

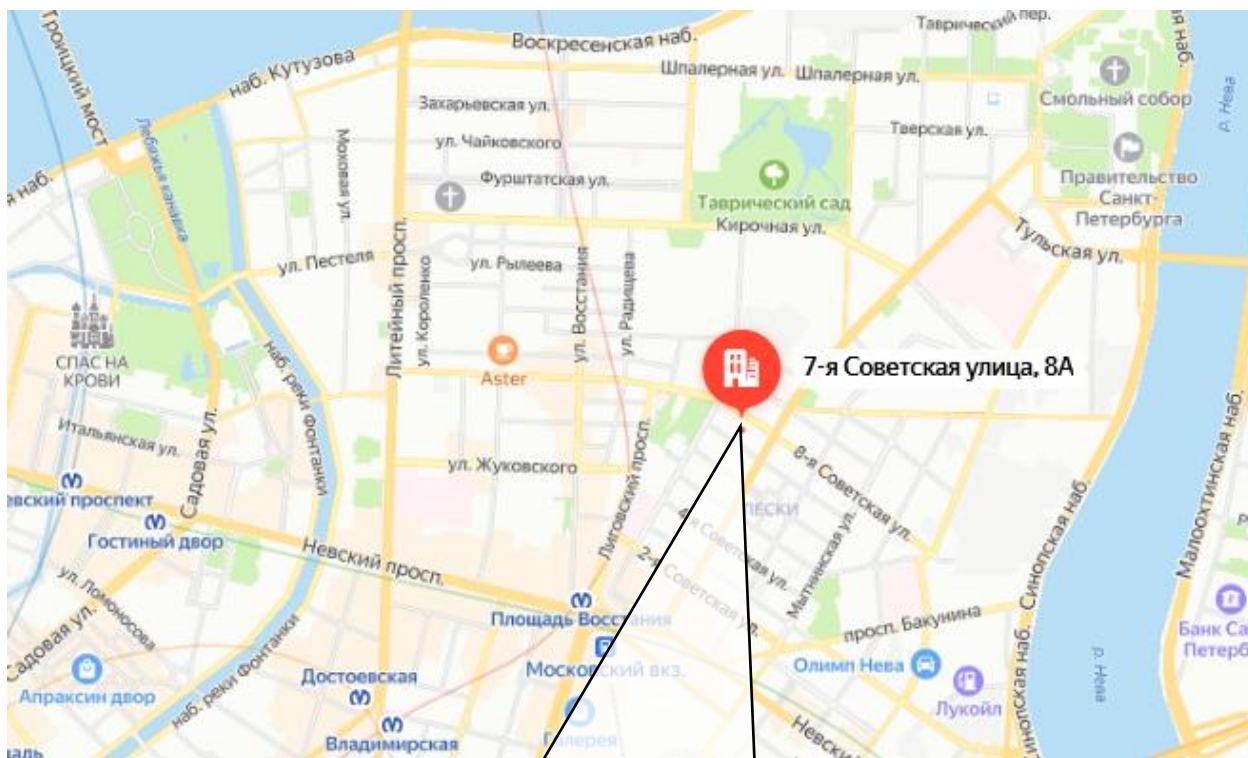
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда по адресу:  
Санкт-Петербург, 7-я Советская ул., дом 8, литера. А, помещение 1-Н, общая  
площадь 76,7 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001423:2341, цокольный этаж**

**1. Данные об отчете.**

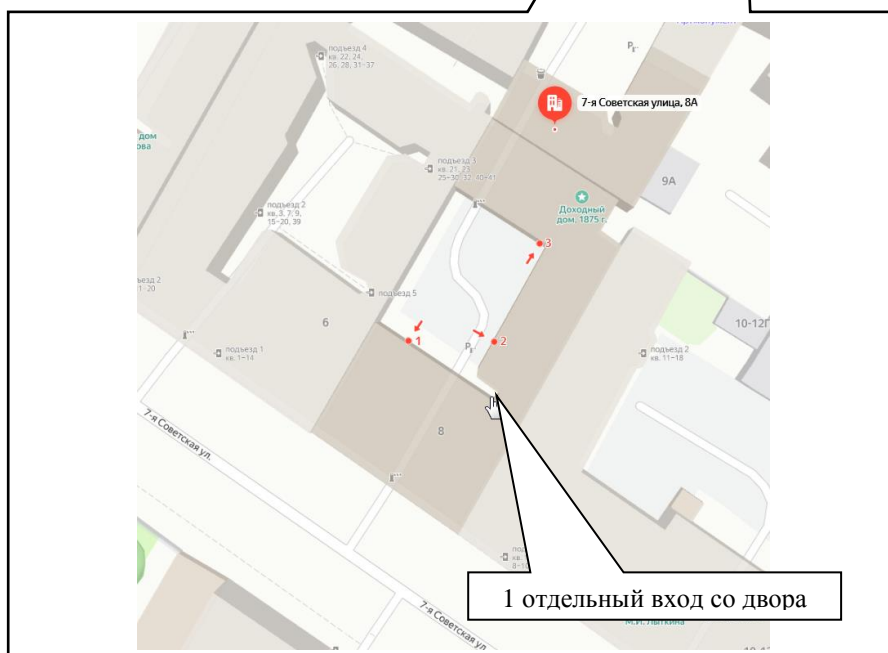
- 1.1. Дата проведения оценки: 31.10.2024.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

- 2.1. Карта местоположения



<https://yandex.ru/maps>



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

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1911
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	6
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	78:31:0001423:2341
Общая площадь, кв. м	76,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж, заглубление 0,97 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: перегородка с дверным проемом м/у ч.п. 1 и 2 демонтирована; дверной проем в стене м/у ч.п. 3 и 4 зашит со стороны ч.п. 4; дверной проем в перегородке м/у ч.п. 2 и 5 зашит; перегородка м/у ч.п. 5 и 6 переоборудована в дверной проем; в ч.п. 2 проходят транзитные трубы с запорной арматурой
Окна (количество, размер, направленность и др.)	5 – на улицу и во двор – цокольного типа
Вход	1 отдельный вход со двора. Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,73 м (по плану этажа)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
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 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 Центральном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – 8-й Советской ул.,</li> <li>▪ с юга – 7-й Советской ул.,</li> <li>▪ с востока – Суворовским пр.,</li> <li>▪ с запада – Греческим пр.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Суворовский 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 «Площадь Восстания» расположена на расстоянии $\approx 1,15$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по 7-й Советской 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:

Объект не относится к числу выявленных 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 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

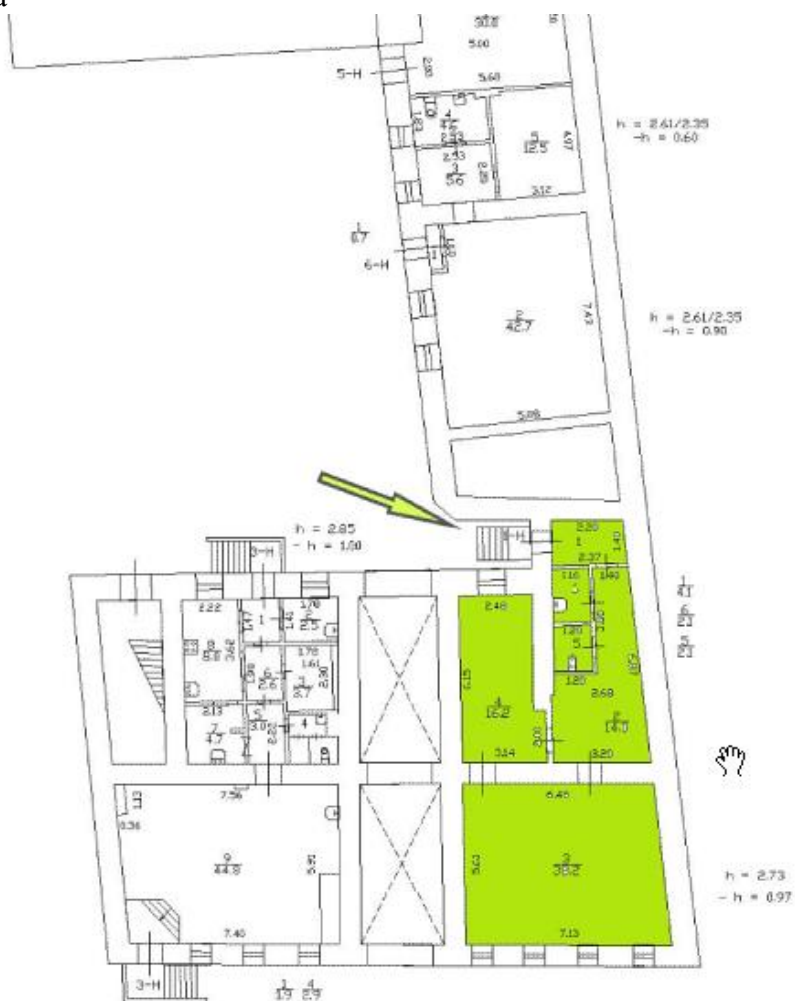
Обременение (ограничение) Объекта:

- 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.



### 2.3.4. План обьекта



### 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. Вид здания, в котором расположен  
Объект оценки. Дворовая территория

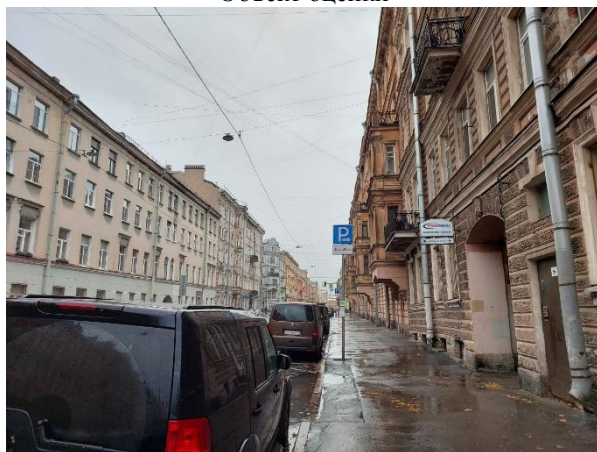


Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Табличка с номером дома

### Характеристика входной группы в помещение



Фото 5. Доступ и окна Объекта оценки



Фото 6. Доступ Объекта оценки





Фото 7. 1 отдельный вход со двора



Фото 8. Окна Объекта оценки

**Внутреннее состояние Объекта оценки**

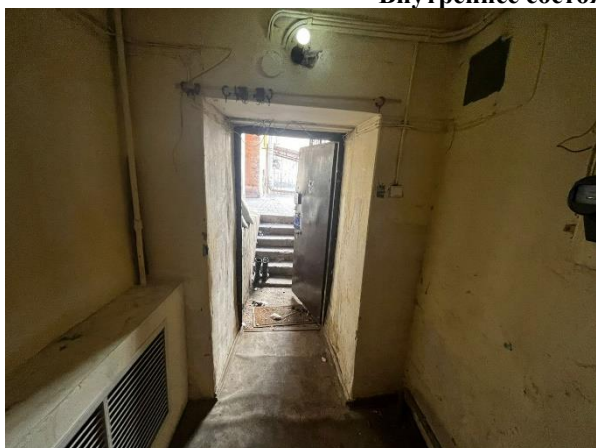


Фото 9. Вход в помещение

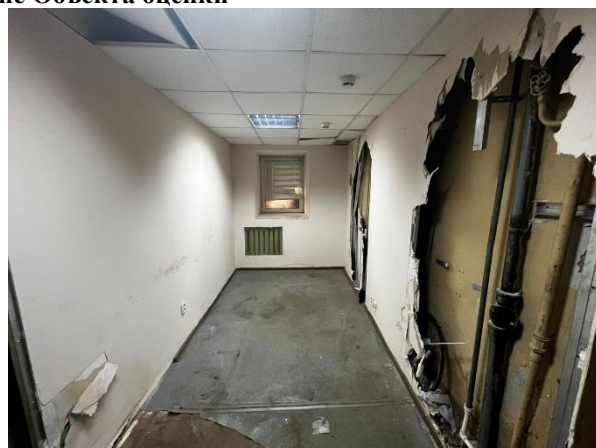


Фото 10.



Фото 11.

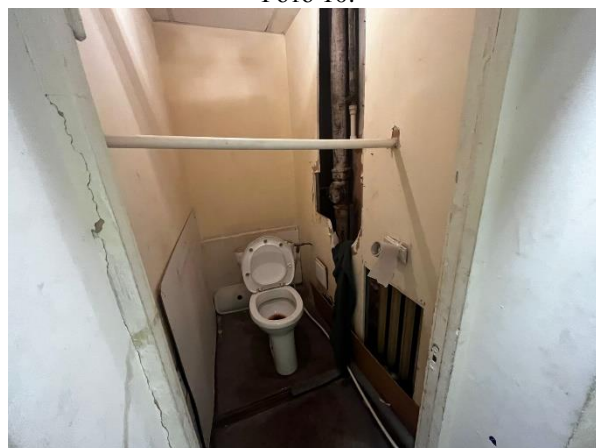


Фото 12.

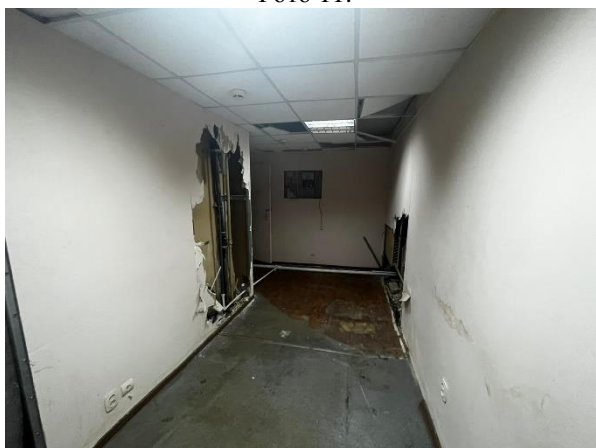


Фото 13.



Фото 14.

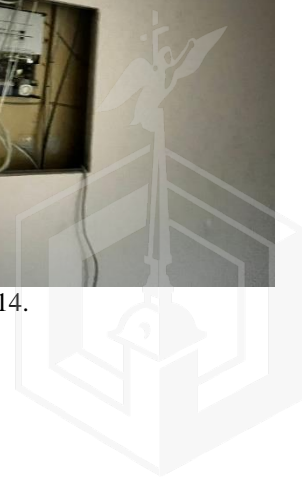




Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.



Фото 20.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

**Акт осмотра объекта нежилого фонда  
помещения  
от 31.10.2024**

Адрес объекта: Санкт-Петербург, 7-я Советская ул., дом 8, литера. А, помещение 1-Н.

Площадь: 76,7 кв. м.

Этаж: цокольный этаж, заглубление 0,97 м.

Высота: 2,73 м (по плану этажа).

Входы: 1 отдельный вход со двора.

Окна: 5 – на улицу и во двор – цокольного типа.

Кадастровый номер: 78:31:0001423:2341.

Состояние: удовлетворительное.

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

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: перегородка с дверным проемом м/у ч.п. 1 и 2 демонтирована; дверной проем в стене м/у ч.п. 3 и 4 зашит со стороны ч.п. 4; дверной проем в перегородке м/у ч.п. 2 и 5 зашит; перегородка м/у ч.п. 5 и 6 переоборудована в дверной проем.

Примечание: в ч.п. 2 проходят транзитные трубы с запорной арматурой.

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, с учетом существующих ограничений.

*Следует отметить что:*

Обременение (ограничение) Объекта:

- 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.

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

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	6 840 000	
Диапазон стоимости, руб.	6 156 000	7 524 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	89 179	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	5 700 000	
Диапазон стоимости, руб.	5 130 000	6 270 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	74 316	

<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.

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.