

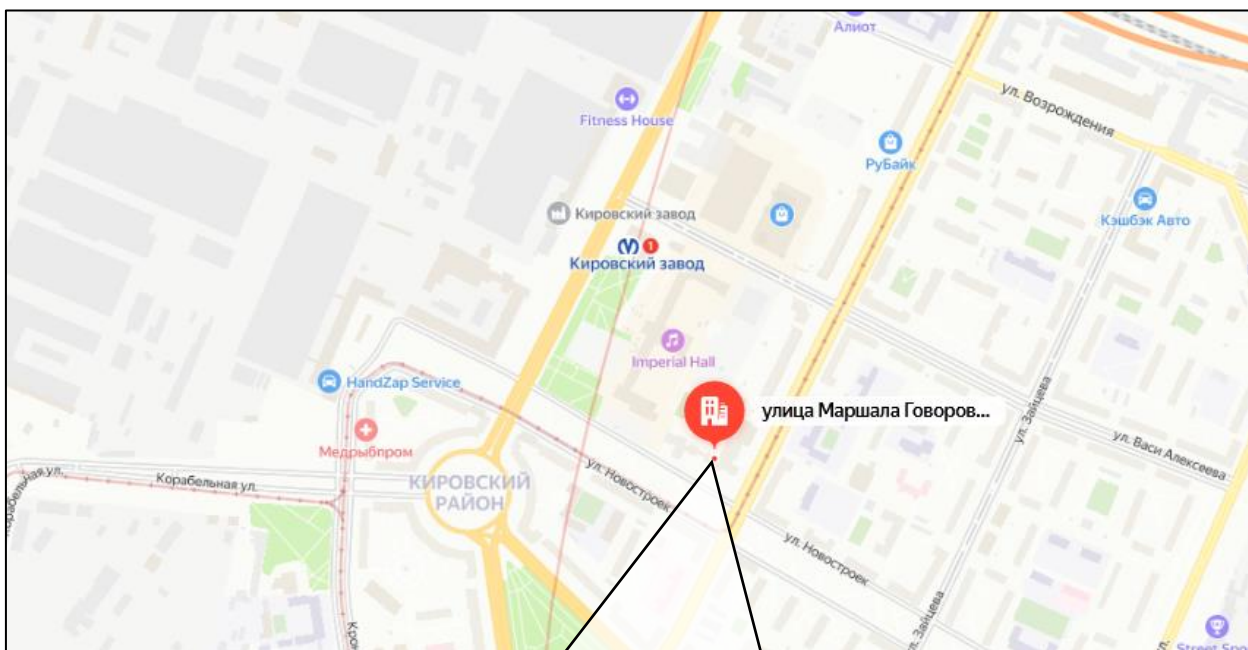
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Маршала Говорова улица, дом 8, литера А, помещение 64-Н,
общая площадь 174,7 кв.м., кадастровый номер 78:15:0008212:1413, 2 этаж**

1. Данные об отчете.

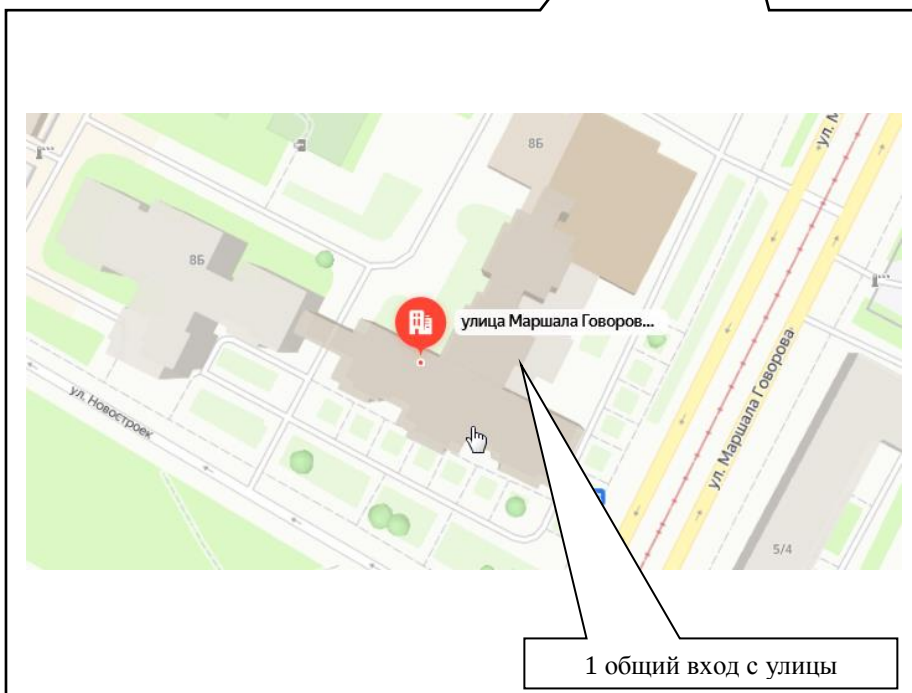
- 1.1. Дата проведения оценки: 14.01.2025.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	1983
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	19
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	78:15:0008212:1413
Общая площадь, кв. м	174,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	2
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: в перегородке м/у ч.п.11 пом. 64-Н и ч.п.1 пом. 63-Н оборудован дверной проем с дверью; в ч.п.12 установлены перегородки для зонирования пространства; в ч.п.8, 9 установлено сантехническое оборудование
Окна (количество, размер, направленность и др.)	8 – стандарт – на улицу и во двор
Вход	1 общий вход с улицы. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,50 м
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 Кировском районе

	города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – Васи Алексеева ул., ▪ с юга – Новостроек ул., ▪ с востока – ул. Маршала Говорова, ▪ с запада – Стачек пр. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Стачек 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 «Кировский завод» расположена на расстоянии $\approx 0,5$ м. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по ул. Маршала Говорова
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.

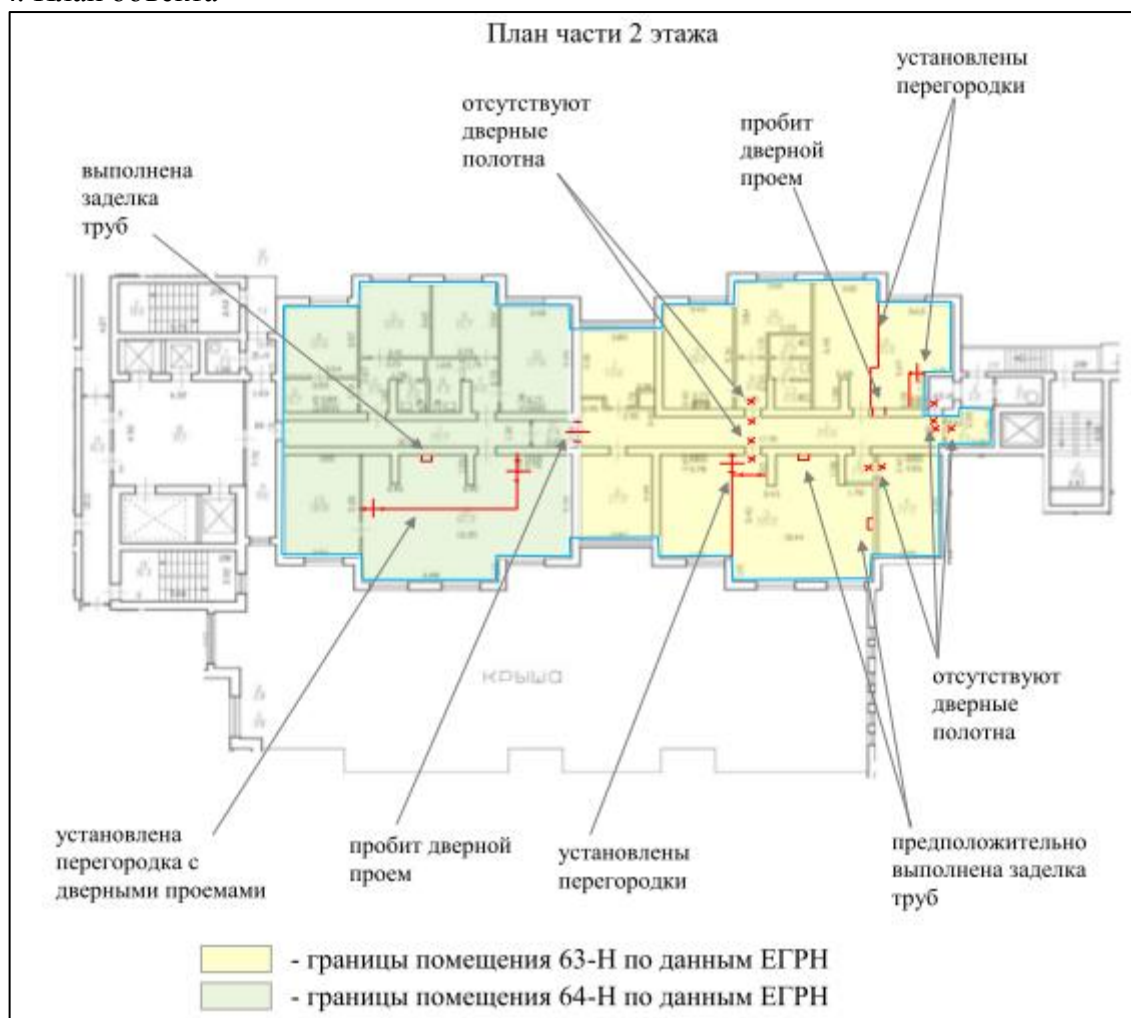
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

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



2.3.4. План объекта



в помещении 64-Н: заделка труб в части помещения² 12, монтаж перегородок с дверными проемами в ч.п.12, пробивка дверного проема между ч.п.11 помещения 64-Н и ч.п.1 помещения 63-Н;

2	64-Н	1	коридор	15.7	2.50
		2	коридор	5.6	2.50
		3	коридор	5.7	2.50
		4	кабинет	12.6	2.50
		5	кабинет	12.3	2.50
		6	туалет	2.2	2.50
		7	коридор	4.0	2.50
		8	туалет	4.3	2.50
		9	кабинет	11.7	2.50
		10	кабинет	17.6	2.50
		11	кладовая	2.9	2.50
		12	кабинет	61.3	2.50
		13	кабинет	18.8	2.50
Итого по помещению 64-Н:				174.7	

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. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Общий вход с улицы



Фото 6. Доступ





Фото 7. Доступ



Фото 8. Доступ

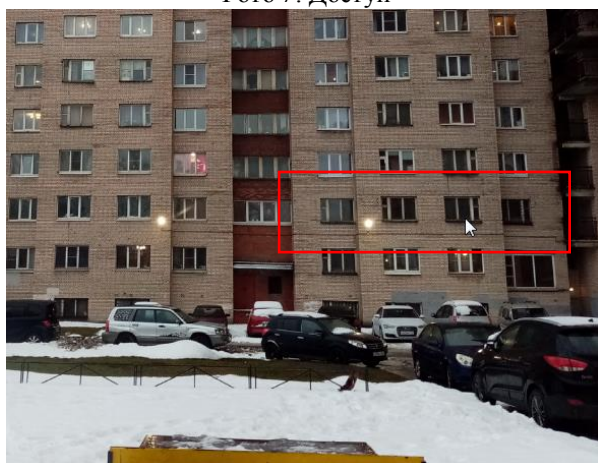


Фото 9. Вид окон во двор



Фото 10. Вид окон и входа, с улицы

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 11.



Фото 12.

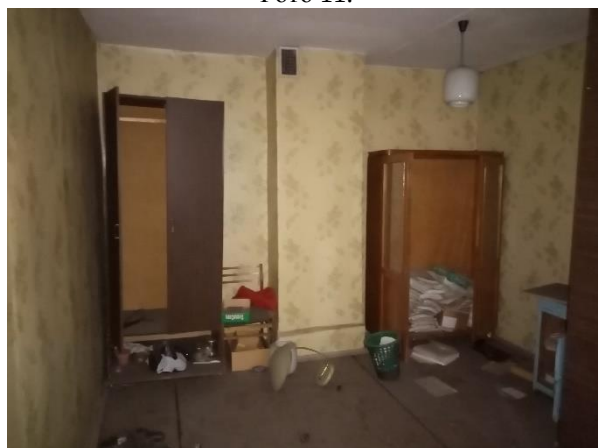


Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.



Фото 20.

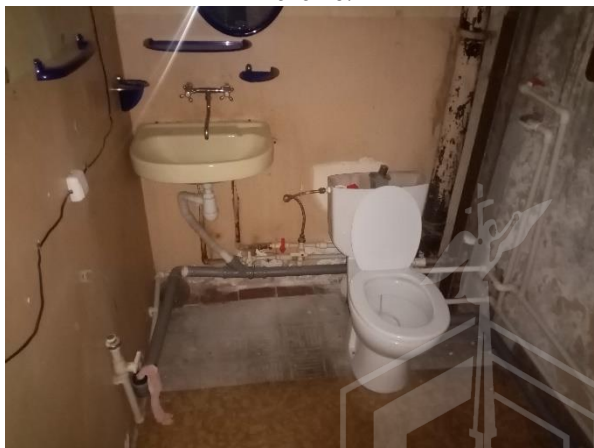


Фото 21.

Фото 22.



Фото 23.



Фото 24.



Фото 25.



Фото 26.



Фото 27.



Фото 28.



Фото 29.



Фото 30.

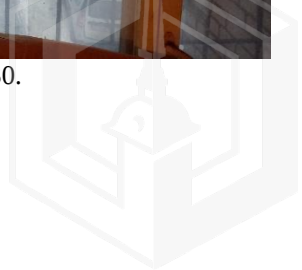




Фото 31.



Фото 32.



Фото 33.



Фото 34.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 14.01.2025

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Маршала Говорова улица, дом 8, литера А, помещение 64-Н.

Площадь: 174,7 кв. м.

Этаж: 2.

Высота: 2,50 м.

Входы: 1 общий с улицы.

Окна: 8 – стандарт – на улицу и во двор.

Кадастровый номер: 78:15:0008212:1413.

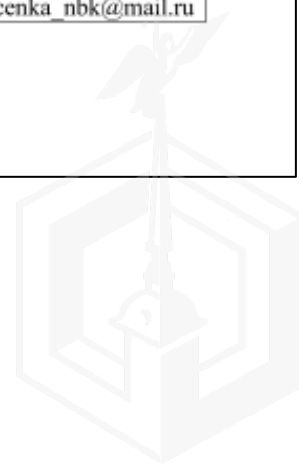
Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: в перегородке м/у ч.п.11 пом. 64-Н и ч.п.1 пом. 63-Н оборудован дверной проем с дверью; в ч.п.12 установлены перегородки для зонирования пространства.

Примечание: в ч.п.8, 9 установлено сантехническое оборудование.

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	9 110 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>8 200 000</i>	<i>10 020 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	52 147	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	10 932 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>9 840 000</i>	<i>12 024 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	62 576	

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.