

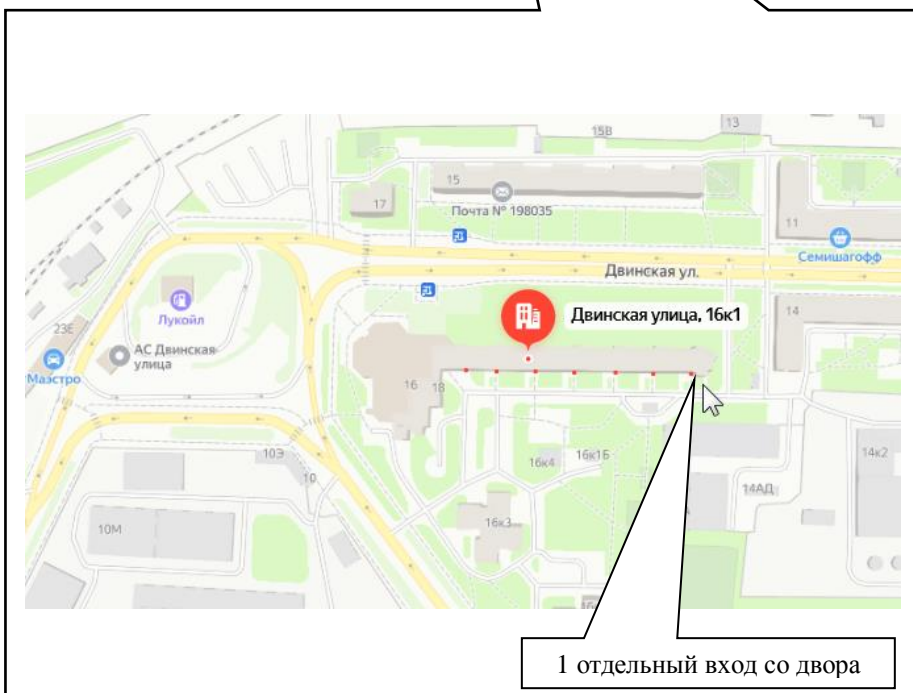
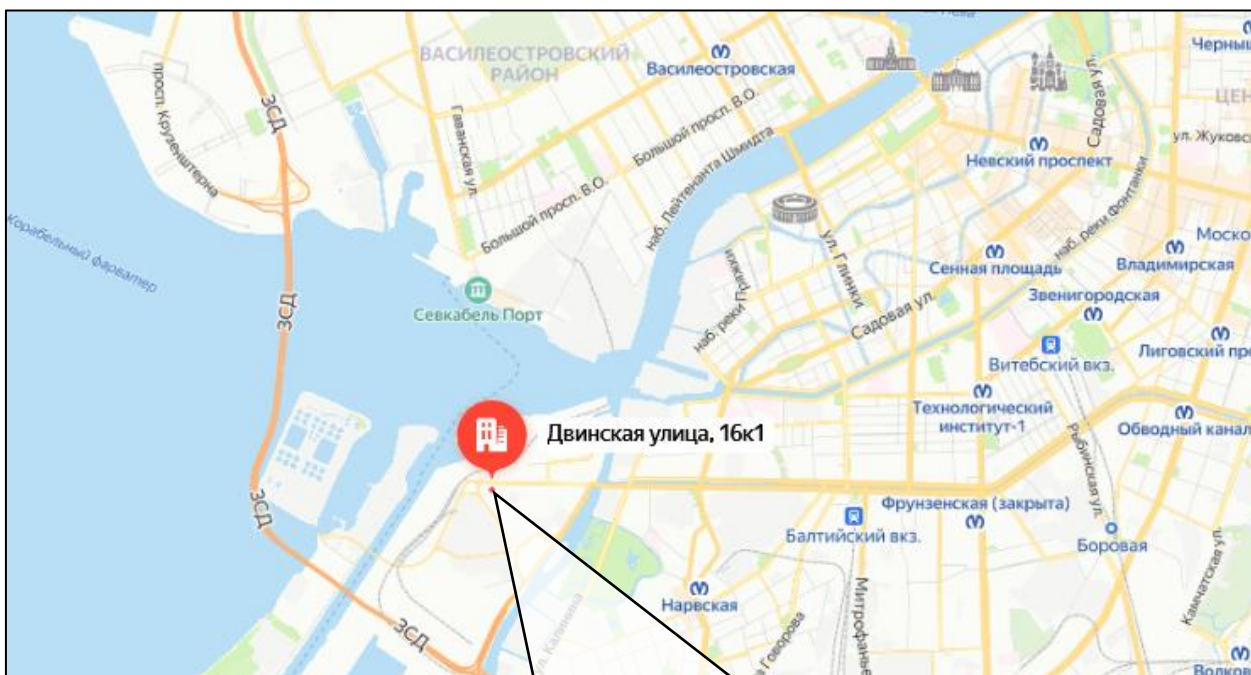
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Двинская улица, дом 16, корпус 1, литера А, помещение 5-Н,
общая площадь 113,5 кв.м., кадастровый номер 78:15:0008103:3343, цокольный этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 17.10.2024.
- 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	Кирпичный
Год постройки	1980
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	15
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	78:15:0008103:3343
Общая площадь, кв. м	113,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж, заглубление 0,90 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: в ч.п.3 демонтировано сантехническое оборудование; перегородки с дверным проемом м/у ч.п.1 и 2 демонтированы, установлены новые перегородки, образована новая ч.п.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – цокольное – во двор
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. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	1,90/2,50/2,75 м (согласно плана этажа)
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

<p>Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)</p>	<p>Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Кировском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Двинской ул., ▪ с юга – Шотландской ул., ▪ с востока – наб.р.Екатерингофки, ▪ с запада – Двинской ул. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (наб. Обводного кан.) – 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 «Нарвская» расположена на расстоянии $\approx 2,49$ м. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Двинской ул.</p>
<p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>	<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 не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

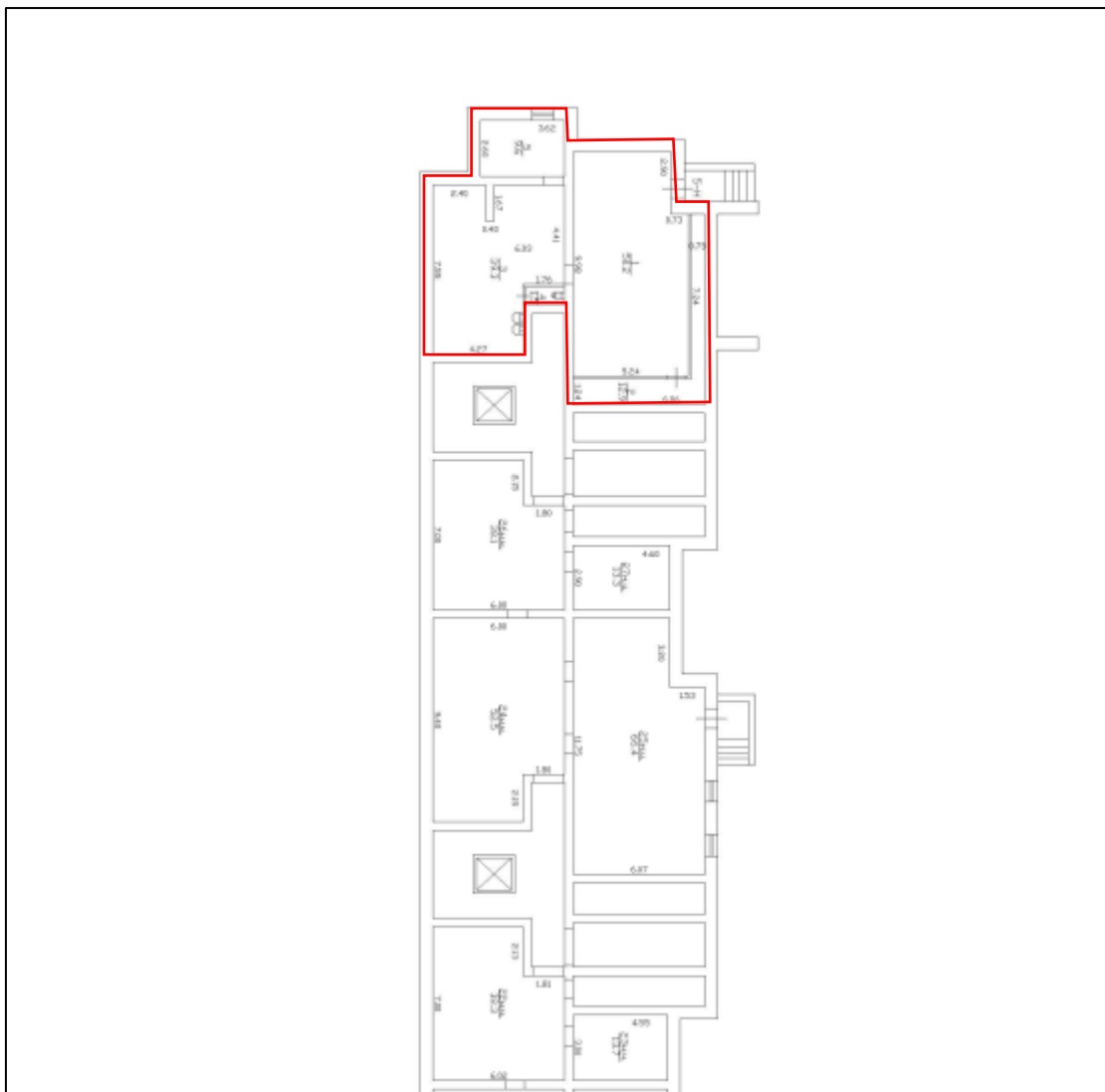
Объект расположен вне границ зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Выявленные ограничения(обременения):

- 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 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. Ближайшее окружение



Фото 4. Дворовая территория

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов

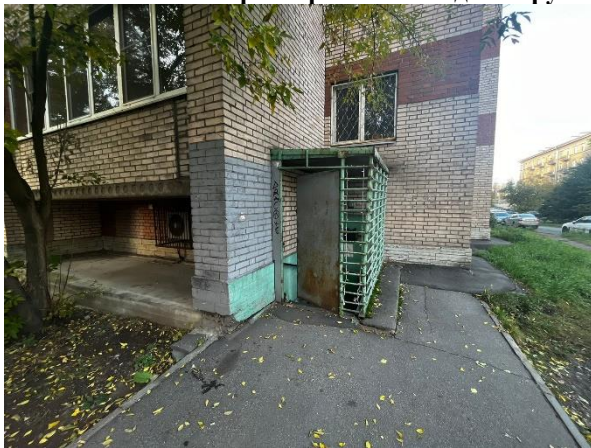


Фото 5. Отдельный вход со двора

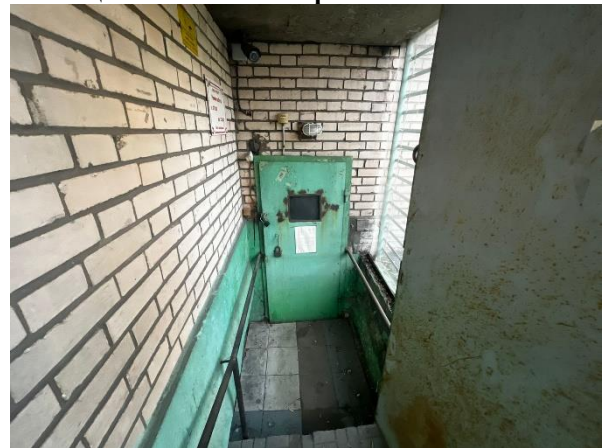


Фото 6. Отдельный вход со двора



Фото 7. Отдельный вход со двора



Фото 8. Окно Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.

Фото 16.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 17.10.2024

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Двинская улица, дом 16, корпус 1, литера А, помещение 5-Н.

Площадь: 113,5 кв. м.

Этаж: цокольный этаж, заглубление 0,90 м.

Высота: 1,90/2,50/2,75 м (согласно плана этажа).

Входы: 1 отдельный со двора.

Окна: 1 – цокольное – во двор.

Кадастровый номер: 78:15:0008103:3343.

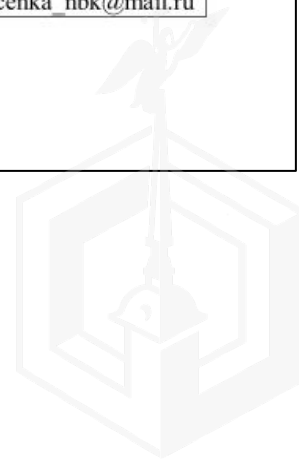
Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: в ч.п.3 демонтировано сантехническое оборудование; перегородки с дверным проемом м/у ч.п.1 и 2 демонтированы, установлены новые перегородки, образована новая ч.п.

Примечание: в помещении проходят транзитные трубы.

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.

2.6. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	2 880 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>2 590 000</i>	<i>3 170 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	25 374	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	3 456 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>3 108 000</i>	<i>3 804 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	30 449	

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.