

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Жилое)
Материал	Кирпич
Год постройки	1984
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	9
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	78:40:0008479:9427
Общая площадь, кв. м	5,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,40 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: -
Окна (количество, размер, направленность и др.)	–
Вход	1 общий с улицы
Высота пол - потолок (по документам)	1,90 м (согласно плана этажа)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение
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 Красносельском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ■ с севера – пр. Ветеранов, ■ с юга – Народного Ополчения пр., ■ с востока – Пограничника Гарькавого ул., ■ с запада – Летчика Пилютова ул.

	Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «низкая». По ближайшей магистрали (пр. Ветеранов) – 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 «Проспект Ветеранов» расположена на расстоянии ≈ 6 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по пр. Ветеранов
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 объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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

Согласно письму ГУ МЧС России по г. СПб от 05.08.2024, Объект не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму ГУП «ТЭК СПб» от 09.08.2024, в подвальном помещении по адресу: Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, дом 160, литера А, помещение 10-Н, проходят тепловые сети хозяйственного ведения ГУП «ТЭК СПб». Границей раздела балансовой принадлежности с абонентами являются первые фланцы отключающей арматуры в ИТП зданий.

Обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: 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.



Ю
С

3

План подвала

1.90
1.40

$\frac{h = 1.90}{-h = 1.40}$

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. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение



Фото 3. Общий вход с улицы



Фото 4. Общий вход с улицы



Фото 5. Доступ



Фото 6. Доступ



Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 7.



Фото 8.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

**Акт осмотра объекта нежилого фонда
помещения
от 03.03.2025**

Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, дом 160, литера А, помещение 10-Н.

Площадь: 5,7 кв. м.

Этаж: подвал, заглубление 1,40 м.

Высота: 1,90 м (согласно плана этажа).

Входы: 1 общий с улицы.

Окна: –.

Кадастровый номер: 78:40:0008479:9427.

Инженерные коммуникации: в здании: центральные; в помещении: электроснабжение.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: –.

Примечание: в помещении проходят тепловые сети хозяйственного ведения
ГУП «ТЭК СПб».

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.

Следует отметить: согласно плану этажа, высота потолков 1,90 м.

Характеристики локального местоположения, а также характеристики помещения, позволяют позиционировать объект в сегменте встроенных помещений свободного назначения.

Обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: 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.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения, с учетом существующих ограничений.

2.6. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	210 000	
Диапазон стоимости, руб.	190 000	230 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	36 842	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	252 000	
Диапазон стоимости, руб.	228 000	276 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	44 211	

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.