



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

|                                                           |                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип здания                                                | Здание (Жилое).<br>Год постройки: 1969.<br>Год последнего капитального ремонта: н/д                  |
| Материал                                                  | Панельные                                                                                            |
| Состояние по осмотру                                      | Удовлетворительное                                                                                   |
| Этажность                                                 | 5                                                                                                    |
| 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                                                                                                                                 | 78:12:0006308:6531                                      |
| Общая площадь, кв. м                                                                                                                                      | 59,9                                                    |
| Полезная площадь, кв. м.                                                                                                                                  | 59,9                                                    |
| Занимаемый объектом этаж или этажи                                                                                                                        | 1                                                       |
| Состояние (по осмотру)                                                                                                                                    | Состояние помещения удовлетворительное                  |
| Окна (количество, размер, направленность и др.)                                                                                                           | 4 окна (стандартные) – во двор                          |
| Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения | 2 общих входа со двора.<br>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                           | 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, расположено в Невском районе                                                                                                               |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | <p>города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Антонова-Овсеенко ул.,</li> <li>▪ с юга – Дыбенко ул.,</li> <li>▪ с востока – пр. Большевиков,</li> <li>▪ с запада – Ириновским пр.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (КАД) – 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 «Улица Дыбенко» расположена на расстоянии <math>\approx 0,7</math> км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Антонова-Овсеенко ул.</p> |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ | <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):

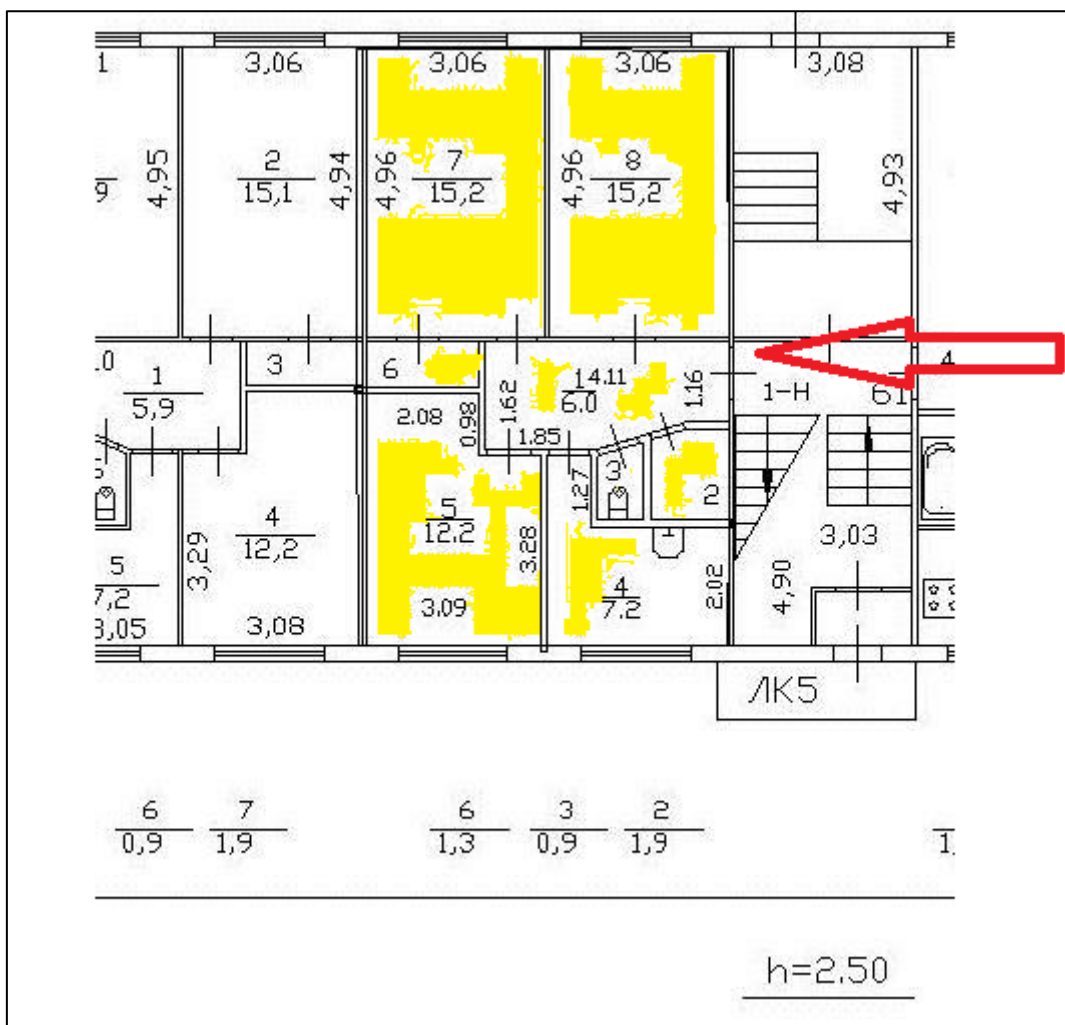
А) Обременение договором аренды – отсутствует.

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

Объект 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.

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



Фото 2. Табличка с номером дома





### Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 3. Общий вход со двора Объекта оценки



Фото 4. Вход Объекта оценки



Фото 5. Окна Объекта оценки



Фото 6. Окна Объекта оценки

### Внутреннее состояние Объекта оценки

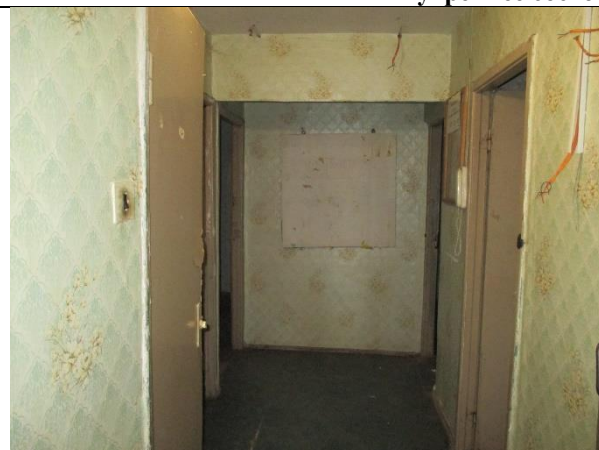


Фото 7. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 8. Внутреннее состояние Объекта оценки







Фото 9. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 10. Вход Объекта оценки



Фото 11. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 12. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 13. Внутреннее состояние Объекта оценки



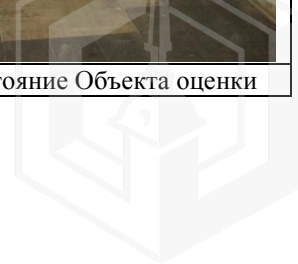
Фото 14. Вход Объекта оценки



Фото 15. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 16. Внутреннее состояние Объекта оценки



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 21.12.2023

Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Антонова-Овсеенко, дом 19, корпус 3, литера 3, помещение 1-Н

#### 1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы ☐ отдельных ☐ общих ☐ через проходную  
со двора ☐ отдельных ☒ общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

☒ Соответствует / ☐ Частично соответствует / ☐ Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

1.6 Этаж:

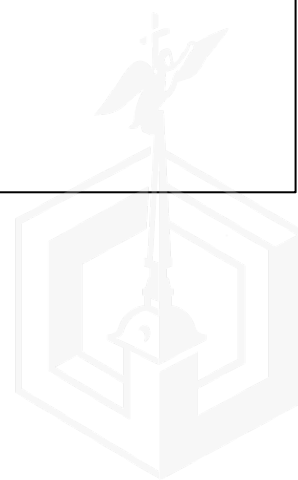
1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями (в здании):

☒ электричество ☒ водоснабжение  
☒ отопление ☒ канализация

1.10 Дополнения:



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

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 1-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 (расположение на 1 этаже, удобная планировка, ликвидная площадь), 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<sup>1</sup>

|                                                                                        |                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------|
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>              | <b>6 090 000</b> |           |
| <i>Диапазон стоимости, руб.</i>                                                        | 5 481 000        | 6 699 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно) | 101 669          |           |
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>               | <b>7 308 000</b> |           |
| <i>Диапазон стоимости, руб.</i>                                                        | 6 577 200        | 8 038 800 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)  | 122 003          |           |

<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.

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.