Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, пр. Просвещения, дом 87, корпус 1, литера А, помещение 44-Н, общая площадь 28,1 кв.м., кадастровый номер 78:10:0005549:5520, 6 этаж

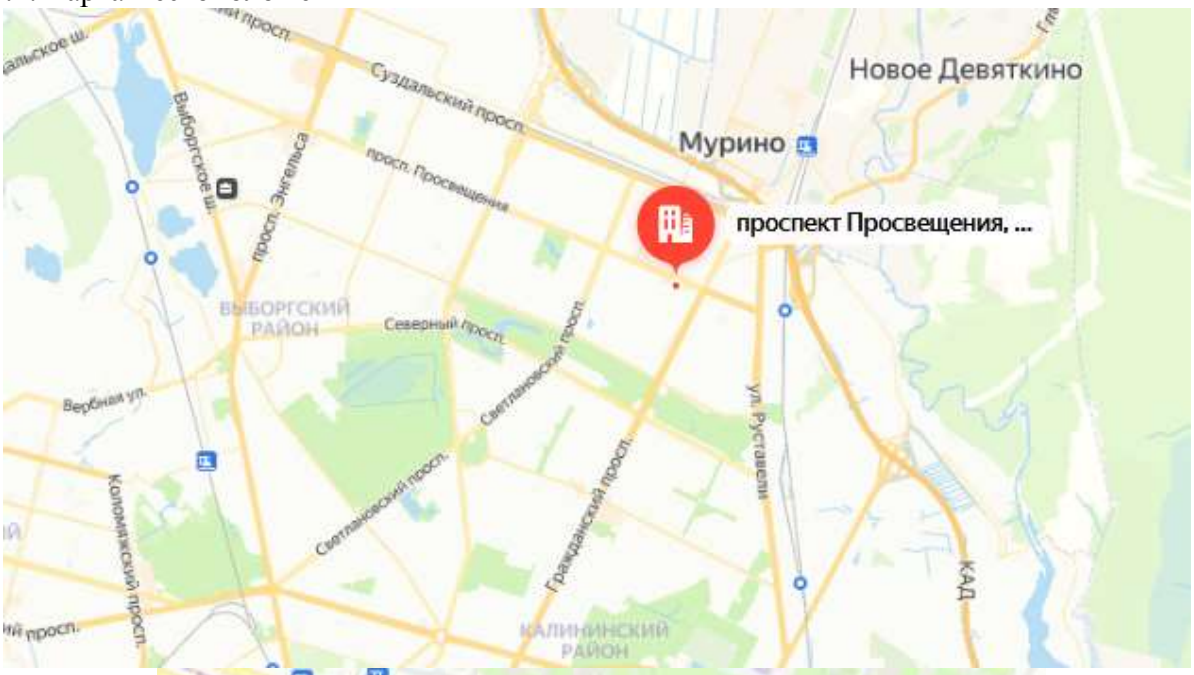
1. Данные об отчете.

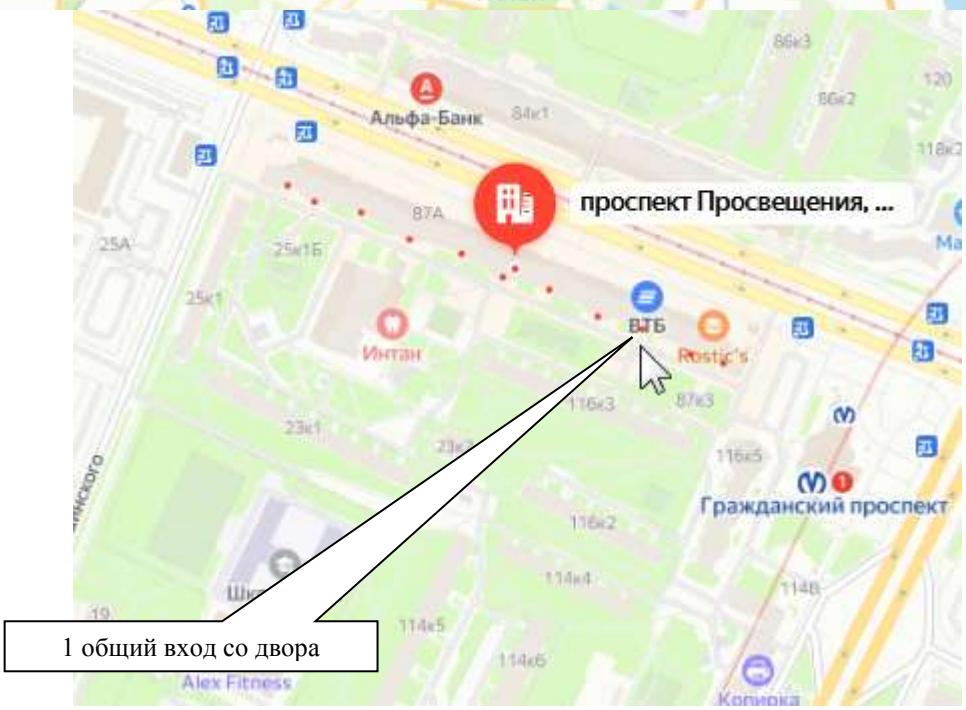
1.1. Дата проведения оценки: 07.05.2024.

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 стен	Кирпич
Год постройки	1983
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	14
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	78:10:0005549:5520
Общая площадь, кв. м	28,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	6
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: перегородка с дверным проемом м/у ч.п.3 и 4 демонтирована
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – на улицу – стандарт
Вход	1 общий вход со двора. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	н/д
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	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 Калининском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – Просвещения пр.,

	▪ с юга – Луначарского пр., ▪ с востока – Гражданским пр., ▪ с запада – Ушинского ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (Просвещения пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащий домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Гражданский проспект» расположена на расстоянии ≈0,34 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Просвещения пр.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

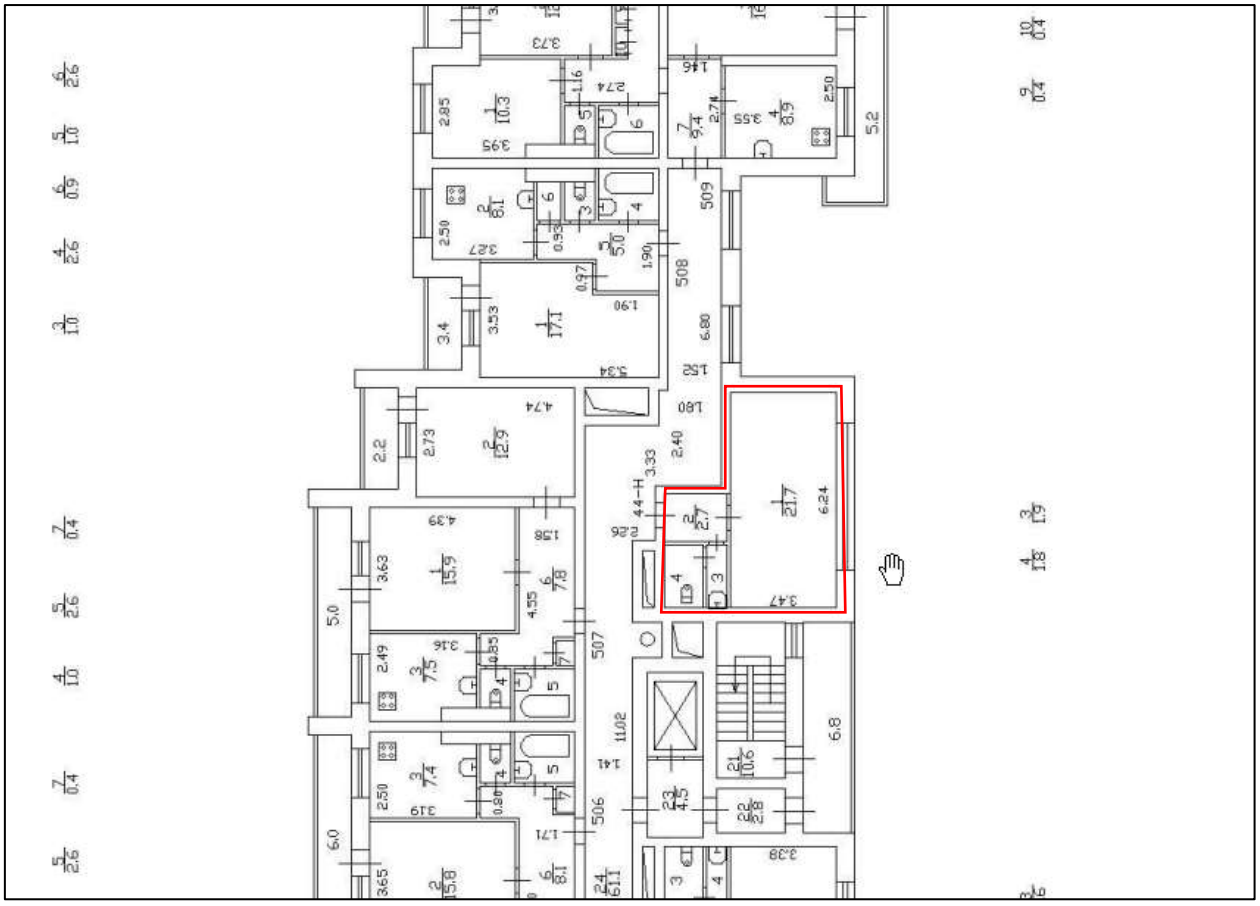
2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

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

Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны и 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, с улицы



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с улицы



Фото 3. Вид ближайшего окружения



Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Доступ



Фото 6. Общий вход со двора

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 07.05.2024

Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр. Просвещения, дом 87, корпус 1, литера А, помещение 44-Н.

Площадь: 28,1 кв. м.

Этаж: 6 этаж.

Входы: 1 общий вход со двора.

Окна: 1 – на улицу – стандарт.

Высота потолков: н/д.

Кадастровый номер: 78:10:0005549:5520.

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

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: перегородка с дверным проемом м/у ч.п.3 и 4 демонтирована.

Примечание: -.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	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.
Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения, в офисном сегменте.

2.6. Результаты проведения оценки[1]

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	**4 030 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*3 627 000*	*4 433 000*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	143 416	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	**4 836 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*4 352 400*	*5 319 600*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	172 100	

[1] *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.