

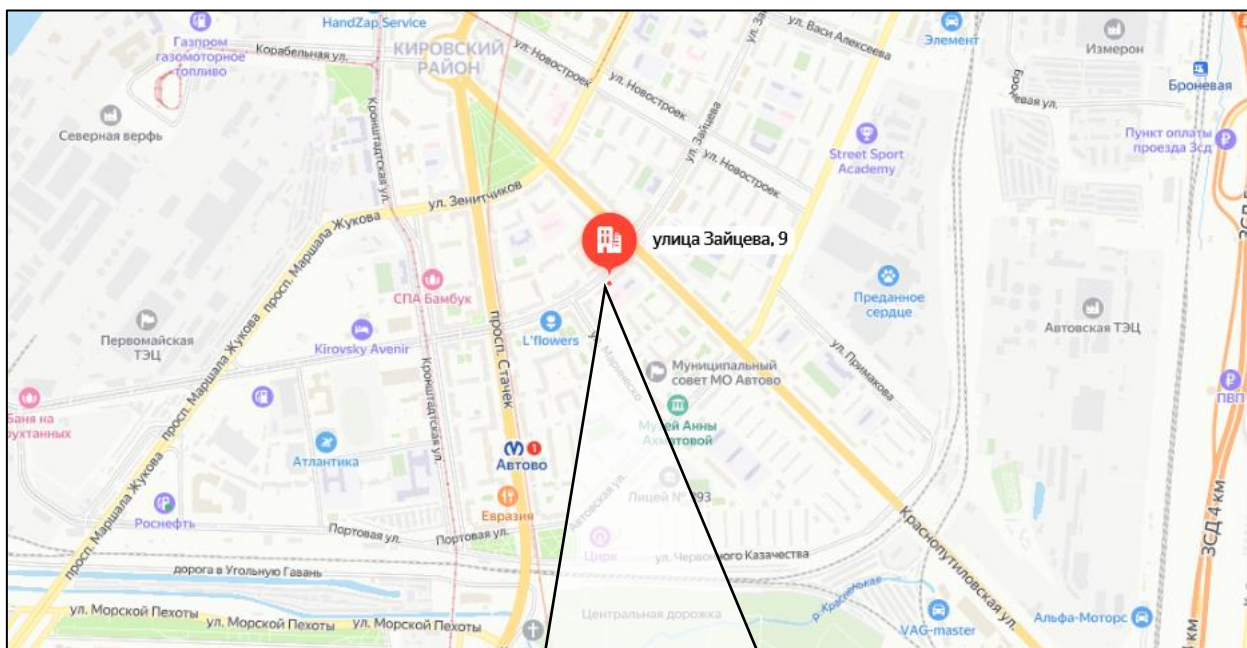
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Зайцева, дом 9, литер. А, помещение 4-Н, общая площадь
120,5 кв.м., кадастровый номер 78:15:0008203:2053, подвал**

1. Данные об отчете.

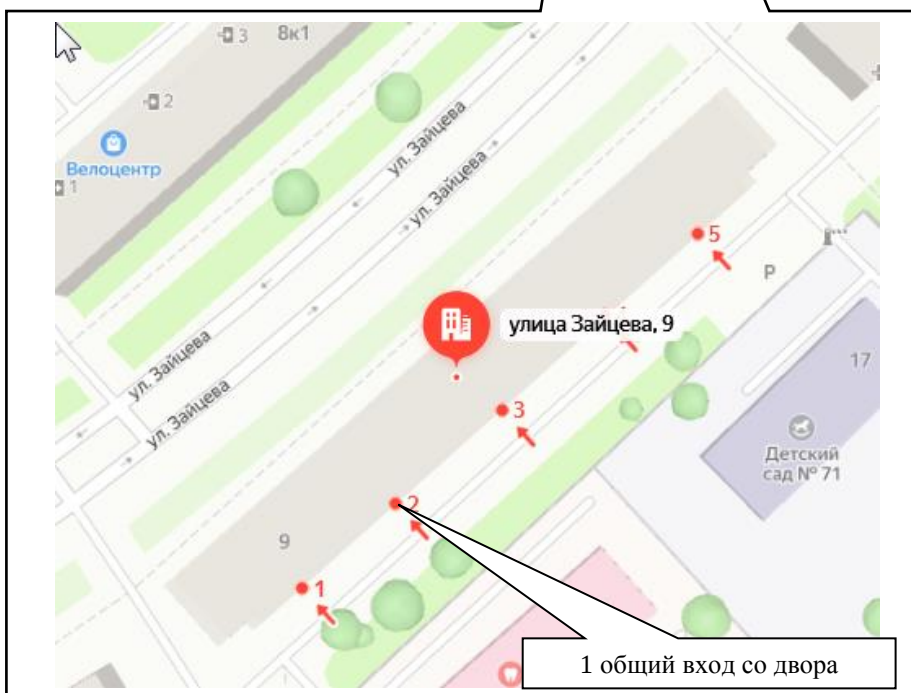
- 1.1. Дата проведения оценки: 24.07.2025.
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	Кирпичный
Год постройки	1940
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	5
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	78:15:0008203:2053
Общая площадь, кв. м	120,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное. Выявленные перепланировки: в ч.п. 1 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 2 новые ч.п.; в стене м/у ч.п. 1 и ч.п. б/н оборудован дверной проем, ведущий на ЛК2; оконные проемы в ч.п. 3 и ч.п. 4 заложены
Окна (количество, размер, направленность и др.)	4 – подвальные – на улицу и во двор
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 общий вход со двора. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,20 м (согласно плана этажа)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: 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 Кировском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – Зайцева ул., ▪ с юга – Автовской ул., ▪ с востока – Краснопутиловской ул., ▪ с запада – Маринеско ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Стачек 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 «Автово» расположена на расстоянии $\approx 0,64$ м. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Зайцева 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 в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(15)06).

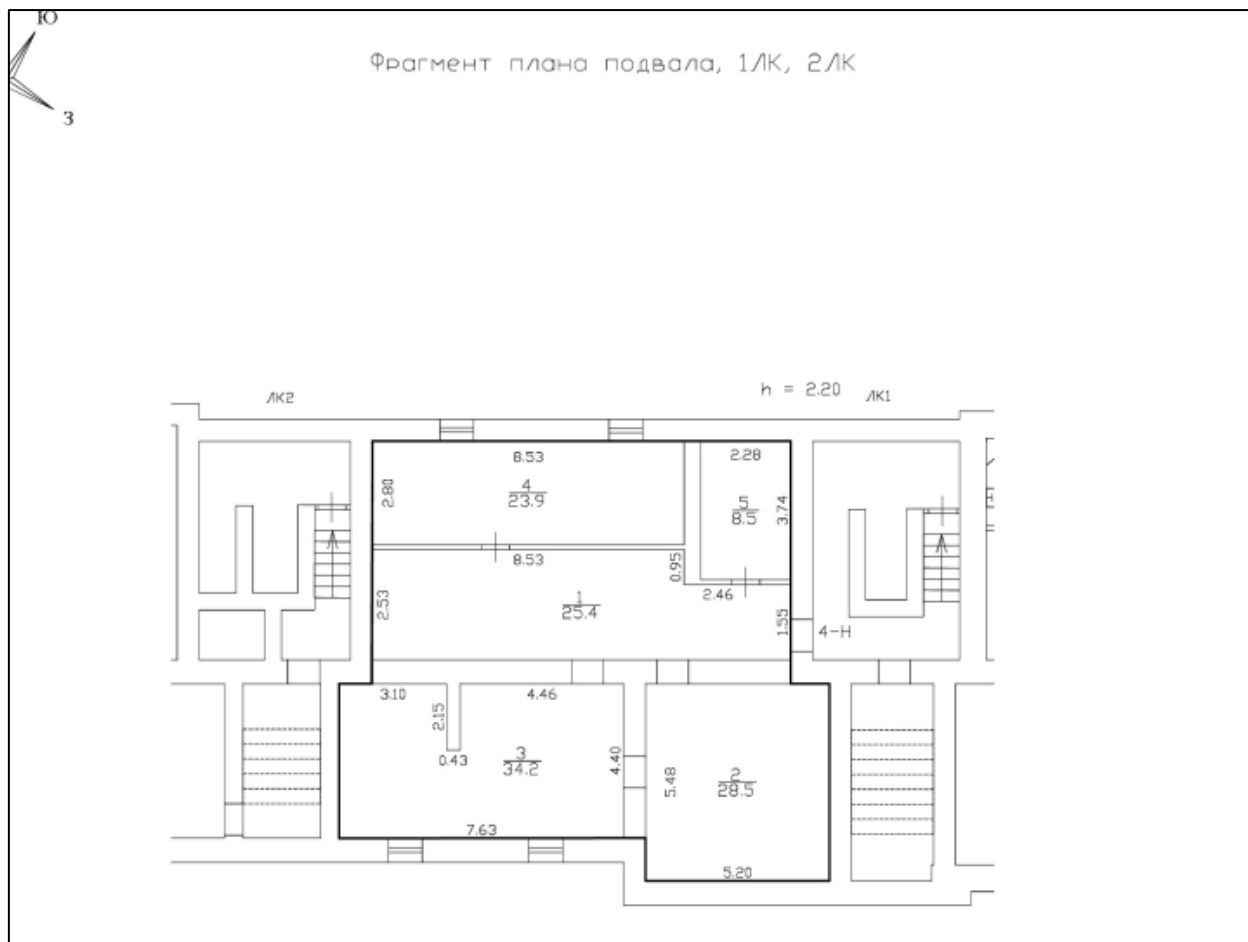
Выявленные ограничения(обременения):

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

- 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.



2.3.4. План объекта



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 и оконных проемов



Фото 3. Общий вход со двора



Фото 4. Окна Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.

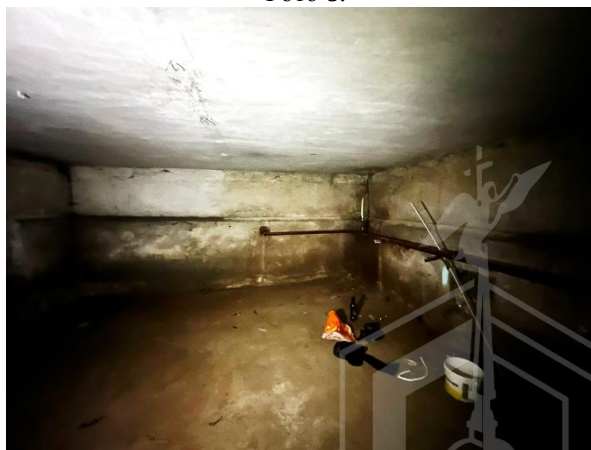


Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.

Фото 14.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 24.07.2025

Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Зайцева, дом 9, литера. А, помещение 4-Н.

Площадь: 120,5 кв. м.

Этаж: подвал.

Высота: 2,20 м (согласно плана этажа).

Входы: 1 общий со двора.

Окна: 4 – подвальные – на улицу и во двор.

Кадастровый номер: 78:15:0008203:2053.

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

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: в ч.п.1 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 2 новые ч.п.; в стене м/у ч.п. 1 и ч.п. б/н оборудован дверной проем, ведущий на ЛК2; оконные проемы в ч.п. 3 и ч.п. 4 заложены.

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. ФСОН №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.

Выявленные ограничения(обременения):

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

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

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	1 860 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 670 000</i>	<i>2 050 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	15 436	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	2 232 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>2 004 000</i>	<i>2 460 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	18 523	

