

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, улица Партизана Германа, дом 22, литера А, помещение 2-Н,
общая площадь 349 кв.м., кадастровый номер 78:40:0008460:4221, подвал**

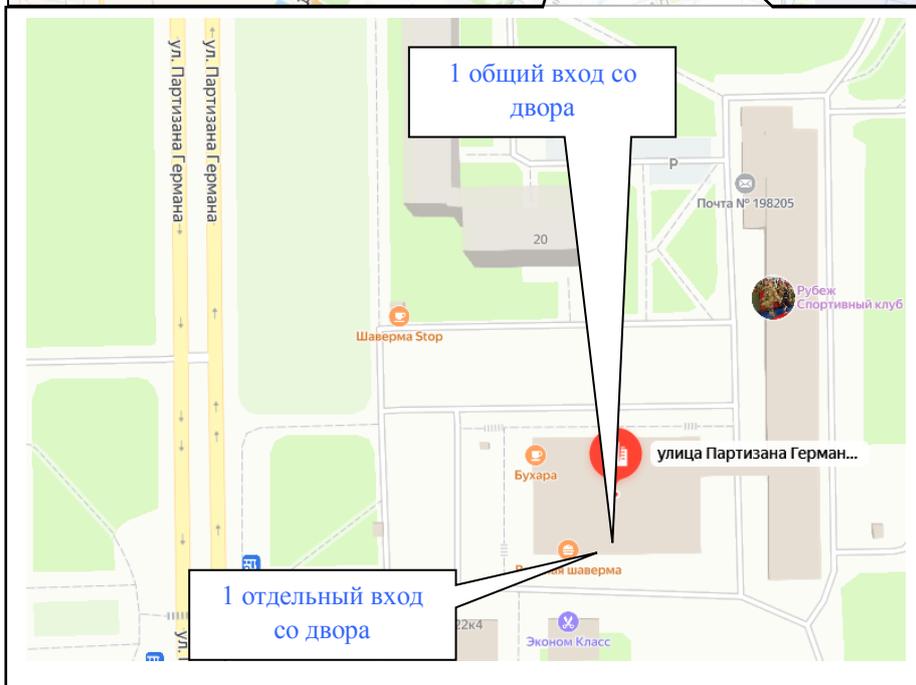
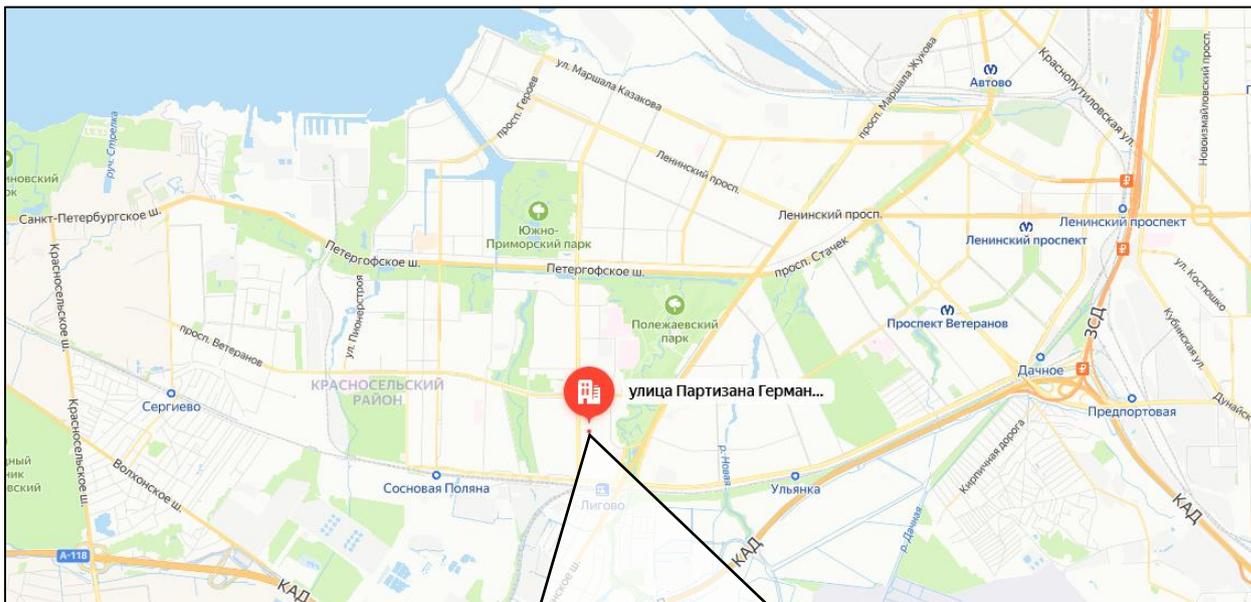
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 12.05.2025.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



<https://yandex.ru/maps>



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (нежилое). Год постройки: н/д. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал стен	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	2
Наличие подвала	+
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:40:0008460:4221
Общая площадь, кв. м	349
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,50 м (согласно плана этажа)
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: Перегородки с дверями м/у ч.п. 1,4,12,13,16,21,23 демонтированы; в стене ч.п. 1 оконный проем зашит; входная дверь в пом. 2-Н ч.п. 3 демонтирована; в ч.п. 3 установлены перегородки с дверями, образовано 2 новые ч.п.; дверные проему м/у ч.п. 3 и 4, ч.п. 5 и 7, ч.п. 1 и 14 заложены / зашиты; в перегородке м/у ч.п. 14 и 15 оборудован дверной проем, установлена дверь; в ч.п. 16 демонтированы перегородки, установлены новые с дверью, оборудованы 2 новые ч.п.; в ч.п. 22 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.; в стене м/у ч.п. 25 и ч.п. б/н оборудован дверной проем
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Несколько – подвальные – во двор
Вход	1 отдельный со двора, 1 общий со двора
Высота пол - потолок (по документам)	2,45 м (согласно плана этажа)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; расположены транзитные трубы с запорной арматурой
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 (удален от красной 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 Красносельском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – пр. Ветеранов, ▪ с юга – Народного Ополчения пр., ▪ с востока – Авангардной ул., ▪ с запада – Партизана Германа ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «низкая». По ближайшей магистрали (пр. Ветеранов) – 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 «Проспект Ветеранов» расположена на расстоянии ≈ 4,8 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Партизана Германа ул.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузочно-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 объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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

Согласно письму ГУ МЧС России по г. СПб, Объект не является защитным сооружением гражданской обороны.



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



Фото 3. Вид здания и ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4. Вид здания Объекта оценки

Характеристика входной группы в помещении



Фото 5. Доступ



Фото 6. Отдельный, общий вход со двора





Фото 7. Доступ



Фото 8. Доступ



Фото 9. Доступ



Фото 10. Доступ

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 11.



Фото 12.





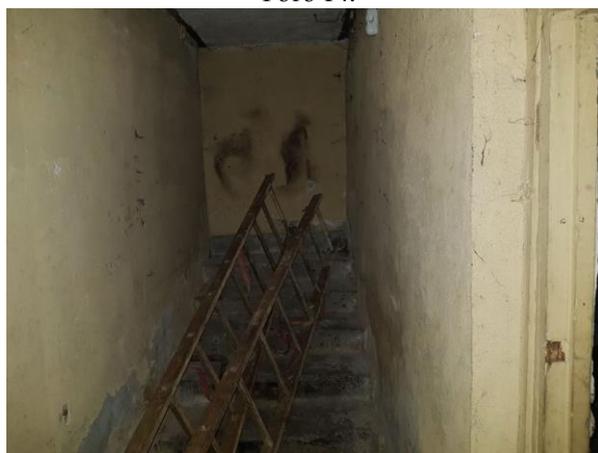
Φοτο 13.



Φοτο 14.



Φοτο 15.



Φοτο 16.



Φοτο 17.



Φοτο 18.



Φοτο 19.



Φοτο 20.





Φοτο 21.



Φοτο 22.



Φοτο 23.



Φοτο 24.



Φοτο 25.



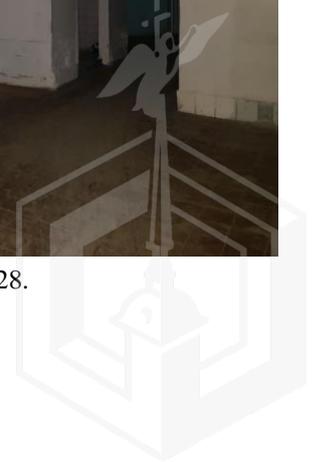
Φοτο 26.



Φοτο 27.



Φοτο 28.





Φοτο 29.



Φοτο 30.



Φοτο 31.



Φοτο 32.



Φοτο 33.



Φοτο 34.



Φοτο 35.



Φοτο 36.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 12.05.2025

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Партизана Германа, дом 22, литера А, помещение 2-Н

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы отдельных общих через проходную
со двора отдельных общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

Перегородки с дверями м/у ч.п. 1,4,12,13,16,21,23 демонтированы; в стене ч.п. 1 оконный проем зашит; входная дверь в пом. 2-Н ч.п. 3 демонтирована; в ч.п. 3 установлены перегородки с дверями, образовано 2 новые ч.п.; дверные проемы м/у ч.п. 3 и 4, ч.п. 5 и 7, ч.п. 1 и 14 заложены / зашиты; в перегородке м/у ч.п. 14 и 15 оборудован дверной проем, установлена дверь; в ч.п. 16 демонтированы перегородки, установлены новые с дверью, оборудованы 2 новые ч.п.; в ч.п. 22 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.; в стене м/у ч.п. 25 и ч.п. б/н оборудован дверной проем

1.6 Этаж:

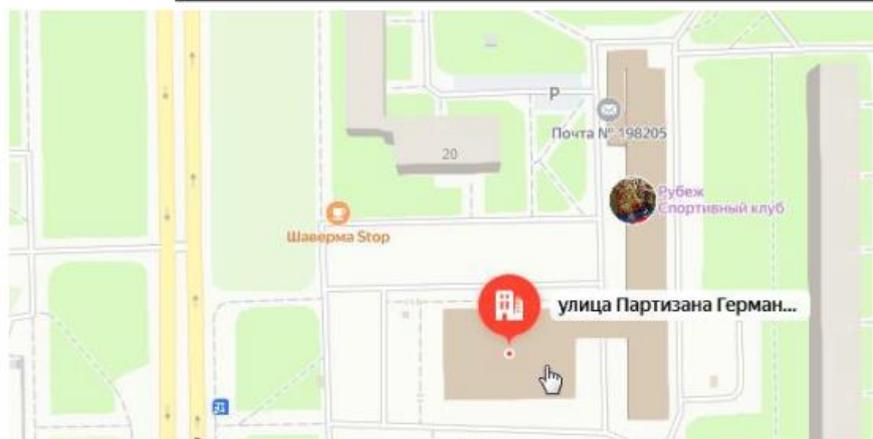
1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество водоснабжение
 отопление канализация

1.10 Дополнения:



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

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 нежилое в подвале, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещению свободного назначения.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (отдельный вход, удобная планировка, достаточные условия для парковки), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещением свободного назначения.

Обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: 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.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	9 290 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	8 360 000	10 220 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	26 619	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	11 148 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	10 032 000	12 264 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	31 943	

