Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Заозерная улица, дом 4, литера А, помещение 11-Н, общая площадь 25,1 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007521:2730, 1 этаж

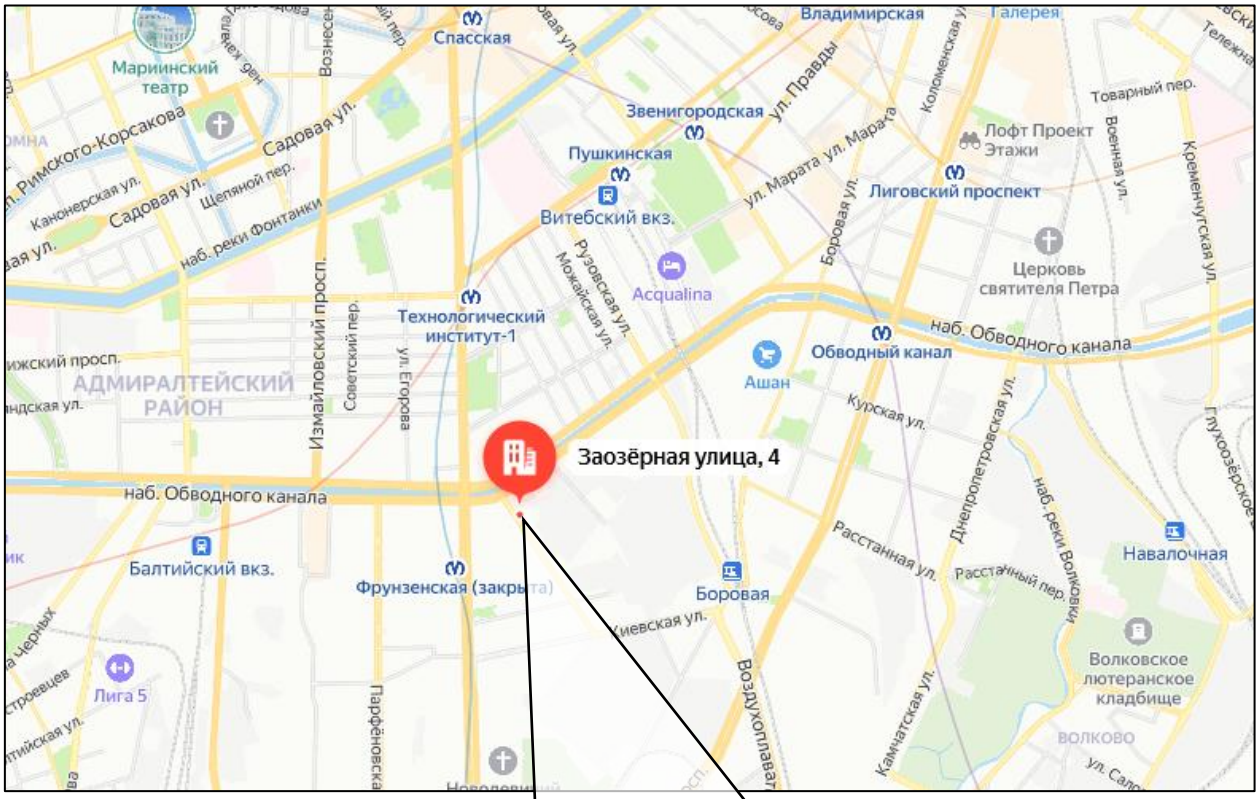
1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 30.04.2025.

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	Кирпич
Год постройки	1912
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	6
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	78:14:0007521:2730
Общая площадь, кв. м	25,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения нормальное. Выявленные перепланировки: Перегородки с дверями м/у ч.п. 1-4 демонтированы, установлены новые перегородки с дверным проемом, оборудован санузел; в стене м/у ч.п. 3 пом. 11-Н и ч.п. б/н ЛК4 дверной проем заложен; оконный проем в ч.п. 1 переоборудован в дверной проем. Установлена дверь
Окна (количество, размер, направленность и др.)	2 – стандартное – во двор
Вход	1 общий со двора (из-под арки). Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,75/3,09 м (согласно плана этажа)
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 Московском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – наб. р. Обводного кан., ▪ с юга – ул. Киевской, ▪ с востока – Масляным пер., ▪ с запада – Заозерной ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «выше средней». По ближайшей магистрали (Московский 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 «Фрунзенская» расположена на расстоянии ≈ 0,52 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Заозерной 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 по адресу: г. Санкт-Петербург, Заозерная улица, дом 4, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(14)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

*Исторические здания - здания (строени я, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах -построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

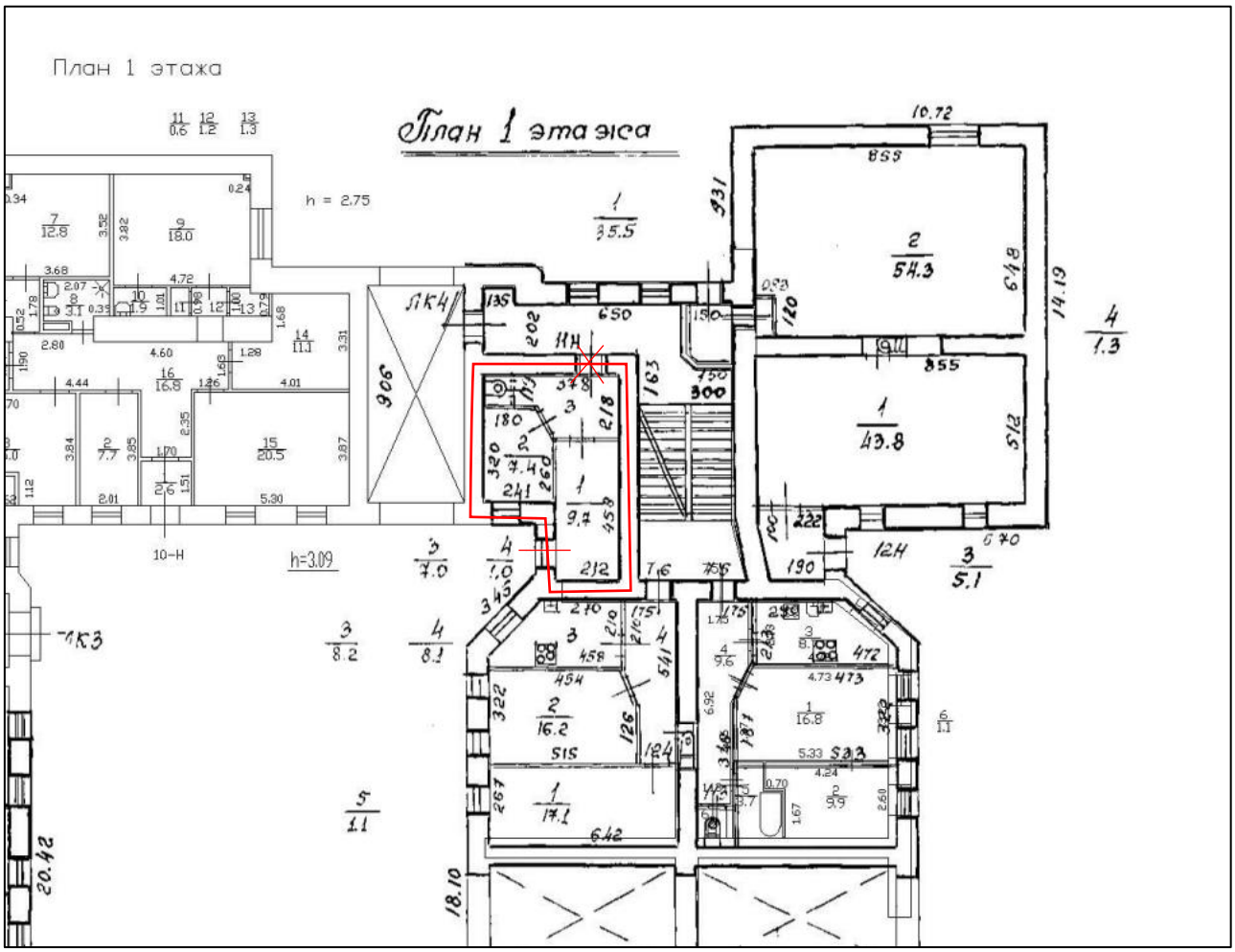
В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых

связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

Выявленные ограничения(обременения):

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

2.3.4. План объекта



** Выявленные перепланировки: Перегородки с дверями м/у ч.п. 1-4 демонтированы, установлены новые перегородки с дверным проемом, оборудован санузел; в стене м/у ч.п. 3 пом. 11-Н и ч.п. б/н ЛК4 дверной проем заложен; оконный проем в ч.п. 1 переоборудован в дверной проем. Установлена дверь.*

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. Дворовая территория

Фото 3. Ближайшее окружение

Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов

Фото 5. Доступ Объекта оценки

Фото 6. Доступ Объекта оценки

Фото 7. Вход со двора

Фото 8. Доступ Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 9.

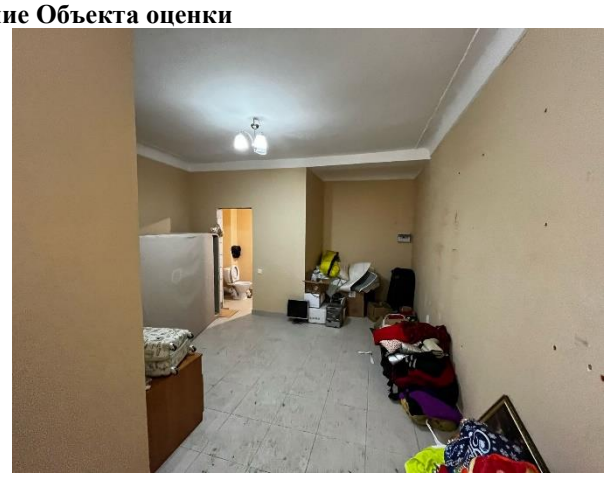


Фото 10.

Фото 11.

Фото 12.

Фото 13.

Фото 14.

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 30.04.2025

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Заозерная улица, дом 4, литера А, помещение 11-Н.

Площадь: 25,1 кв.м.

Этаж: 1 этаж.

Высота: 2,75/3,09 м (согласно плана этажа).

Входы: 1 общий со двора (из-под арки).

Окна: 2 – стандартное – во двор.

Кадастровый номер: 78:14:0007521:2730.

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

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: Перегородки с дверями м/у ч.п. 1-4 демонтированы, установлены новые перегородки с дверным проемом, оборудован санузел; в стене м/у ч.п. 3 пом. 11-Н и ч.п. б/н ЛК4 дверной проем заложен; оконный проем в ч.п. 1 переоборудован в дверной проем. Установлена дверь.

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.

Выявленные ограничения(обременения):

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;

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

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	**4 920 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*4 428 000*	*5 412 000*
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	196 016	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	4 100 000	
Диапазон стоимости, руб.	*3 690 000*	*4 510 000*
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	163 347	