

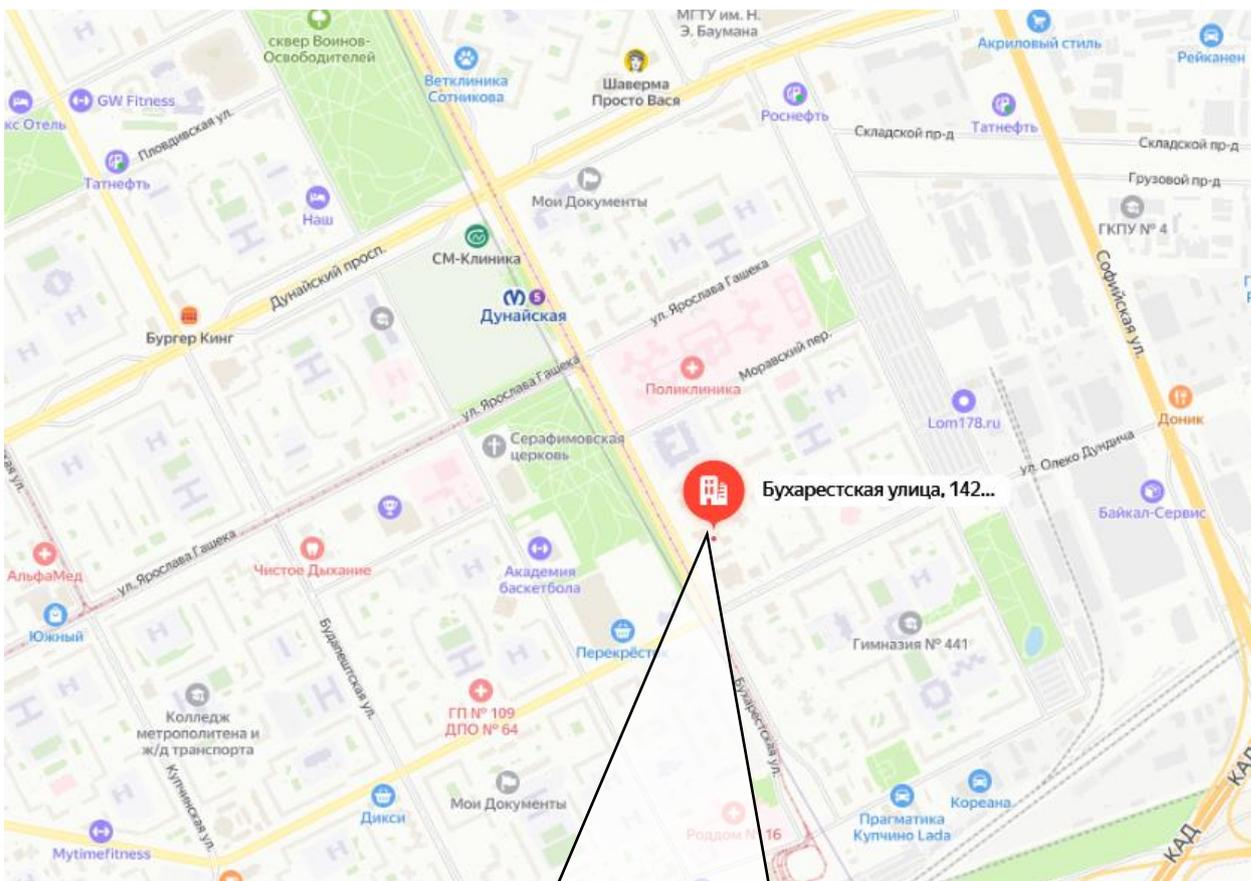
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ №75, Бухарестская
улица, дом 142, корпус 1, литера В помещении 7Н**

1. Данные об отчете.

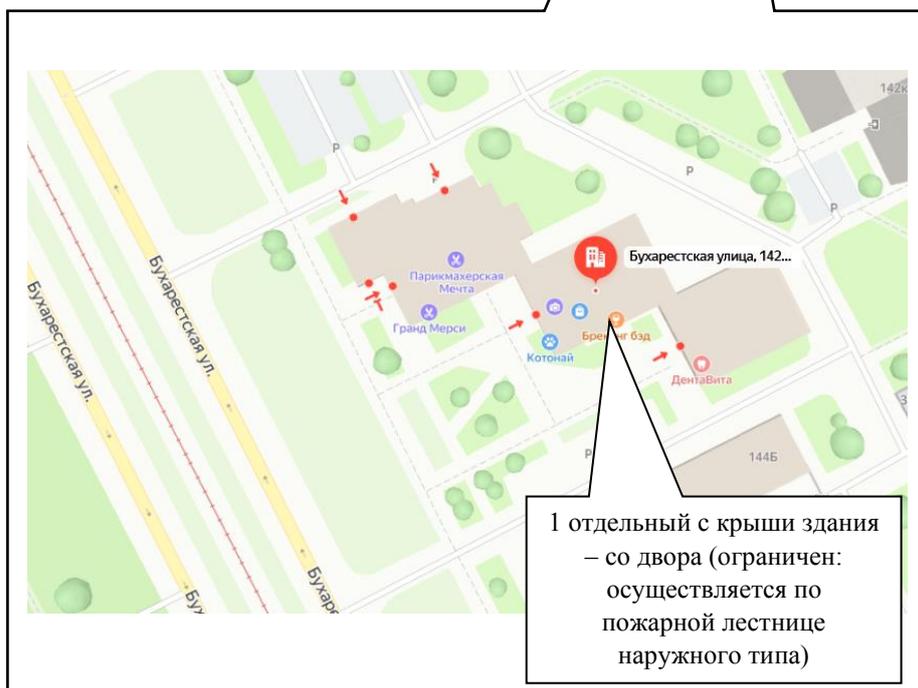
- 1.1. Дата проведения оценки: 08.08.2024.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения



<https://yandex.ru/maps>



1 отдельный с крыши здания
– со двора (ограничен:
осуществляется по
пожарной лестнице
наружного типа)



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Нежилое)
Материал	Панельный
Год постройки	н/д
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	2
Наличие подвала	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	мезонин-надстройка
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:13:0007443:7349
Общая площадь, кв. м	18,2 (на 30% площади (оценочно) размещено вентиляционное оборудование)
Занимаемый объектом этаж или этажи	Мезонин-надстройка
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения «без отделки». Выявленные перепланировки: -
Окна (количество, размер, направленность и др.)	–
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 с крыши здания – со двора (ограничен: осуществляется только по пожарной лестнице наружного типа). Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,98 м (согласно плана этажа)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление
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	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 Фрунзенском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – пер. Моравским,

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ с юга – Олеко Дундича ул., ▪ с востока – Малой Карпатской ул., ▪ с запада – Бухарестской ул. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Софийская ул.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Дунайская» расположена на расстоянии $\approx 0,72$ м.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Бухарестской ул.</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 не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

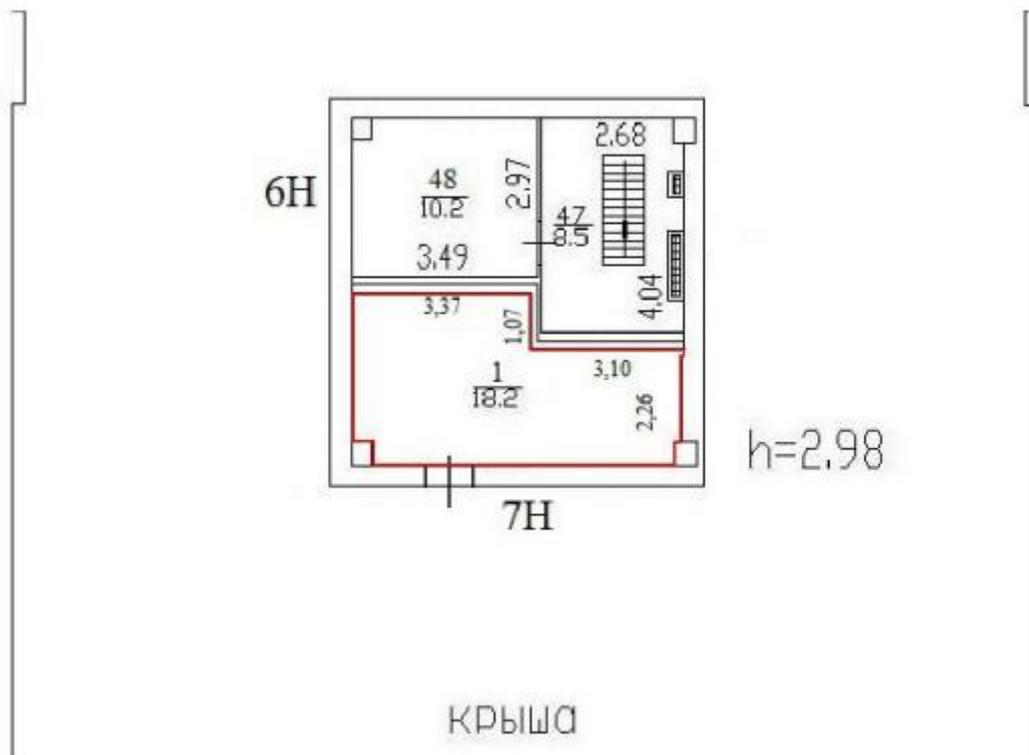
Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Ограничения (обременения) прав:

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



* на 30% площади помещения (оценочно) размещено вентиляционное оборудование)

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

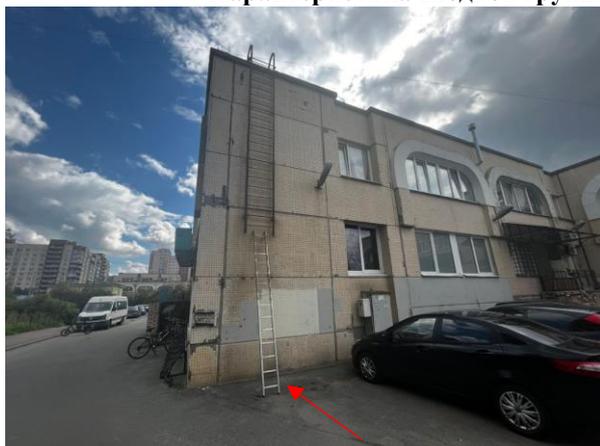


Фото 3. Доступ Объекта оценки



Фото 4. Доступ Объекта оценки



Фото 5. Отдельный вход с кровли - со двора



Фото 6. Отдельный вход с кровли - со двора

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 7.



Фото 8.





Фото 9.



Фото 10.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 08.08.2024

Адрес объекта: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ №75, Бухарестская улица, дом 142, корпус 1, литера В помещение 7Н.

Площадь: 18,2 кв. м.

Этаж: мезонин-надстройка.

Высота: 2,98 м (согласно плана этажа).

Входы: 1 отдельный с крыши здания – со двора (ограничен: осуществляется по пожарной лестнице наружного типа).

Окна: –.

Кадастровый номер: 78:13:0007443:7349.

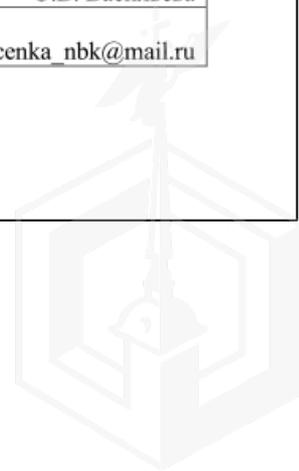
Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: электроснабжение, отопление.

Текущее использование: в помещении расположено вентиляционное оборудование.

Выявленные перепланировки: -.

Примечание: доступ в помещение ограничен: осуществляется только по пожарной лестнице, расположенной на фасаде здания.

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.

Следует отметить:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- Вход в помещение: 1 отдельный с крыши здания – со двора (ограничен: осуществляется только по пожарной лестнице наружного типа).
- В помещении расположено вентиляционное оборудование (на 30% площади (оценочно) размещено вентиляционное оборудование).

2.6. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	270 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	243 000	297 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	14 835	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	324 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	291 600	356 400
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	17 802	

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.