

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда по адресу:
Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 16, литера А, помещение 5-Н, общая
площадь 35 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003095:3171, 1 этаж**

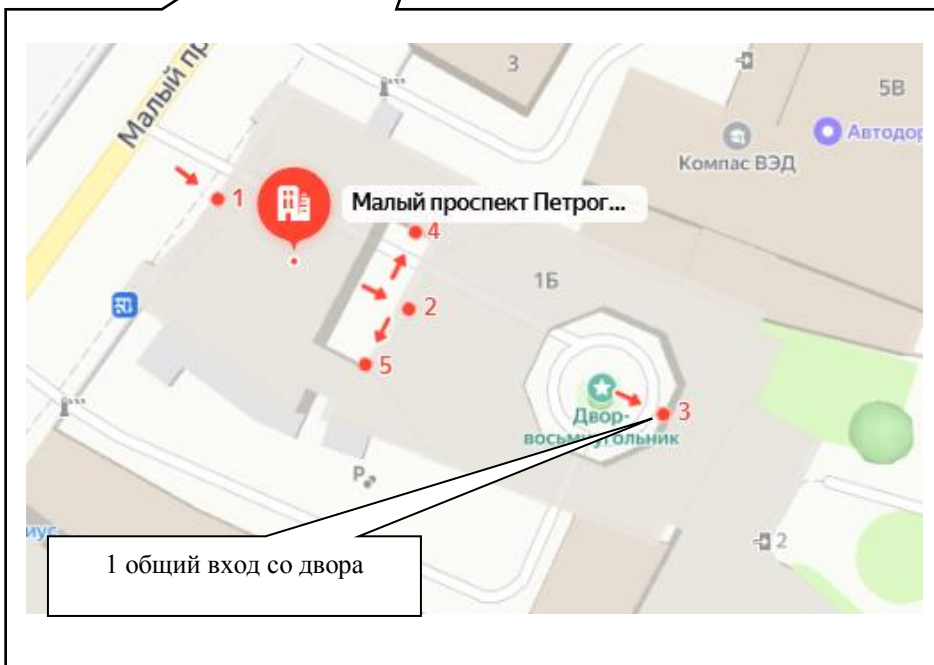
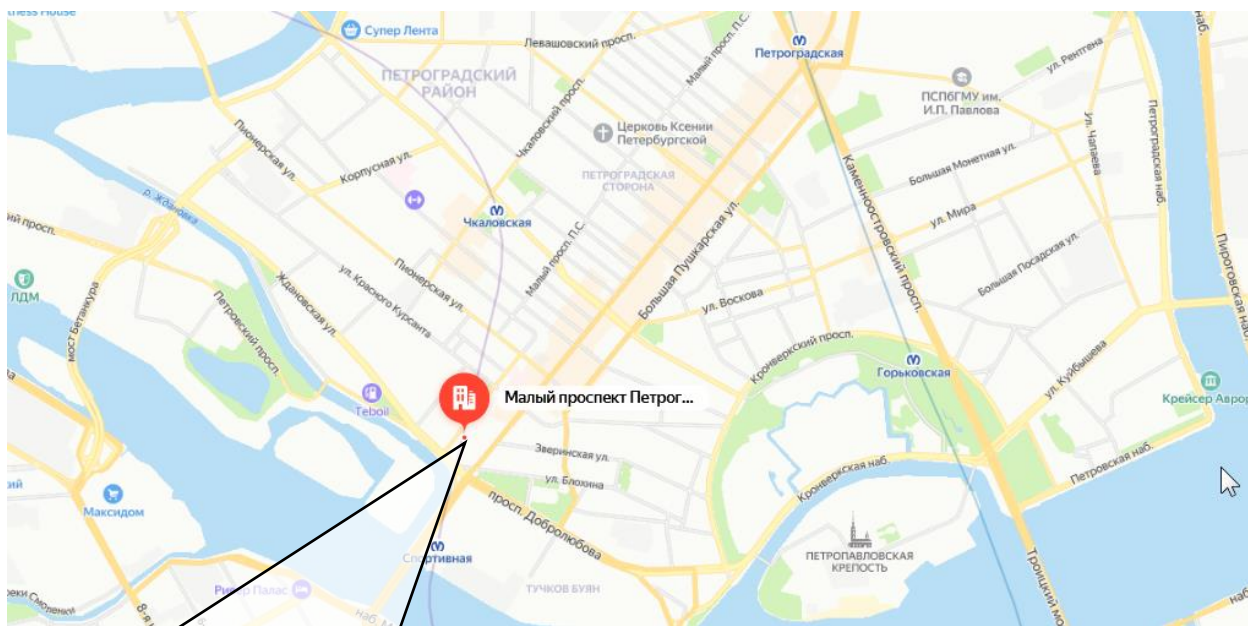
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 31.01.2025.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



<https://yandex.ru/maps>



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1912
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	7
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	78:07:0003095:3171
Общая площадь, кв. м	35
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: –
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – стандарт – во двор
Вход	1 общий вход со двора. Доступ во двор ограничен.
Высота пол - потолок (по документам)	2,65 м (согласно плана)
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 Петроградском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – Малым пр. П.С.,

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ с юга – Большим пр. П.С., ▪ с востока – ул. Красного Курсанта, ▪ с запада – Ждановской наб. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Большой пр. ПС) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащий домов.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Спортивная» расположена на расстоянии $\approx 0,33$ км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Малому пр. П.С.</p>
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 по адресу: 197198, г. Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 1б, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Н.С. Занина».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Выявленные ограничения(обременения):

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Н.С. Занина», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 ФЗ от 25.06.2002 № 73 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».



2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения

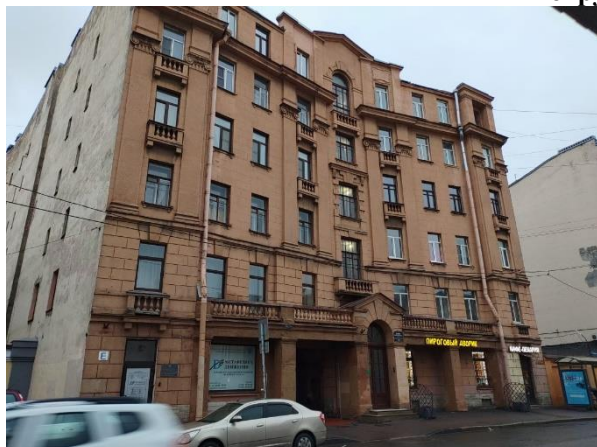


Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки. Дворовая территория

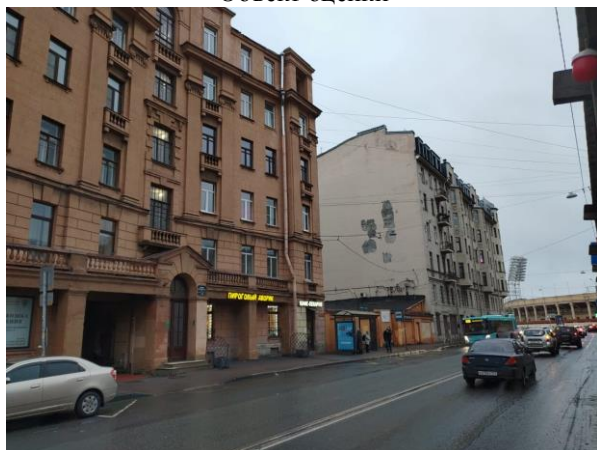


Фото 3. Ближайшее окружение
Характеристика входной группы



Фото 4. Табличка с номером дома
и оконных проемов помещения



Фото 5. Общий вход со двора и окно Объекта оценки



Фото 6. Доступ Объекта оценки





Фото 7. Доступ Объекта оценки



Фото 8. Доступ Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.





Φοτο 13.



Φοτο 14.



Φοτο 15.



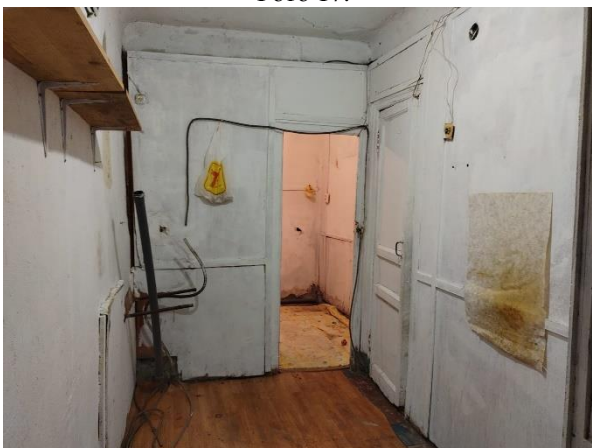
Φοτο 16.



Φοτο 17.



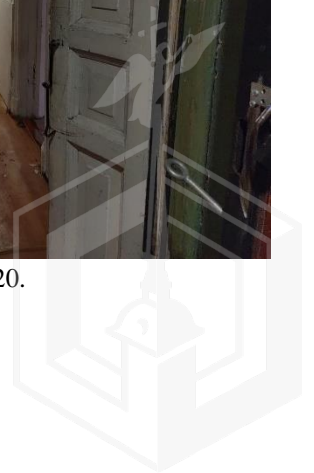
Φοτο 18.



Φοτο 19.



Φοτο 20.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 31.01.2025

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Малый проспект П.С., дом 16, литера А, помещение 5-Н.

Площадь: 35 кв. м.

Этаж: 1.

Высота: 2,65 м (согласно плана).

Входы: 1 общий вход со двора.

Окна: 1 – стандарт – во двор.

Кадастровый номер: 78:07:0003095:3171.

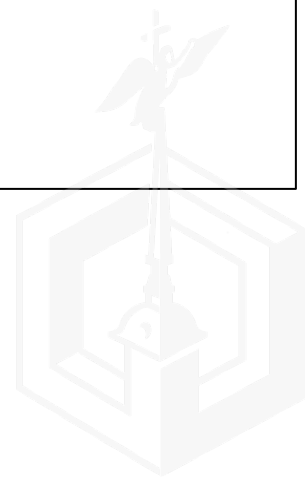
Инженерные коммуникации: отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация.
В помещении: отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: –.

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, с учетом существующих ограничений.

Выявленные ограничения(обременения):

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Н.С. Занина», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 ФЗ от 25.06.2002 № 73 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2.6. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	6 864 000	
Диапазон стоимости, руб.	6 177 600	7 550 400
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	196 114	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	5 720 000	
Диапазон стоимости, руб.	5 148 000	6 292 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	163 429	

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.