

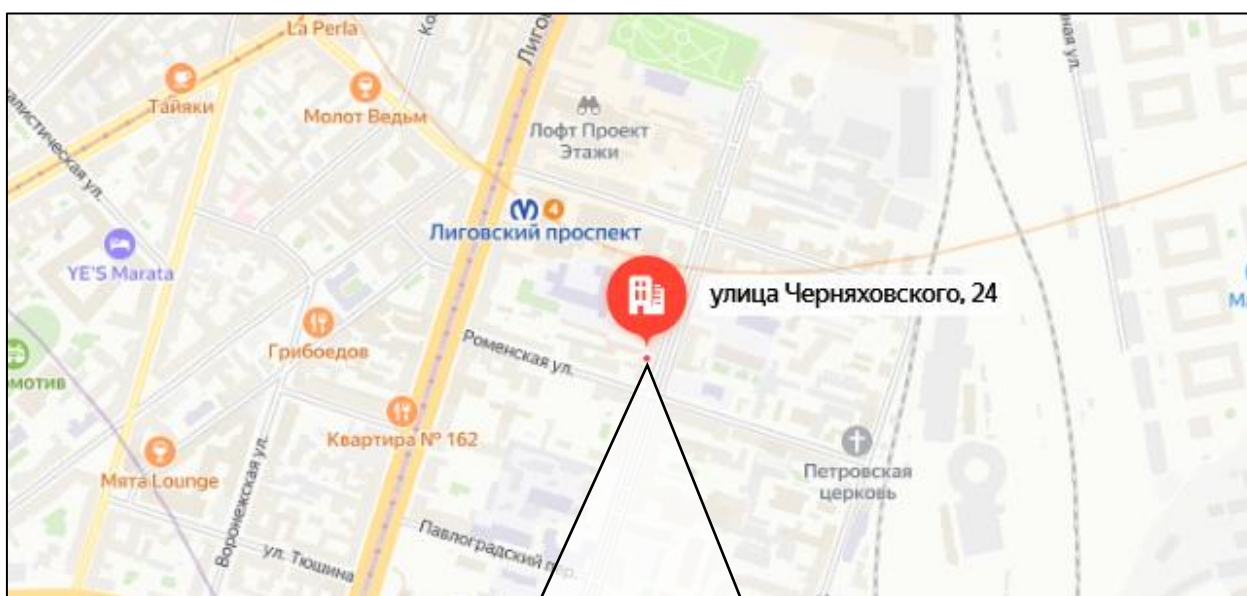
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда по адресу:
г. Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 24, литера А, помещение 2-Н, общая
площадь 48,6 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001522:3232, 1 этаж**

1. Данные об отчете.

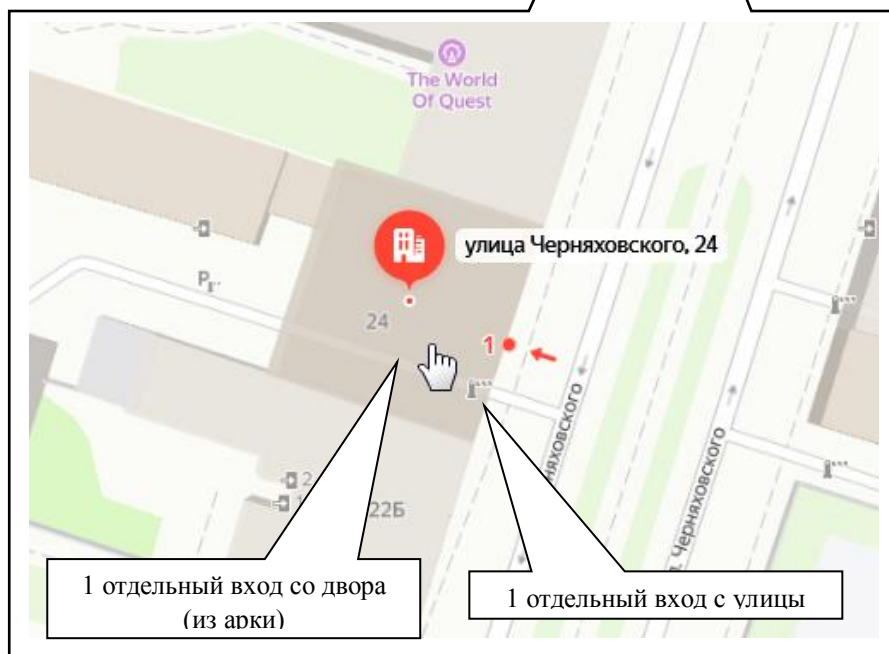
- 1.1. Дата проведения оценки: 27.05.2025.
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения



<https://yandex.ru/maps>



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1912
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	5
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	78:31:0001522:3232
Общая площадь, кв. м	48,6
Полезная площадь, кв. м.	48,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное, требуется ремонт. Выявленные перепланировки: -
Окна (количество, размер, направленность и др.)	2 – во двор – стандарт
Вход	1 отдельный вход с улицы, 1 отдельный вход со двора (из арки). Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	3,17 м (по плану этажа)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация (отопительные приборы не выявлены)
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена.
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как ограниченный.

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 – Транспортным пер., ▪ с юга – Роменской ул., ▪ с востока – Черняховского ул., ▪ с запада – Лиговским пр. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Лиговский 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 «Лиговский проспект» расположена на расстоянии $\approx 0,39$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Черняховского 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 (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(31)).

Обременение (ограничение) Объекта:

- 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.

Architectural floor plan of a building. The plan shows several rooms and corridors with dimensions and room numbers. The overall dimensions are 15.4 by 3.17. The plan includes a staircase, a central corridor, and several rooms. The dimensions are as follows:

- Overall dimensions: 15.4 by 3.17
- Room 1: 25.3 by 7.31
- Room 2: 54.9 by 7.75
- Room 3: 19.0 by 5.32
- Room 4: 1.89 by 7.28
- Room 5: 4.13 by 1.31
- Room 6: 2.74 by 4.4
- Room 7: 1.49 by 1.34
- Room 8: 1.40 by 2.74
- Room 9: 1.40 by 2.74
- Room 10: 1.40 by 2.74
- Room 11: 1.40 by 2.74
- Room 12: 1.40 by 2.74
- Room 13: 1.40 by 2.74
- Room 14: 1.40 by 2.74
- Room 15: 1.40 by 2.74
- Room 16: 1.40 by 2.74
- Room 17: 1.40 by 2.74
- Room 18: 1.40 by 2.74
- Room 19: 1.40 by 2.74
- Room 20: 1.40 by 2.74
- Room 21: 1.40 by 2.74
- Room 22: 1.40 by 2.74
- Room 23: 1.40 by 2.74
- Room 24: 1.40 by 2.74
- Room 25: 1.40 by 2.74
- Room 26: 1.40 by 2.74
- Room 27: 1.40 by 2.74
- Room 28: 1.40 by 2.74
- Room 29: 1.40 by 2.74
- Room 30: 1.40 by 2.74
- Room 31: 1.40 by 2.74
- Room 32: 1.40 by 2.74
- Room 33: 1.40 by 2.74
- Room 34: 1.40 by 2.74
- Room 35: 1.40 by 2.74
- Room 36: 1.40 by 2.74
- Room 37: 1.40 by 2.74
- Room 38: 1.40 by 2.74
- Room 39: 1.40 by 2.74
- Room 40: 1.40 by 2.74
- Room 41: 1.40 by 2.74
- Room 42: 1.40 by 2.74
- Room 43: 1.40 by 2.74
- Room 44: 1.40 by 2.74
- Room 45: 1.40 by 2.74
- Room 46: 1.40 by 2.74
- Room 47: 1.40 by 2.74
- Room 48: 1.40 by 2.74
- Room 49: 1.40 by 2.74
- Room 50: 1.40 by 2.74
- Room 51: 1.40 by 2.74
- Room 52: 1.40 by 2.74
- Room 53: 1.40 by 2.74
- Room 54: 1.40 by 2.74
- Room 55: 1.40 by 2.74
- Room 56: 1.40 by 2.74
- Room 57: 1.40 by 2.74
- Room 58: 1.40 by 2.74
- Room 59: 1.40 by 2.74
- Room 60: 1.40 by 2.74
- Room 61: 1.40 by 2.74
- Room 62: 1.40 by 2.74
- Room 63: 1.40 by 2.74
- Room 64: 1.40 by 2.74
- Room 65: 1.40 by 2.74
- Room 66: 1.40 by 2.74
- Room 67: 1.40 by 2.74
- Room 68: 1.40 by 2.74
- Room 69: 1.40 by 2.74
- Room 70: 1.40 by 2.74
- Room 71: 1.40 by 2.74
- Room 72: 1.40 by 2.74
- Room 73: 1.40 by 2.74
- Room 74: 1.40 by 2.74
- Room 75: 1.40 by 2.74
- Room 76: 1.40 by 2.74
- Room 77: 1.40 by 2.74
- Room 78: 1.40 by 2.74
- Room 79: 1.40 by 2.74
- Room 80: 1.40 by 2.74
- Room 81: 1.40 by 2.74
- Room 82: 1.40 by 2.74
- Room 83: 1.40 by 2.74
- Room 84: 1.40 by 2.74
- Room 85: 1.40 by 2.74
- Room 86: 1.40 by 2.74
- Room 87: 1.40 by 2.74
- Room 88: 1.40 by 2.74
- Room 89: 1.40 by 2.74
- Room 90: 1.40 by 2.74
- Room 91: 1.40 by 2.74
- Room 92: 1.40 by 2.74
- Room 93: 1.40 by 2.74
- Room 94: 1.40 by 2.74
- Room 95: 1.40 by 2.74
- Room 96: 1.40 by 2.74
- Room 97: 1.40 by 2.74
- Room 98: 1.40 by 2.74
- Room 99: 1.40 by 2.74
- Room 100: 1.40 by 2.74

I-H

$h = 3.20$

$$\frac{6}{1.3} \quad \frac{7}{1.4}$$
$$h = 3.17$$

Л.1 1-Н $\frac{1}{2,3}$

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. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение



Фото 3. 1 отдельный вход с улицы



Фото 4. 1 отдельный вход со двора (из арки)



Фото 5. Окна Объекта оценки



Фото 6. Доступ

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.

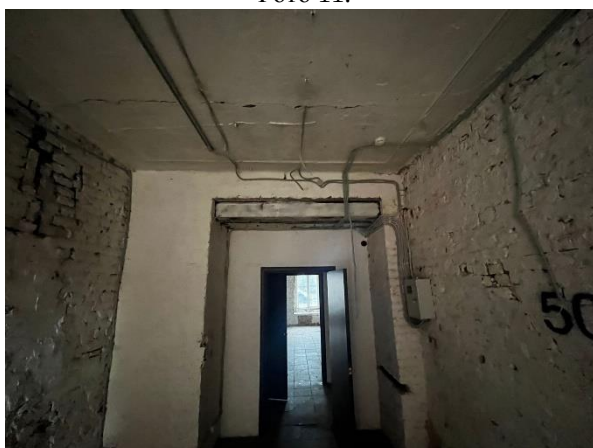


Фото 13.



Фото 14.

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 27.05.2025

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 24, литера А, помещение 2-Н.

Площадь: 48,6 кв. м.

Этаж: 1.

Высота: 3,17 м (по плану этажа).

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

Окна: 2 – во двор – стандарт.

Кадастровый номер: 78:31:0001522:3232.

Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: электроснабжение, водоснабжение, канализация (отопительные приборы не выявлены).

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: не выявлены.

Примечание: помещение не используется.

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, с учетом существующих ограничений.

Следует отметить что:

Обременение (ограничение) Объекта:

- 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.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	9 360 000	
Диапазон стоимости, руб.	8 424 000	10 296 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	192 593	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	7 800 000	
Диапазон стоимости, руб.	7 020 000	8 580 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	160 494	