

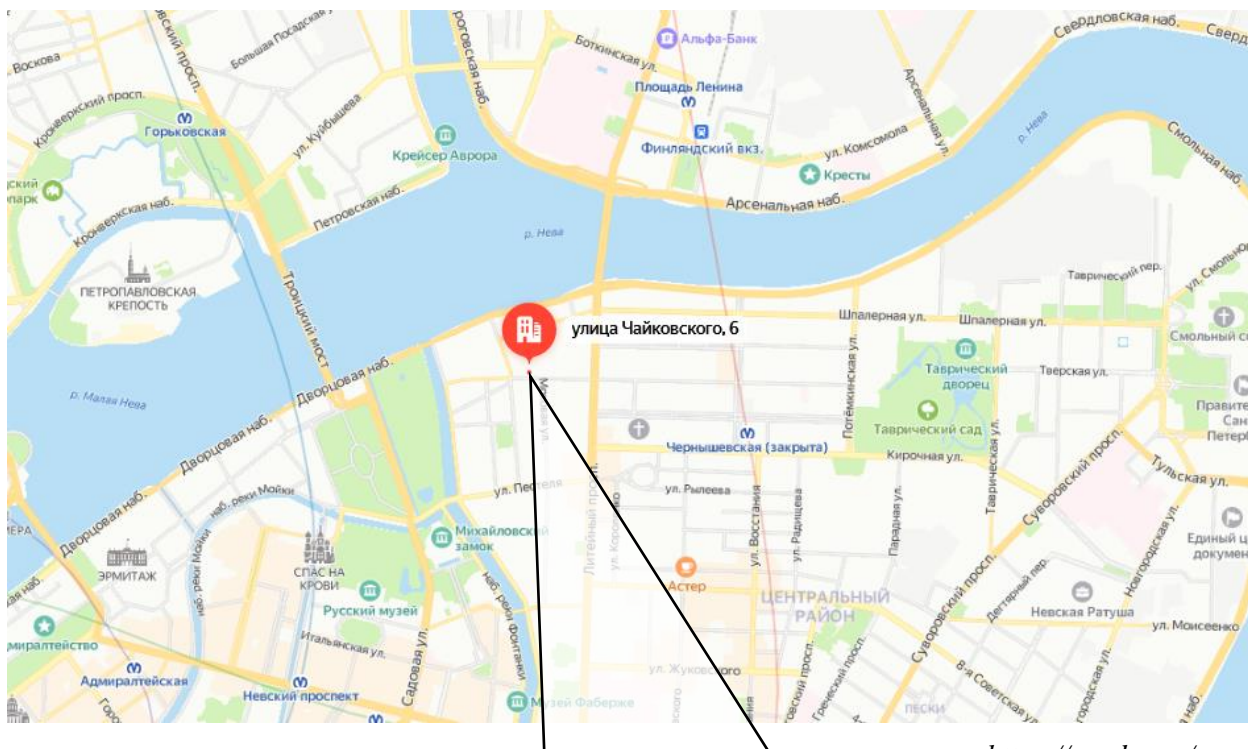
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Чайковского, дом 6, литера А, помещение 7-Н, общая площадь
12,5 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001108:2517, 1 этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 22.12.2023.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения



<https://yandex.ru/maps>



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Жилое)
Материал	Кирпич
Год постройки	1872
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	3
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	78:31:0001108:2517
Общая площадь, кв. м	12,5
Полезная площадь, кв. м.	12,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное, требует ремонта
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – во двор – стандарт
Вход	1 общий со двора. Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,88 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: электроснабжение, отопление, сантехнические приборы отсутствуют
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 на 1 линии. 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 Центральном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Шпалерной ул., ▪ с юга – Чайковского ул., ▪ с востока – Литейный пр., ▪ с запада –Гагаринской ул. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «высокая». По ближайшей магистрали (Литейный пр.) – 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 «Чернышевская (закрыта)» расположена на расстоянии ≈ 1,11 км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Литейному пр.</p>
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:

Объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023)

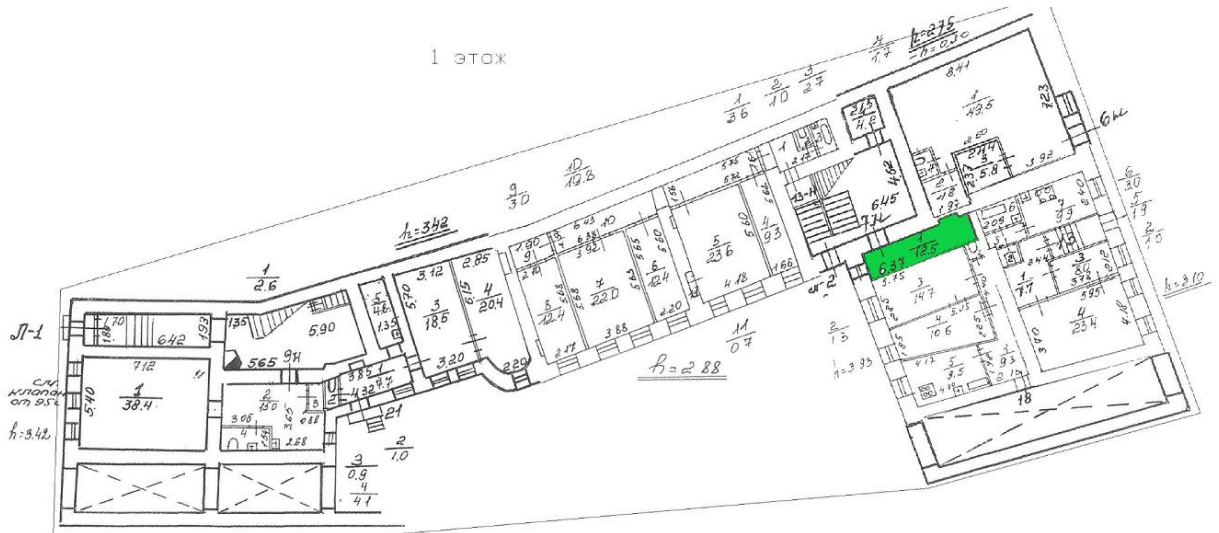
"О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

Обременение (ограничение) Объекта:

- Обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.



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 Объекта оценки



Фото 2. Вид здания Объекта оценки.



Фото 3. Дворовая территория



Фото 4. Табличка с номером дома

Фото 5. Ближайшее окружение

Фото 6. Ближайшее окружение

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 7. Общий вход со двора и окно Объекта оценки

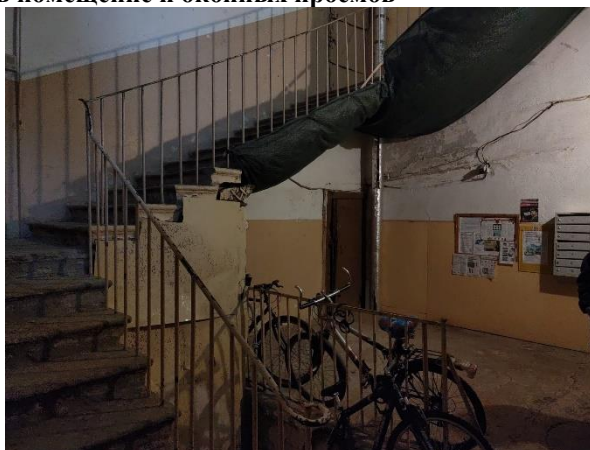


Фото 8. Доступ Объекта оценки



Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.

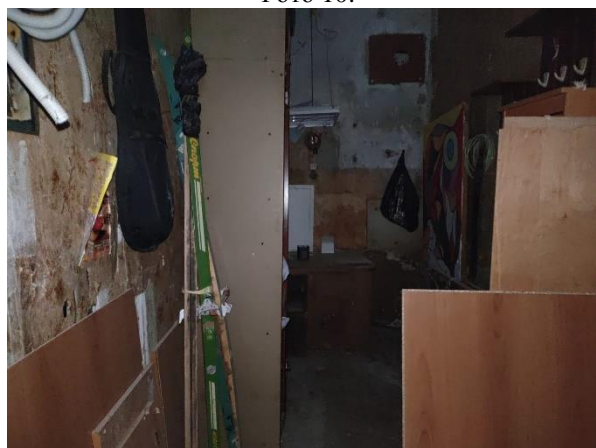


Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 22.12.2023

Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, дом 6, литера А, помещение 7-Н.

Площадь: 12,5 кв. м.

Этаж: 1.

Высота: 2,88 м.

Входы: 1 общий со двора.

Окна: 1 – во двор – стандартное.

Кадастровый номер: 78:31:0001108:2517.

Инженерные коммуникации: в здании: центральные; в помещении: электроснабжение, отопление, сантехнические приборы отсутствуют.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: -.

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 – помещение свободного назначения.

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

Обременение (ограничение) Объекта:

Обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

2.6. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	1 800 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 620 000</i>	<i>1 980 000</i>
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	144 000	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	1 500 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 350 000</i>	<i>1 650 000</i>
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	120 000	

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.

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.