

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда по адресу:**

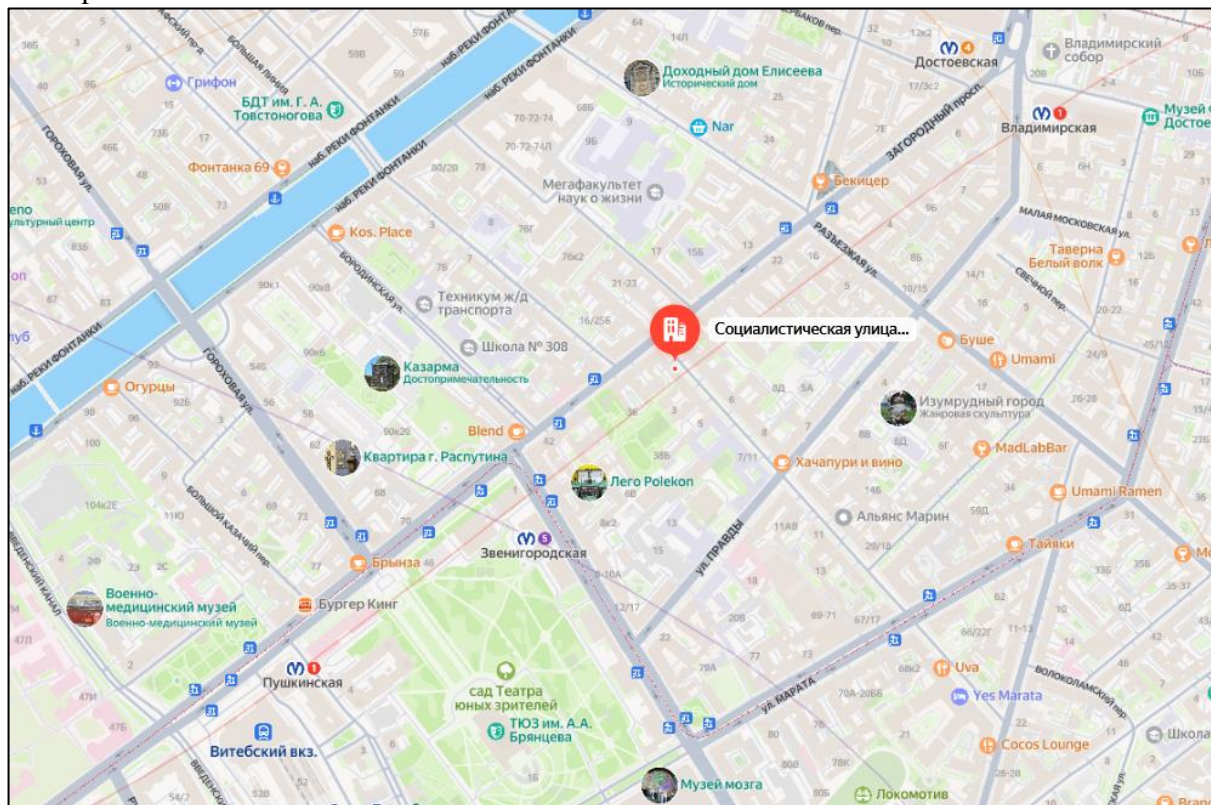
**г. Санкт-Петербург, Социалистическая улица, дом 1/32, литера А, помещение 2-Н,
общая площадь 119,7 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001626:1486, подвал**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 16.06.2025.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1857
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	4
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	78:31:0001626:1486
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	6 371 788,39 (53 231,31)
Общая площадь, кв. м	119,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,50 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: перегородки с дверями м/у ч.п. 4-6 демонтированы; оконные проемы частично зашиты
Окна (количество, размер, направленность и др.)	6 – на улицу – подвальные
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 (из арки); Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,50 (согласно плана этажа)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении демонтировано сантехническое оборудование
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 Центральном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – Загородным пр., ▪ с юга – ул. Правды, ▪ с востока – Социалистической ул., ▪ с запада – ул. Звенигородской. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Загородный 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 «Звенигородская» расположена на расстоянии $\approx 0,39$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Социалистической 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, Социалистическая улица, дом 1/32, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Н. Семенова».

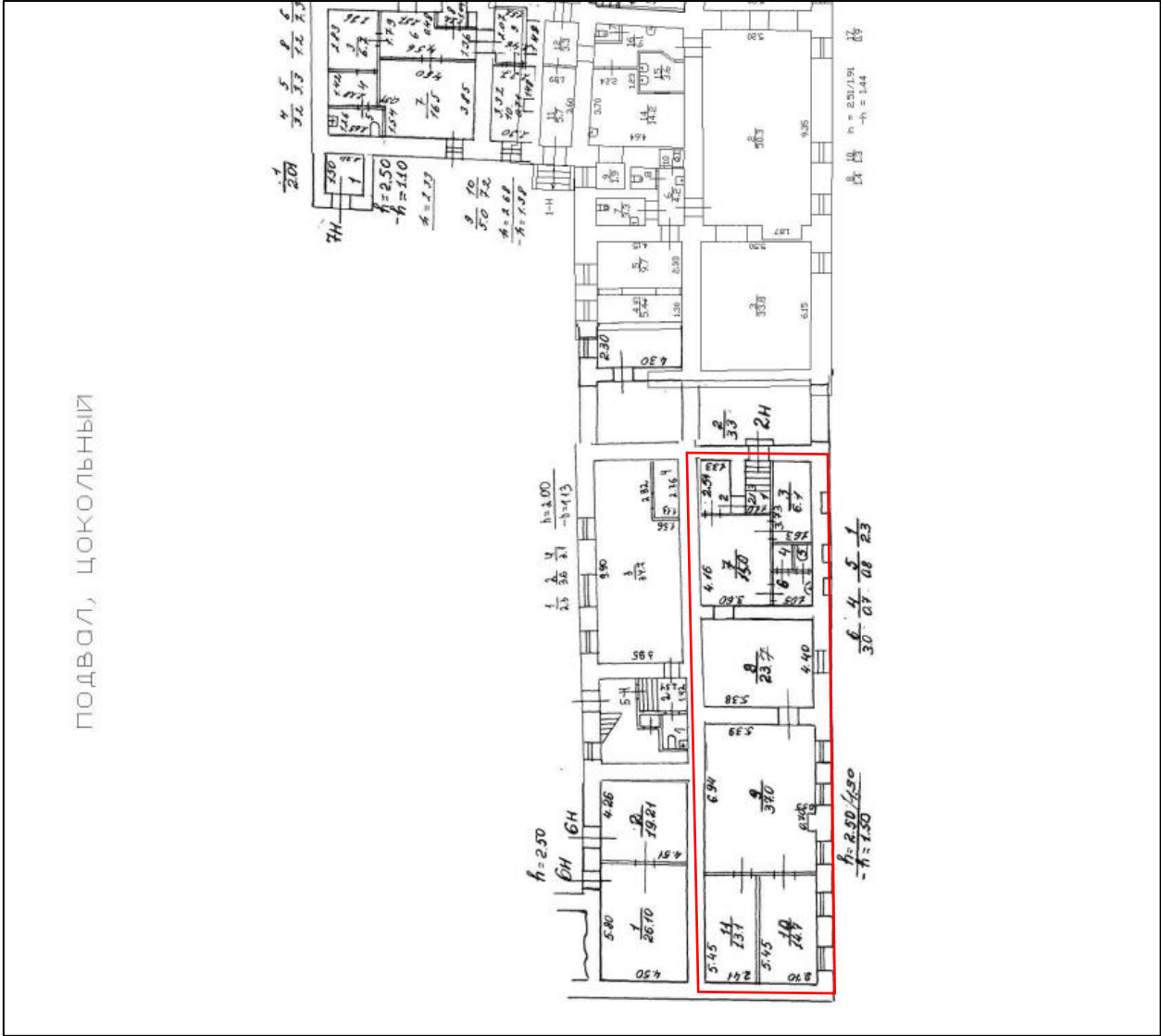
Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Выявленные ограничения (обременения) прав:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Н. Семенова», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пп. 1-3 ст. 47.3 ФЗ от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».



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, в котором расположен
Объект оценки



Фото 2. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Отдельный вход со двора



Фото 6. Окна на улицу





Фото 7. Доступ



Фото 8. Доступ

Внутреннее состояние Объекта оценки

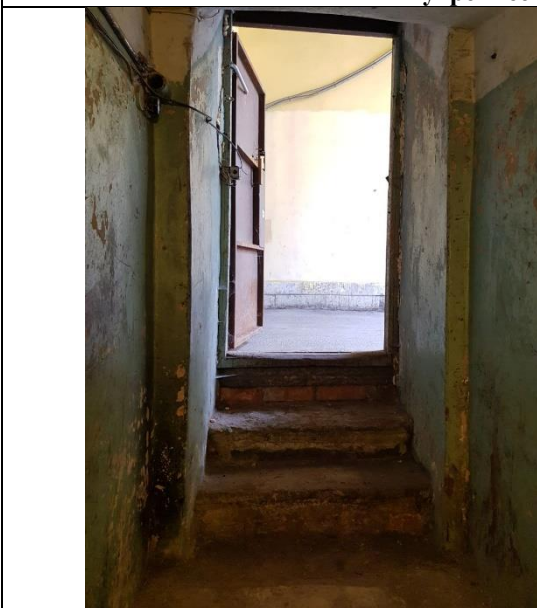


Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.





Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.

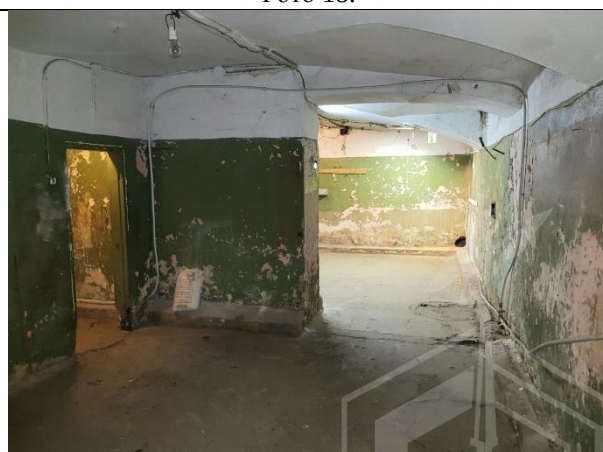
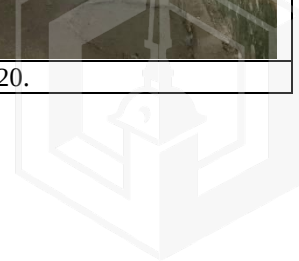


Фото 20.



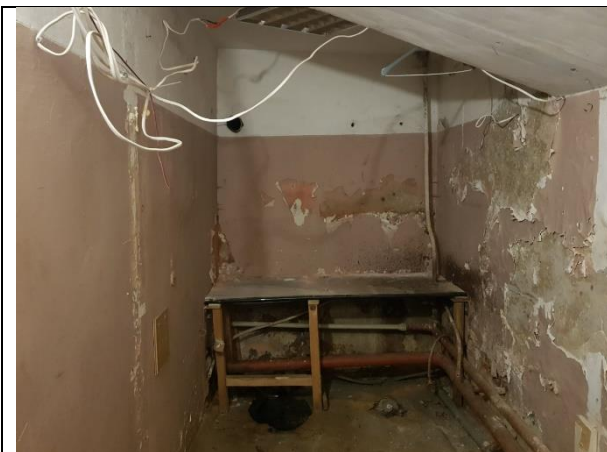


Фото 21.



Фото 22.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 16.06.2025

Адрес: г. Санкт-Петербург, Социалистическая улица, дом 1/32, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 119,7 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001626:1486, подвал.

Площадь: 119,7 кв.м.

Этаж: подвал, заглубление 1,50 м.

Входы: 1 отдельный вход со двора (из арки).

Окна: 6 – на улицу – подвальные.

Высота потолков: 2,50 м.

Кадастровый номер: 78:31:0001626:1486.

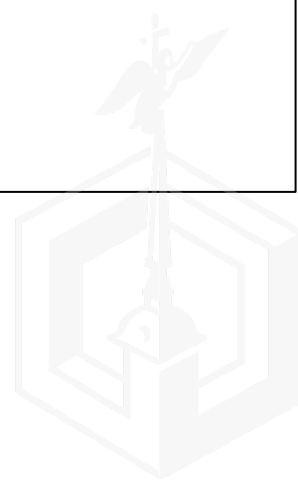
Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение; водоснабжение, канализация, отопление; в помещении: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: перегородки с дверями м/у ч.п. 4-6 демонтированы; оконные проемы частично зашиты.

Примечание: в помещении демонтировано сантехническое оборудование.

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.

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

Следует принять во внимание, что:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Н. Семенова», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пп. 1-3 ст. 47.3 ФЗ от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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	6 552 000	
Диапазон стоимости, руб.	5 892 000	7 212 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	54 737	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	5 460 000	
Диапазон стоимости, руб.	4 910 000	6 010 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	45 614	

