

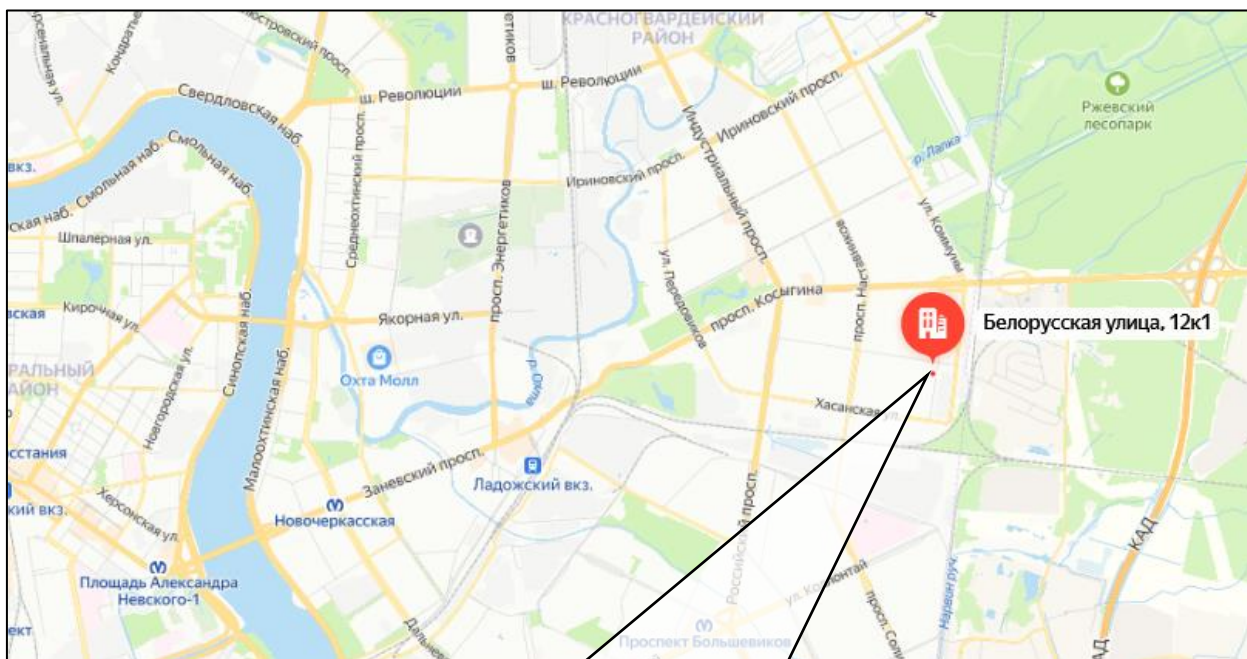
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Белорусская, дом 12, корпус 1, литера А, помещение 4-Н,
общая площадь 29,7 кв.м., кадастровый номер 78:11:0006106:6264, 1 этаж**

1. Данные об отчете.

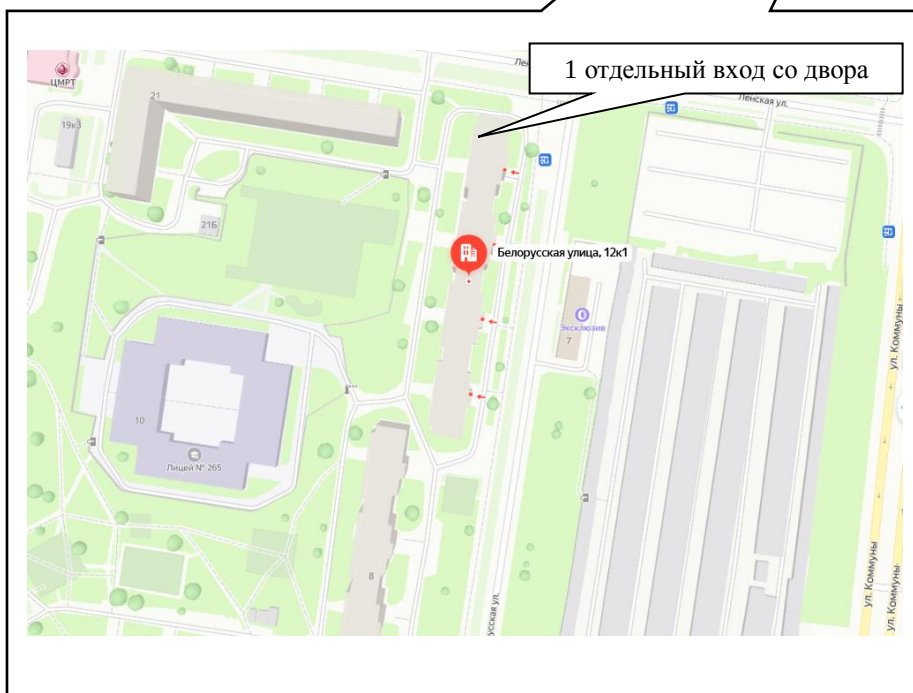
- 1.1. Дата проведения оценки: 26.05.2025.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	Панельный
Год постройки	1983
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	14
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	78:11:0006106:6264
Общая площадь, кв. м	29,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения нормальное. Выявленные перепланировки: оконный проем в ч.п. 1 переоборудован в дверной проем, установлена дверь; дверной проем в перегородке м/у ч.п. 1 и 4 зашит
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – стандарт – во двор (согласно плана)
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 со двора. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,55
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 Красногвардейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – Ленской ул., ▪ с юга – Хасанской ул., ▪ с востока – Белорусской ул., ▪ с запада – Наставников пр. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «ниже средней». По ближайшей магистрали (Индустриальный 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 «Проспект Большевиков» расположена на расстоянии $\approx 3,6$ м. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Белорусской 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 культурного наследия.

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



Architectural floor plan of a building. A red rectangle highlights a room with dimensions 15.0 by 2.67. The plan includes various rooms with dimensions and labels like '4-H', '4/K', and 'XXXIII'. A red rectangle is drawn around a room with dimensions 15.0 by 2.67. The plan also shows a staircase and several other rooms with dimensions.

2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

Фото 2. Табличка с номером дома



Фото 3. Ближайшее окружение.
Дворовая территория



Фото 4. Ближайшее окружение

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Отдельный вход со двора и окно
(переоборудованное в дверной проем)
Объекта оценки



Фото 6. Доступ Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 7.



Фото 8.



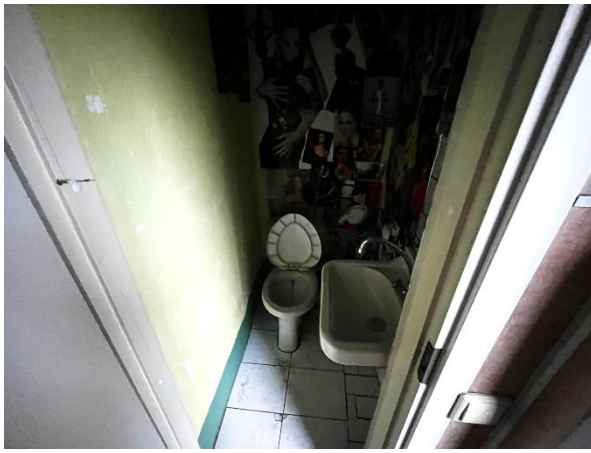


Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.

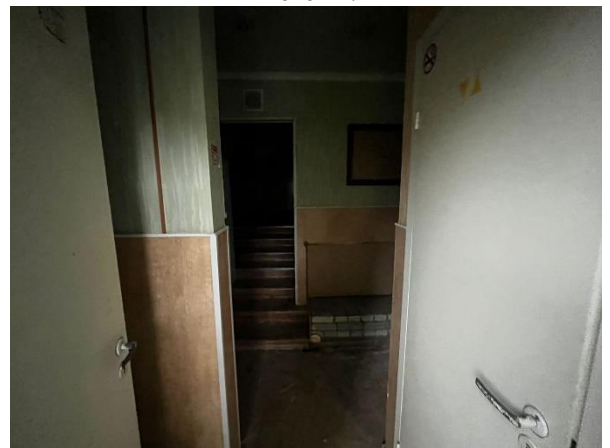


Фото 14.



Фото 15.

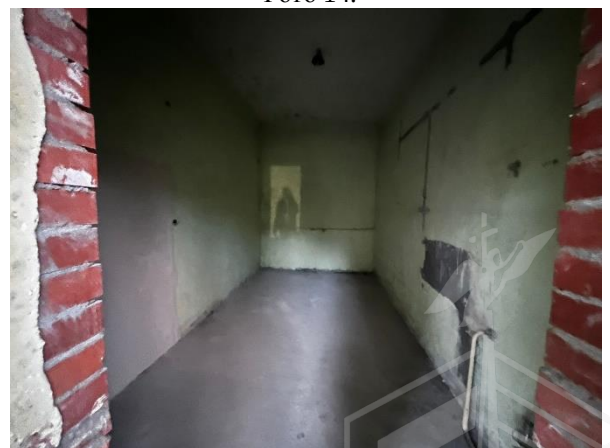
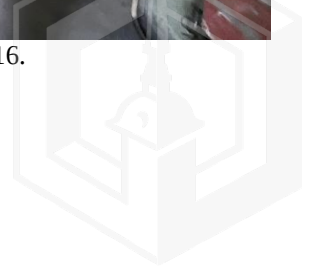


Фото 16.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 26.05.2025

Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Белорусская, дом 12, корпус 1, литера А, помещение 4-Н.

Площадь: 29,7 кв. м.

Этаж: 1.

Высота: 2,55 м.

Входы: 1 отдельный со двора.

Окна: 1 – стандарт – во двор.

Кадастровый номер: 78:11:0006106:6264.

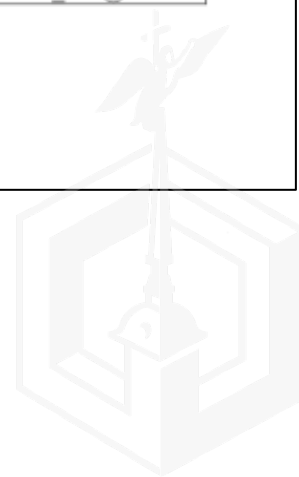
Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: оконный проем в ч.п. 1 переоборудован в дверной проем, установлена дверь; дверной проем в перегородке м/у ч.п. 1 и 4 зашит.

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.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	3 040 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>2 736 000</i>	<i>3 344 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	102 357	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	3 648 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>3 283 200</i>	<i>4 012 800</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	122 828	

