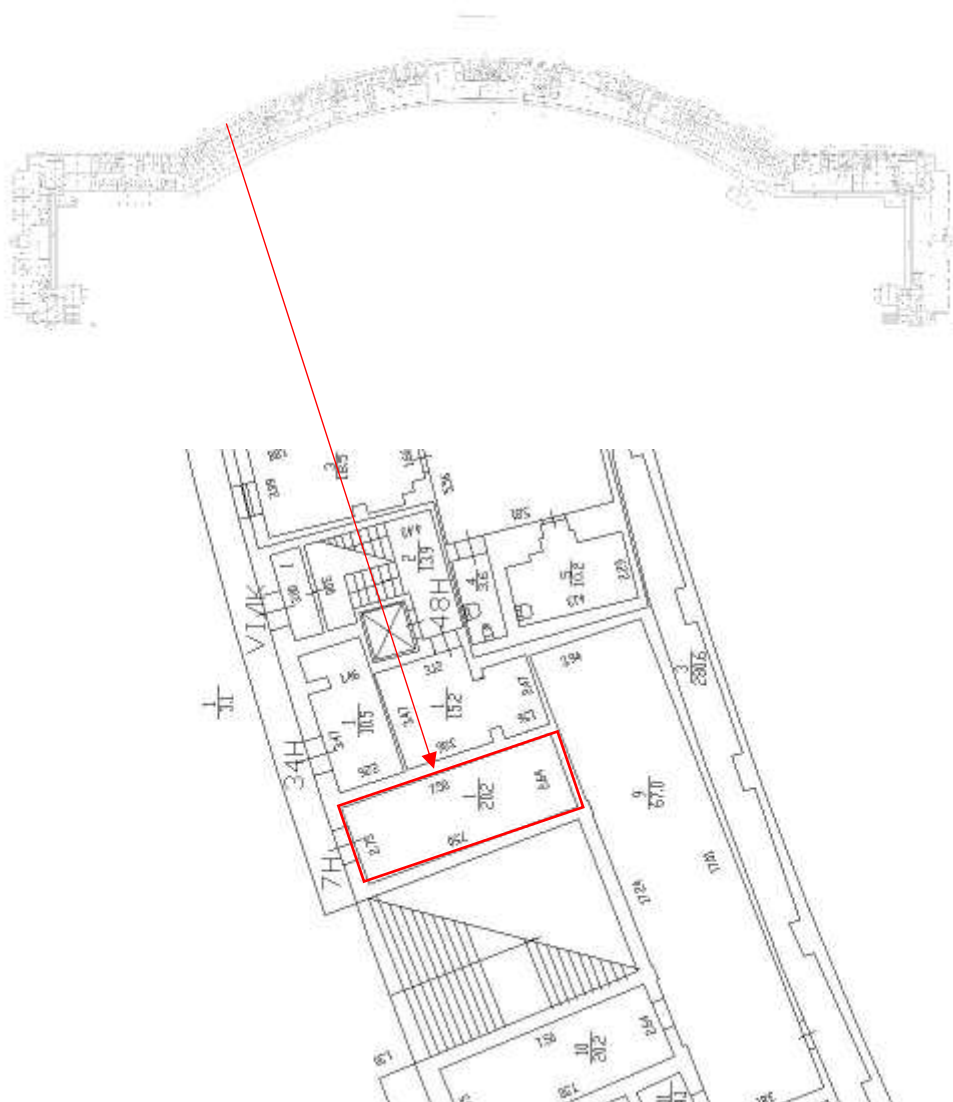
Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Выявленные ограничения (обременения) права:

- 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



Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
подпольный	7-Н	1	электрощитовая	20,2		3,25	
Итого по помещению 7-Н				20,2			



### 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

**Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов**



Фото 3. Доступ Объекта оценки



Фото 4. Отдельный со двора Объекта оценки

**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 5.



Фото 6.





Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

**Акт осмотра объекта нежилого фонда  
помещения  
от 15.05.2023**

Адрес объекта: Санкт-Петербург, проспект Непокоренных, дом 74, литера А, помещение 7-Н.

Площадь: 20,2 кв. м.

Этаж: цокольный.

Высота: 3,25 м.

Входы: 1 отдельный со двора.

Кадастровый номер: 78:10:0005225:1798.

Состояние: удовлетворительное.

Инженерные коммуникации: в здании: центральные; в помещении: электроснабжение.

Текущее использование: электрощитовая.

Выявленные перепланировки: -.

Примечание: в помещении расположен ГРЩ.

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, в том числе, в складском сегменте, с учетом существующих ограничений.

*Следует отметить что:*

- 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.

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

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., с учетом НДС	1 404 000	
Диапазон стоимости, руб.	1 260 000	1 548 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	69 505	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без учета НДС	1 170 000	
Диапазон стоимости, руб.	1 050 000	1 290 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	57 921	

<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.