Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Косыгина пр., дом 28, корпус 1, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 626,3 кв.м., кадастровый номер 78:11:0006104:7630, подвал

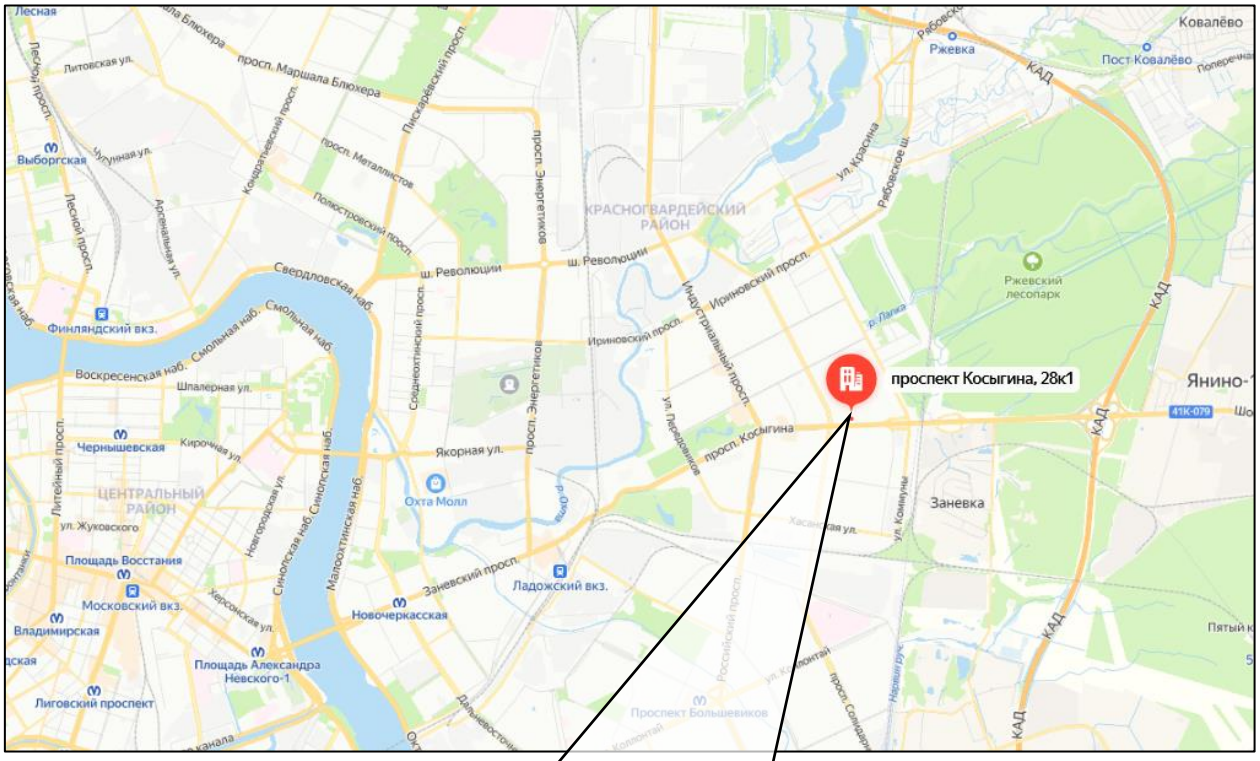
1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 31.10.2024.

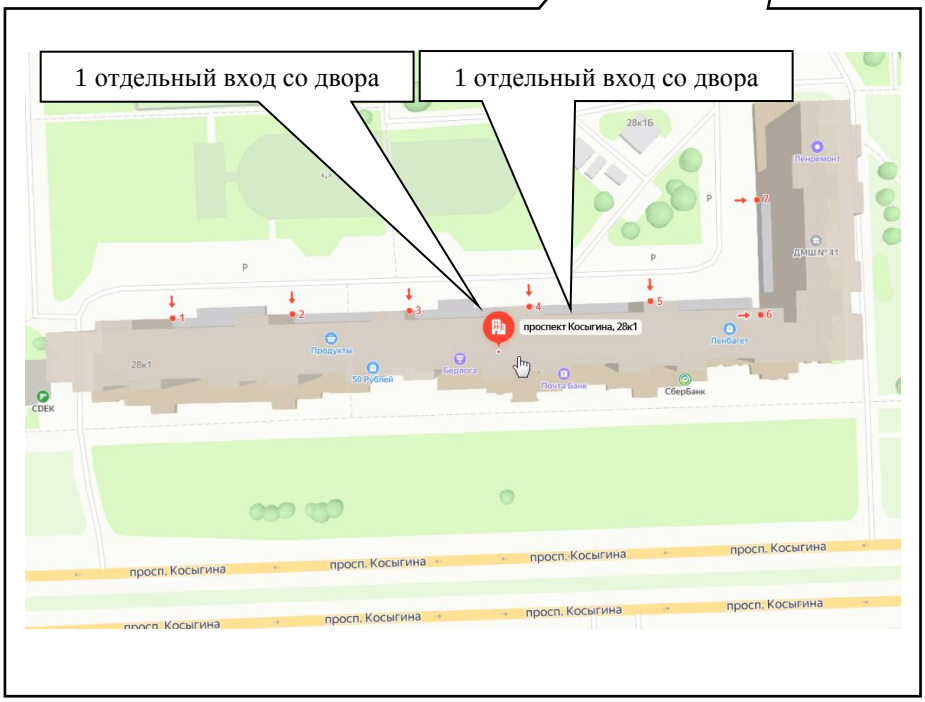
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	1985
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	12
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	78:11:0006104:7630
Общая площадь, кв. м	626,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,35 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. В помещении визуально выявлены следы черной плесени. Выявленные перепланировки: в ч.п.1 и ч.п.7 оборудованы отдельные входы с улицы через приямок; в ч.п.1 установлены перегородки с дверными проемами образованы 8 новых ч.п.; перегородка с дверным проемом между ч.п.7 и ч.п.8 демонтирована; в ч.п.14 установлены перегородки с дверным проемом образована новая ч.п.; в перегородке между ч.п.14 и ч.п.15 оборудован дверной проем; в перегородке между ч.п.15 и ч.п. 17 оборудован дверной проем; в перегородке между ч.п.14 и ч.п. 16 оборудован дверной проем; в перегородке между ч.п.15 и ч.п.14 оборудован дверной проем; в ч.п. 16 установлены перегородки с технологическим лазом, образована новая ч.п.
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	2 отдельных входа со двора. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	н/д
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении проходят транзитные трубы
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 – Энтузиастов пр., ▪ с юга – Косыгина пр., ▪ с востока – Коммуны ул., ▪ с запада – Наставников пр. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Косыгина 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 «Ладожская» расположена на расстоянии ≈ 3,8 м. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Косыгина пр.
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.

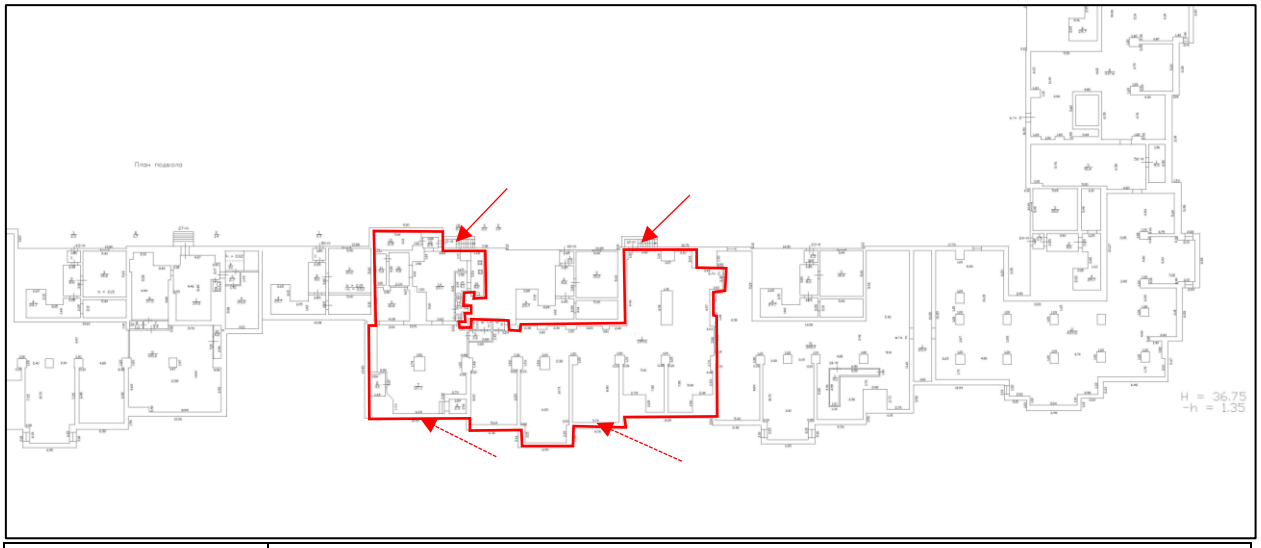
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

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.

Выявленные ограничения(обременения):
- 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



	Входы в помещение 12-Н (зарегистрированные, согласно плана)
	Входы в помещение 12-Н (не зарегистрированные, оборудованные)

2.3.5. Фотографии объекта
Внешний и внутренний виды объекта:

Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения

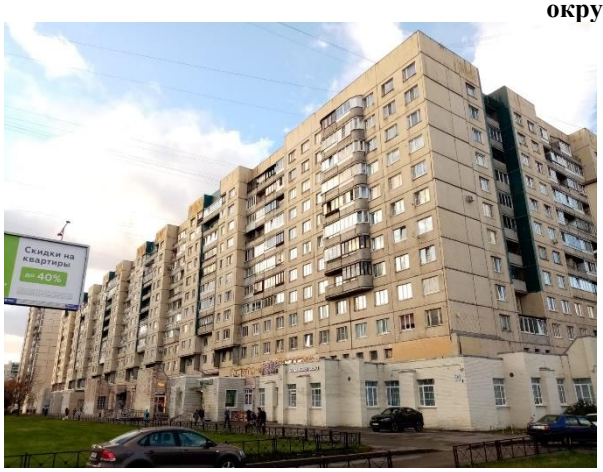


Фото 1. Вид здания Объекта оценки

Фото 2. Вид здания Объекта оценки

Фото 3. Вид здания Объекта оценки. Дворовая территория

Фото 4. Табличка с номером дома

Фото 5. Ближайшее окружение

Фото 6. Ближайшее окружение

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов

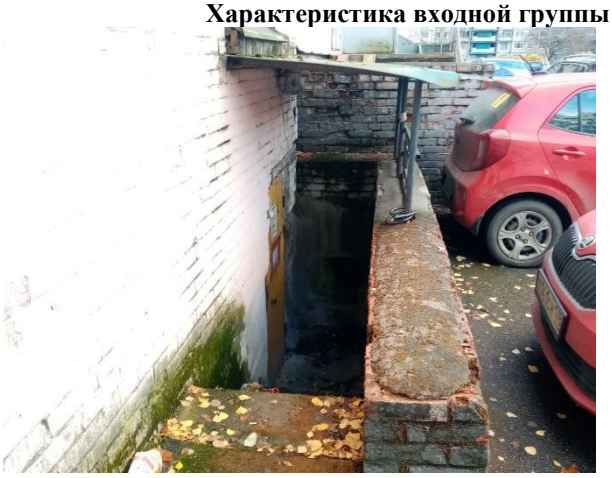


Фото 7. Отдельный вход со двора

Фото 8. Отдельный вход со двора

Фото 9. Доступ Объекта оценки (оборудованный), с улицы

Фото 10. Доступ Объекта оценки (оборудованный), с улицы

Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 11.

Фото 12.

Фото 13.

Фото 14.

Фото 15.

Фото 16.

Фото 17.

Фото 18.

Фото 19.

Фото 20.

Фото 21.

Фото 22.

Фото 23.

Фото 24.

Фото 25.

Фото 26.

Фото 27.

Фото 28.

Фото 29.

Фото 30.

Фото 31.

Фото 32.

Фото 33.

Фото 34.

Фото 35.

Фото 36.

Фото 37.

Фото 38.

Фото 39.

Фото 40.

Фото 41.

Фото 42.

Фото 43.

Фото 44.

Фото 45.

Фото 46.

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 31.10.2024

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Косыгина пр., дом 28, корпус 1, литера А, помещение 12-Н.

Площадь: 626,3 кв. м.

Этаж: Подвал, заглубление 1,35 м.

Высота: н/д.

Входы: 2 отдельных входа со двора.

Окна: –.

Кадастровый номер: 78:11:0006104:7630.

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

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: в ч.п.1 и ч.п.7 оборудованы отдельные входы с улицы через приямок; в ч.п.1 установлены перегородки с дверными проемами образованы 8 новых ч.п.; перегородка с дверным проемом между ч.п.7 и ч.п.8 демонтирована; в ч.п.14 установлены перегородки с дверным проемом образована новая ч.п.; в перегородке между ч.п.14 и ч.п.15 оборудован дверной проем; в перегородке между ч.п.15 и ч.п. 17 оборудован дверной проем; в перегородке между ч.п.14 и ч.п. 16 оборудован дверной проем; в перегородке между ч.п.15 и ч.п.14 оборудован дверной проем; в ч.п. 16 установлены перегородки с технологическим лазом, образована новая ч.п.

Примечание: в помещении проходят транзитные трубы; в помещении визуально выявлены следы черной плесени.

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.

Выявленные ограничения(обременения):

- 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.

2.6. Результаты проведения оценки[1]

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	**12 990 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*11 691 000*	*14 289 000*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	20 741	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	**15 588 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*14 029 200*	*17 146 800*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	24 889	

[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.