

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда по адресу:  
г. Санкт-Петербург, улица Крупской, дом 15, литера А, помещение 5-Н, общая  
площадь 268,2 кв.м., кадастровый номер 78:12:0007114:3082, подвал**

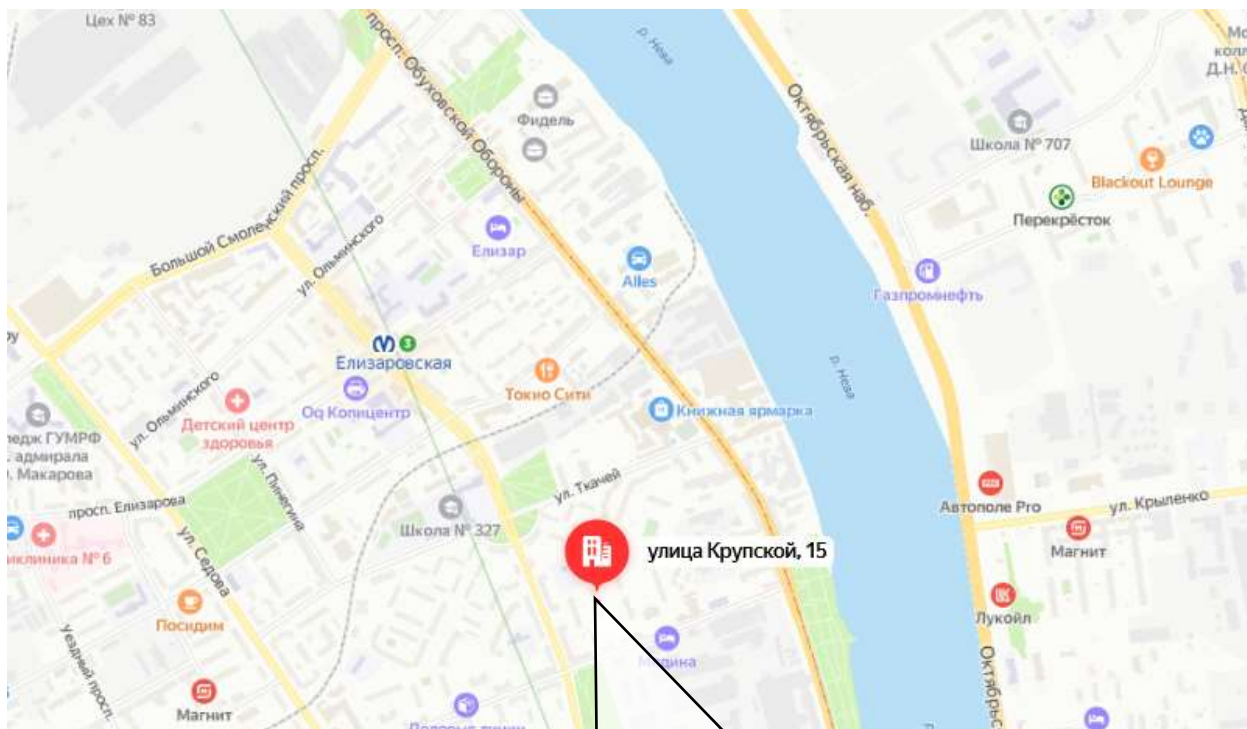
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 16.08.2023.
- 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 (Жилое)
Материал	Кирпичный
Год постройки	1958
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

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:12:0007114:3082
Общая площадь, кв. м	268,2
Полезная площадь, кв. м.	268,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,30 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное, требует ремонта. В стене м/у ч.п.5 и ч.п.14 оборудован дверной проем; оконные проемы защиты / заложены
Окна (количество, размер, направленность и др.)	есть, во двор, подвальные
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 со двора, 1 общий со двора. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,30 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: электроснабжение, сантехнические и отопительные приборы отсутствуют; в помещении проходят транзитные трубы
Текущее использование	Не используется
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 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, находится в Невском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Ткачей ул.,</li> <li>▪ с юга – Крупской ул.,</li> <li>▪ с востока – Обуховской Обороны пр.,</li> <li>▪ с запада – ул. Бабушкина</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Обуховской Обороны пр.) – 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 «Елизаровская» расположена на расстоянии $\approx 0,82$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Крупской 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

### 2.3.3. 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.

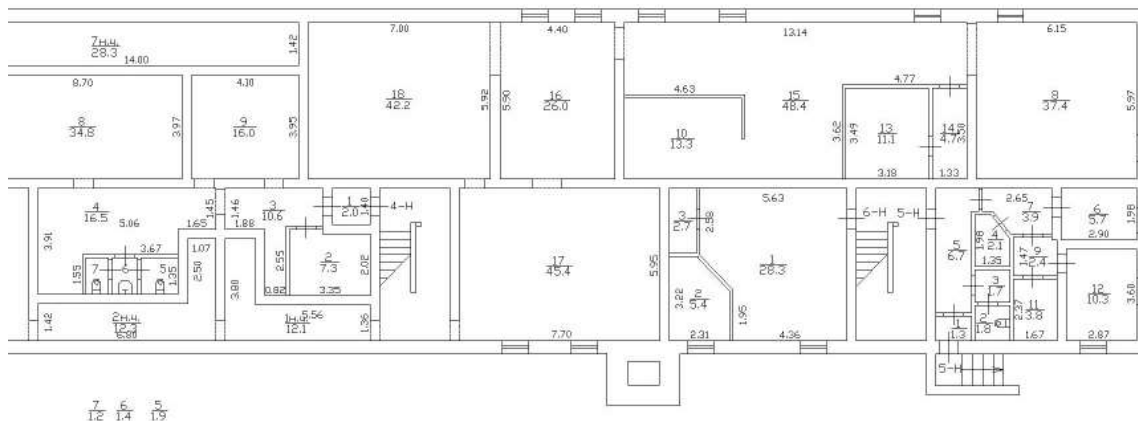
Объект расположен вне границ зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Обременение (ограничение) Объекта: 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 об'єкта

План підвала



7  
12

6  
14

5  
19

h = 2.30  
-h = 1.30



### 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. 1 отдельный вход со двора



Фото 4. 1 отдельный вход со двора



Фото 5. Доступ Объекта оценки



Фото 6. Окна Объекта оценки





Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

**Акт осмотра объекта нежилого фонда  
помещения  
от 16.08.2023**

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Крупской, дом 15, литера А, помещение 5-Н.

Площадь: 268,2 кв. м.

Этаж: подвал, заглубление 1,30 м.

Высота: 2,30 м.

Входы: 1 отдельный со двора, 1 общий со двора.

Окна: есть, во двор, подвальные.

Кадастровый номер: 78:12:0007114:3082.

Состояние: удовлетворительное.

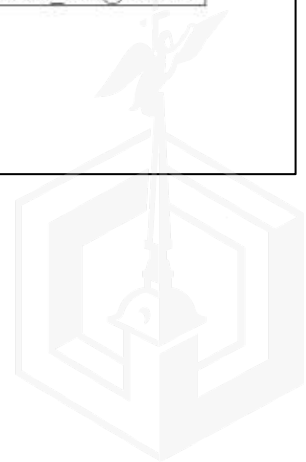
Инженерные коммуникации: в здании: центральные; в помещении: электроснабжение; сантехнические и отопительные приборы отсутствуют.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: в стене м/у ч.п.5 и ч.п.14 оборудован дверной проем; оконные проемы защиты / заложены.

Примечание: в помещении проходят транзитные трубы.

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.

*Обременение (ограничение) Объекта: 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.*

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

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

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>4 464 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	4 017 600	4 910 400
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	16 644	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	3 720 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	3 348 000	4 092 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	13 870	

<sup>1</sup> 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. 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.