

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
78/1947 доли Санкт-Петербурга в праве общей долевой собственности  
на объект нежилого фонда по адресу:**

**г. Санкт-Петербург, Бухарестская улица, дом 31, корпус 1, литера А, помещение 11-Н**

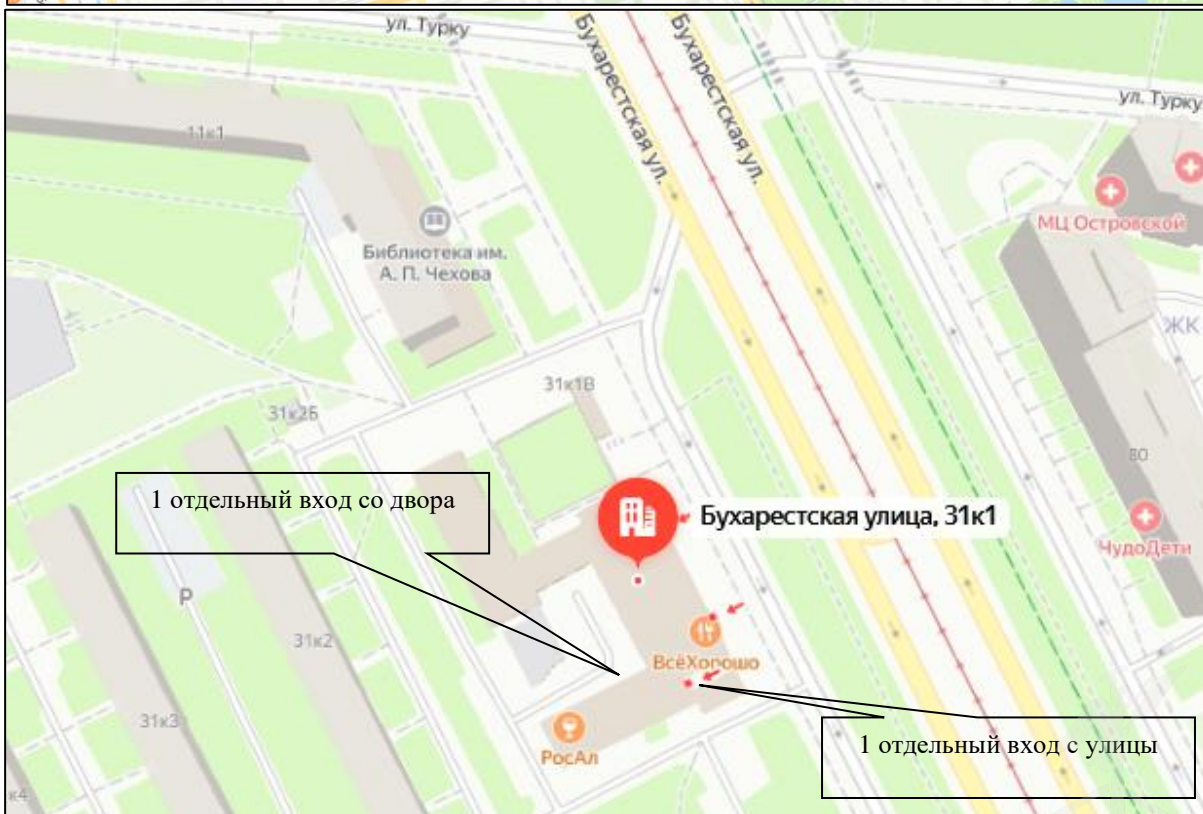
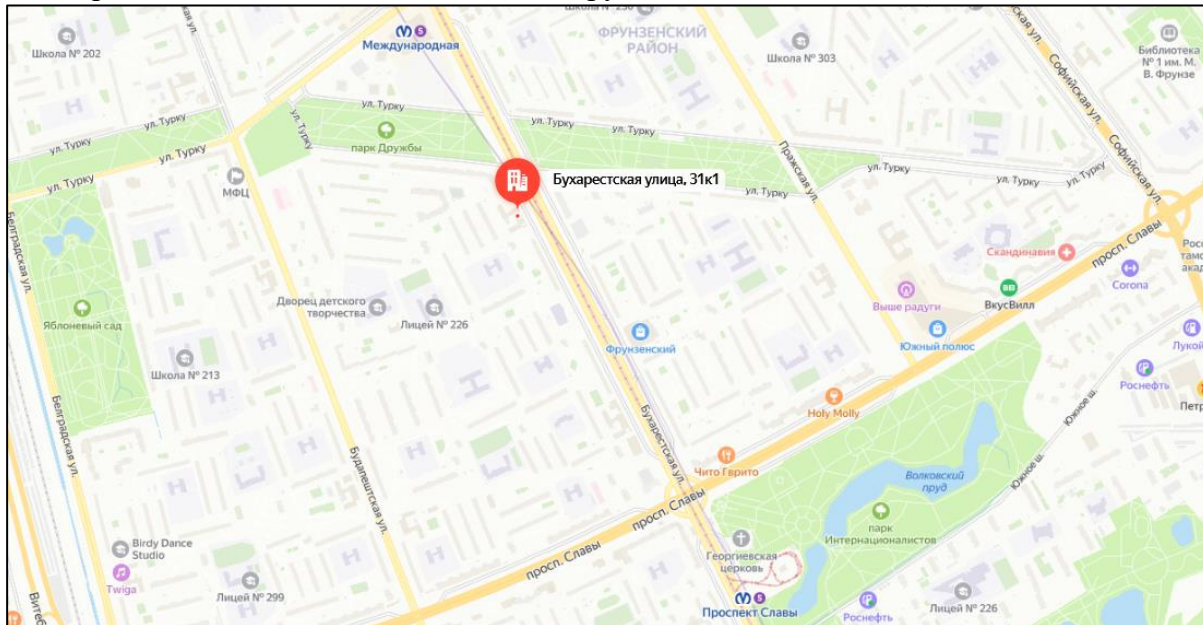
**1. Данные об отчете.**

1.1. Дата проведения оценки: 19.02.2025.

1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

2.1. Карта местоположения. Ближайшее окружение



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

Тип здания	Здание (Нежилое, Торговый центр)
Материал	Кирпич
Год постройки	н/д
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	2
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	78:13:0007412:13938
Общая площадь, кв. м	Помещение 11-Н – 194,7 кв. м Оцениваемой доли 78/1947 соответствует площадь 7,8 кв. м
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения нормальное. Выявленные перепланировки: входная дверь в пом. 11-Н демонтирована; перегородка м/у ч.п. 2 и 3 частично демонтирована
Окна (количество, размер, направленность и др.)	9 окон – на 2 стороны
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 вход с улицы, 1 отдельный вход со двора; Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,71 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение; водоснабжение, канализация, отопление
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	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-й линии. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная /неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство	Здание, в котором расположено оцениваемое

<p>подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)</p>	<p>помещение, находится во Фрунзенском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Турку ул.,</li> <li>▪ с юга – пр. Славы,</li> <li>▪ с востока – Бухарестской ул.,</li> <li>▪ с запада – Будапештской ул.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (пр. Славы) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Международная» расположена на расстоянии <math>\approx 0,8</math> км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Бухарестской 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.

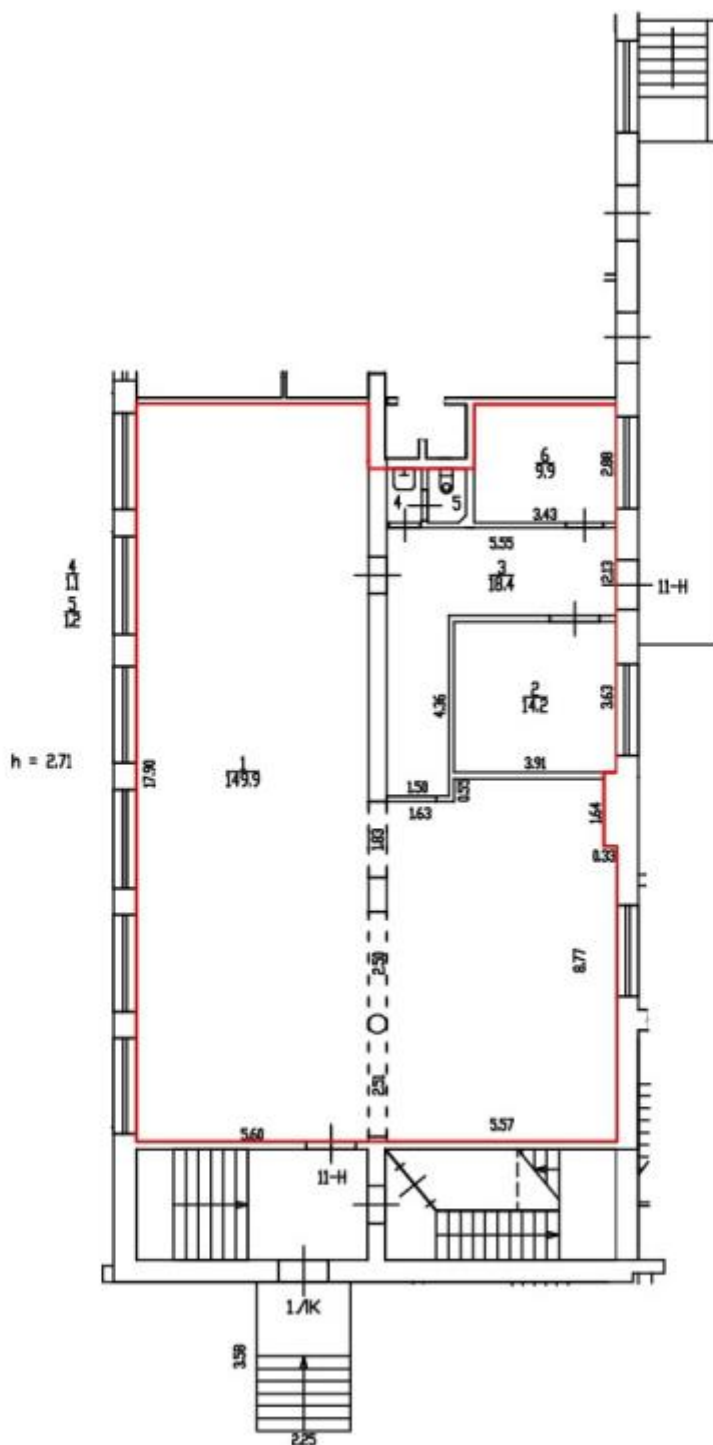
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект не относится к числу 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



\*Красным контуром обозначено помещение 11-Н

\*\*Сособственник владеет и пользуется частями Помещения 1, 2, 4, 5, 6 площадью 176,3 кв. м.; Сособственник и Санкт-Петербург совместно пользуются частью Помещения 3 площадью 18,4 кв. м: в пользовании Сособственника – 10,6 кв. м, в пользовании Санкт-Петербурга – 7,8 кв. м.



### 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



Фото 3. Вид здания, в котором расположен  
Объект оценки. Ближайшее окружение



Фото 4. Вид здания, в котором расположен  
Объект оценки. Ближайшее окружение

**Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов**

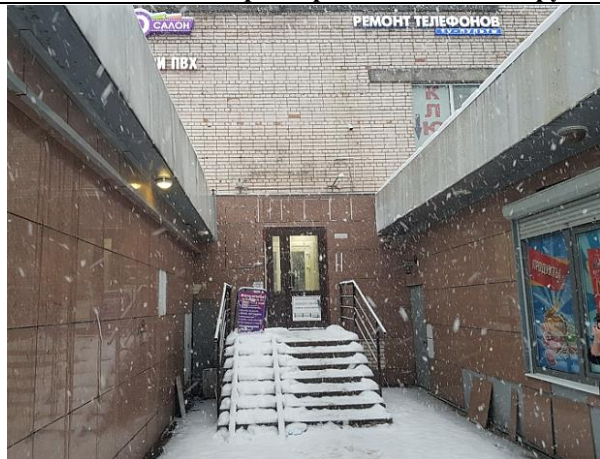


Фото 5. Отдельный вход с улицы



Фото 6. Отдельный вход со двора





Фото 7. Доступ с улицы



Фото 8. Доступ со двора

**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 9. Ч.п.3



Фото 10. Ч.п.3



Фото 11. Ч.п.3

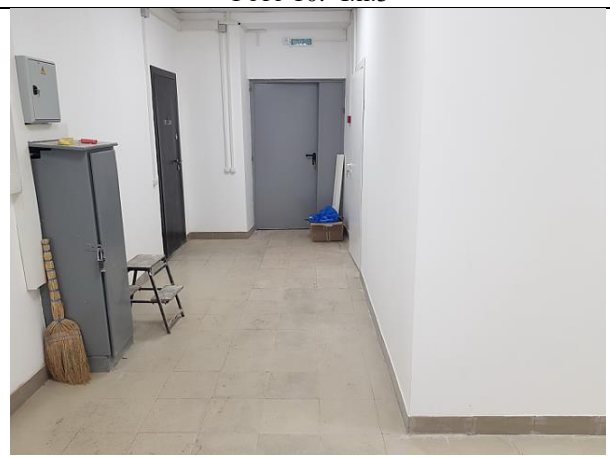


Фото 12. Ч.п.3



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта нежилого фонда

#### помещения

от 19.02.2025

Адрес г. Санкт-Петербург, Бухарестская улица, дом 31, корпус 1, литера А, помещение 11-Н (доля 78/1947).

Площадь: площадь, соответствующая оцениваемой доли, 7,8 кв. м из 194,7 кв.м.

Этаж: 1.

Входы: 1 отдельный вход с улицы, 1 отдельный вход со двора.

Окна: 9 окон – на 2 стороны.

Высота потолков: 2,71 м.

Кадастровый номер: 78:13:0007412:13938.

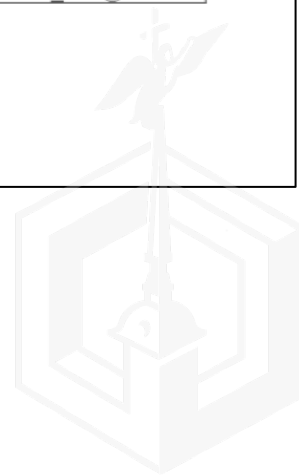
Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение; водоснабжение, канализация, отопление; в помещении: электроснабжение; водоснабжение, канализация, отопление.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: входная дверь в пом. 11-Н демонтирована; перегородка м/у ч.п. 2 и 3 частично демонтирована.

Примечание: выявлены следы возгорания; перед входом в здание со двора установлена пристройка к зданию.

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.

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

Рыночная стоимость Объекта оценки (78/1947 долей <sup>2</sup> ), округленно, руб., без учета НДС	500 000	
Диапазон стоимости, руб.	450 000	550 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	64 103	
Рыночная стоимость Объекта оценки (78/1947 долей), округленно, руб., с учетом НДС	600 000	
Диапазон стоимости, руб.	540 000	660 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	76 923	

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 78/1947 долей соответствует 7,8 кв. м в ч.п. 3 пом. 11-Н