

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда по адресу:**

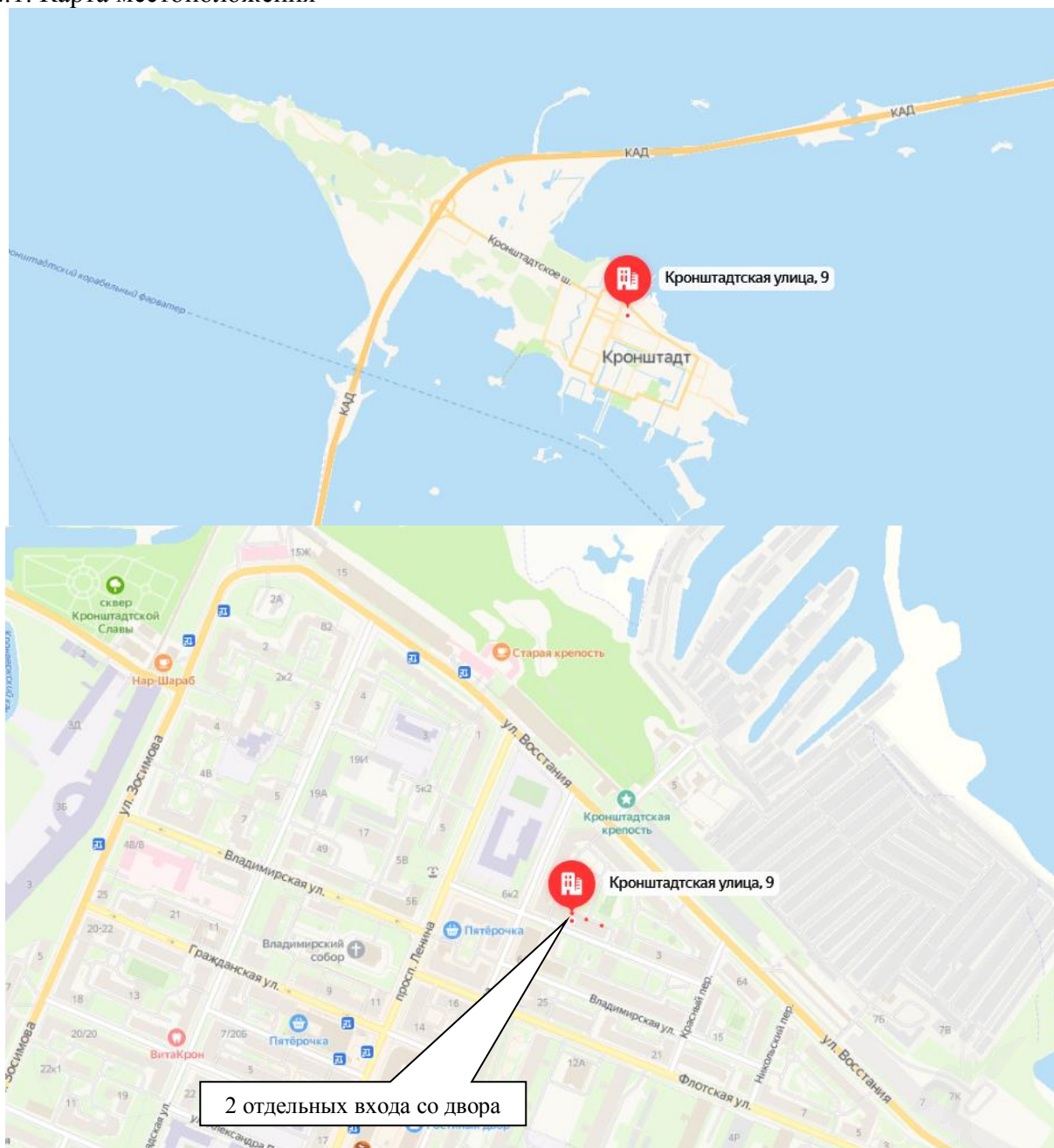
**Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Кронштадтская улица, дом 9, литера А, помещение  
1-Н, общая площадь 78,1 кв.м., кадастровый номер 78:34:0010364:2268, подвал;  
Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Кронштадтская улица, дом 9, литера А, помещение  
2-Н, общая площадь 153,1 кв.м., кадастровый номер 78:34:0010364:2270, подвал  
(единым лотом)**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 04.12.2023.
- 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 (Жилое)
Материал	Кирпич
Год постройки	1967
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	5
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 1-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:34:0010364:2268
Общая площадь, кв. м	78,1
Полезная площадь, кв. м.	78,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление н/д
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное. Выявленные перепланировки: перегородка м/у ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована
Окна (количество, размер, направленность и др.)	4 – во двор и на улицу – подвального типа
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)	2,50 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: электроснабжение. В помещении проходят транзитные трубы
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена

### 2.3.2. Общие характеристики помещения 2-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:34:0010364:2270
Общая площадь, кв. м	153,1
Полезная площадь, кв. м.	153,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление н/д
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное. Выявленные перепланировки: оконные проемы в ч.п.1 и ч.п.2 заложены
Окна (количество, размер, направленность и др.)	5 – во двор и на улицу – подвального типа
Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие	1 отдельный вход со двора. Доступ во двор не ограничен

домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	
Высота пол - потолок (по документам)	2,50 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: электроснабжение, канализация. В помещении проходят транзитные трубы
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена

### 2.3.3. 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 второстепенной улицы. 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 Кронштадтском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – ул. Восстания,</li> <li>▪ с юга – Кронштадтской ул.,</li> <li>▪ с востока – Красным пер.,</li> <li>▪ с запада – ул. Карла Маркса.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «ниже средней». По ближайшей магистрали (Восстания ул.) – 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 «Беговая» расположена на расстоянии ≈33 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Кронштадтской 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

2.3.4. 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 в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне 2 (участок ОЗ-2(50)01).

Выявленные ограничения (обременения):

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

- 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.

2.3.5. 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, с улицы



Фото 2. Табличка с номером дома

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



Фото 3. Доступ Объекта оценки (1-Н)



Фото 4. Окна Объекта оценки (1-Н)



Фото 5. Доступ Объекта оценки (2-Н)



Фото 6. Окна Объекта оценки (2-Н)



Внутреннее состояние Объекта оценки (1-Н)



Фото 7.

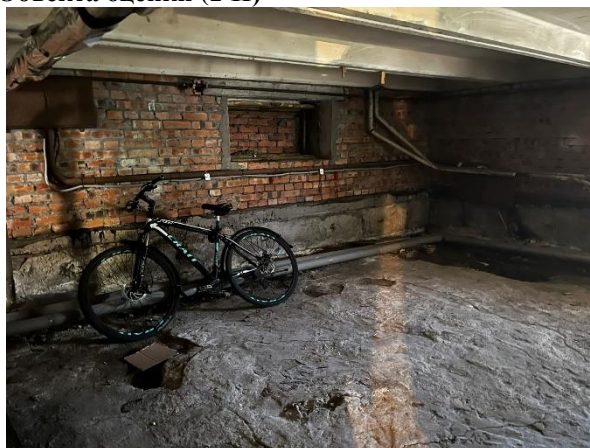


Фото 8.



Фото 9.

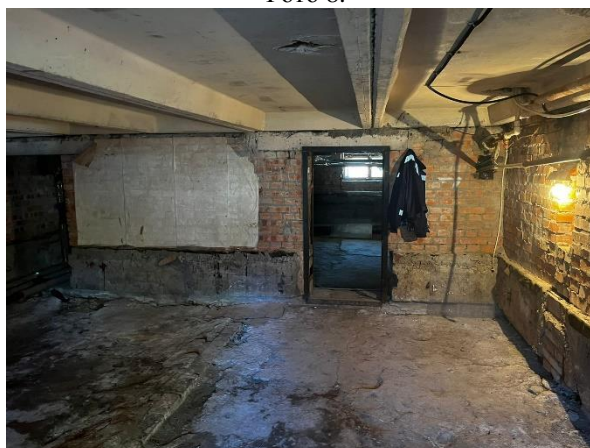


Фото 10.

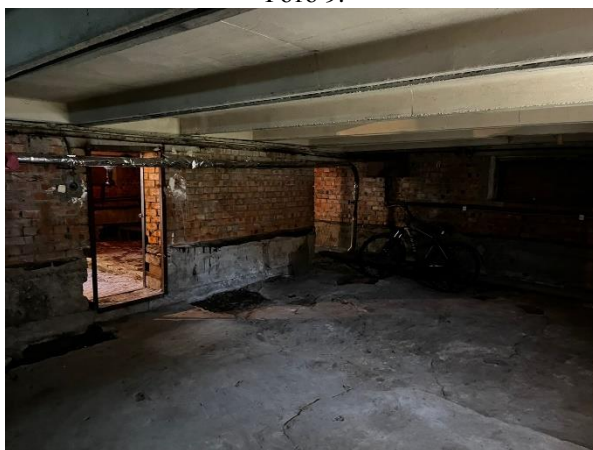


Фото 11.

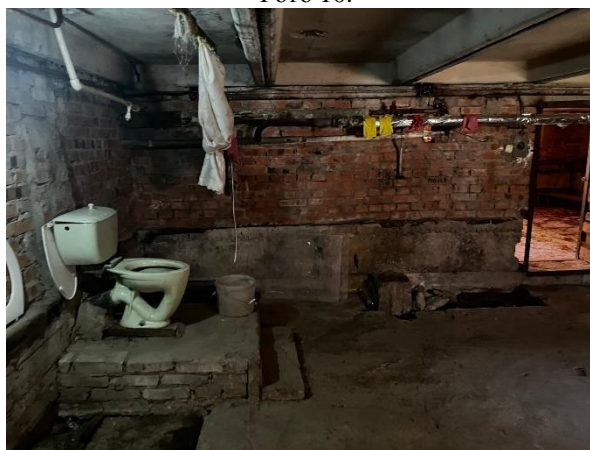


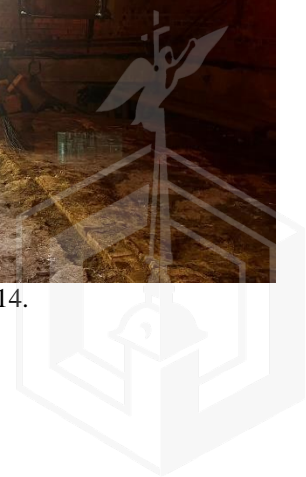
Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Внутреннее состояние Объекта оценки (2-Н)



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.

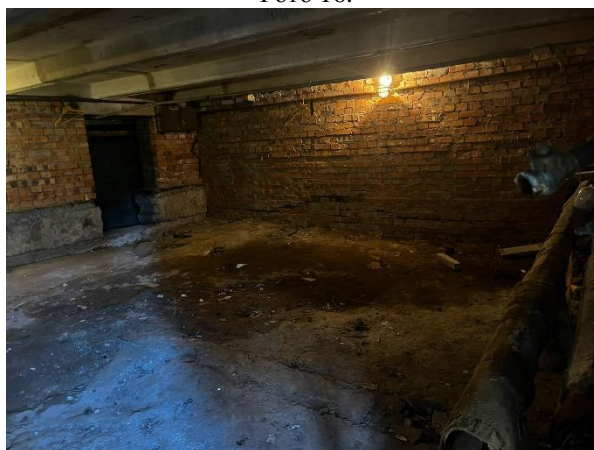


Фото 18.



Фото 19.

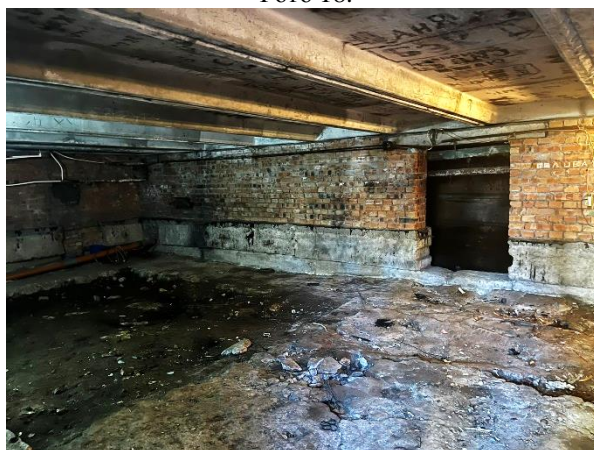


Фото 20.

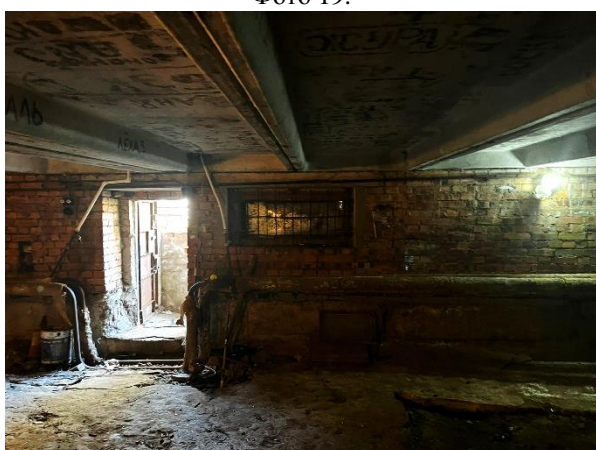


Фото 21.

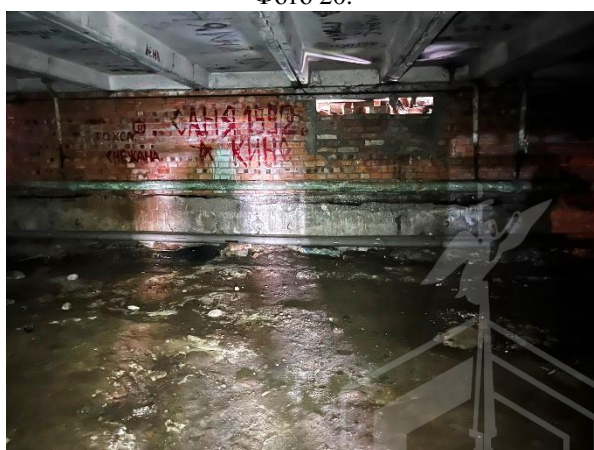
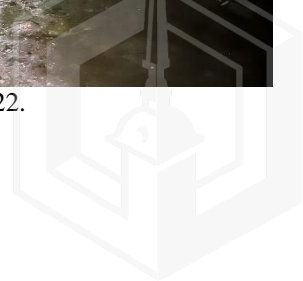


Фото 22.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 04.12.2023

Адрес объекта: Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Кронштадтская, д. 9, литера. А, пом. 1-Н, пом. 2-Н.

Площадь: 231,2 кв. м (78,1 кв. м; 153,1 кв. м).

Этаж: подвал, заглубление н/д.

Входы: 2 отдельных со двора.

Окна: пом. 1-Н: 4 – во двор и на улицу – подвального типа. Пом. 2-Н: 5 – во двор и на улицу – подвального типа.

Высота потолков: 2,50 м.

Кадастровый номер: 78:34:0010364:2268; 78:34:0010364:2270.

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

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки:

пом. 1-Н: перегородка м/у ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована;

пом. 2-Н: оконные проемы в ч.п.1 и ч.п.2 заложены.

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.

Выявленные ограничения (обременения):

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

- 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.

*Вывод:* наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения, с учетом существующих ограничений.

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

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	2 640 000	
помещение 1-Н	891 799	
помещение 2-Н	1 748 201	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>2 376 000</i>	<i>2 904 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	11 419	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	2 200 000	
помещение 1-Н	743 166	
помещение 2-Н	1 456 834	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 980 000</i>	<i>2 420 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	9 516	

<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.