

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Энгельса, дом 128, литера А,
помещение 2-Н, общая площадь 49,8 кв.м., кадастровый номер 78:36:0005512:6553,
1 этаж**

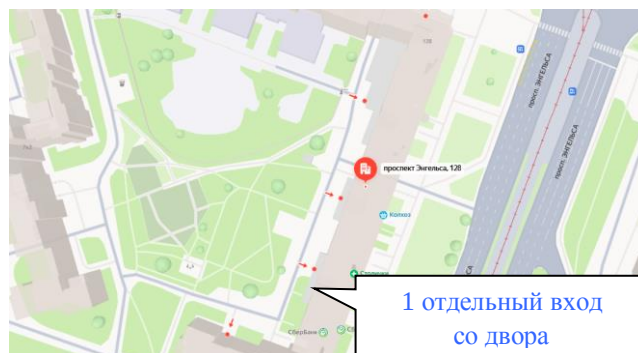
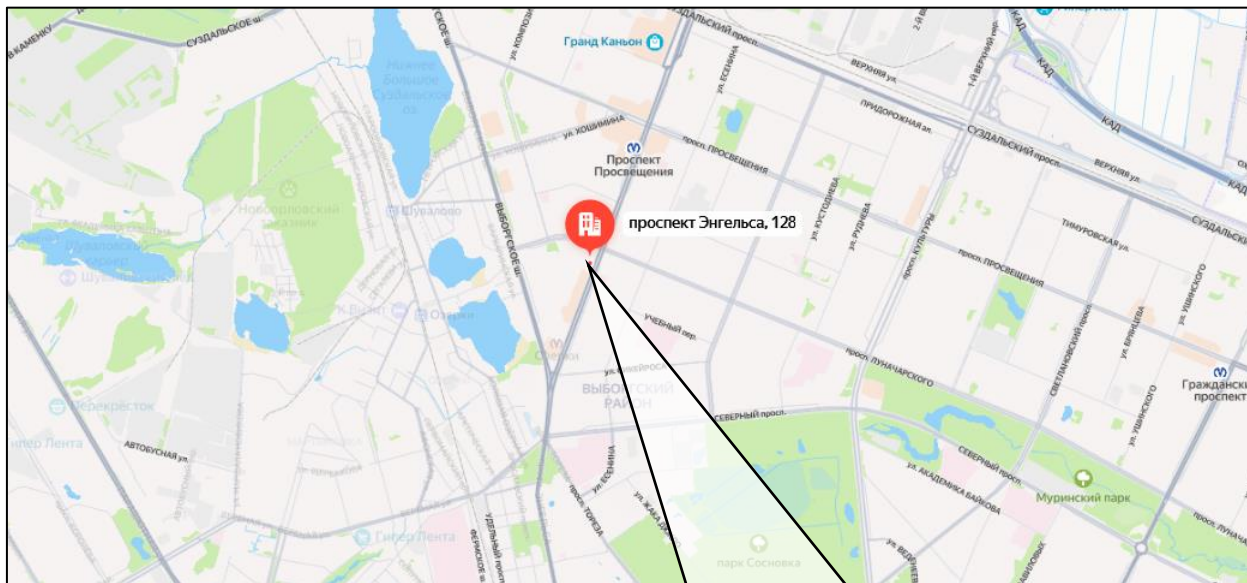
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 16.07.2025.
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Жилое). Год постройки: 1989. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Ж/б
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	12
Наличие подвала	н/д
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	78:36:0005512:6553
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м):	11 059 729,57 (222 082,92)
Общая площадь, кв. м	49,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения нормальное. Выявленные перепланировки: -
Окна (количество, размер, направленность и др.)	2 – во двор – стандартные
Вход	1 отдельный вход со двора
Высота пол - потолок (по документам)	2,80 (согласно плана)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
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.)	Здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено 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 Выборгском административном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:

	▪ с севера – Луначарского пр., ▪ с юга – пр. Энгельса, ▪ с востока – пр. Энгельса, ▪ с запада – Выборгским ш. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (пр. Энгельса) – 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 «Озерки» расположена на расстоянии $\approx 0,77$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по пр. Энгельса
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.

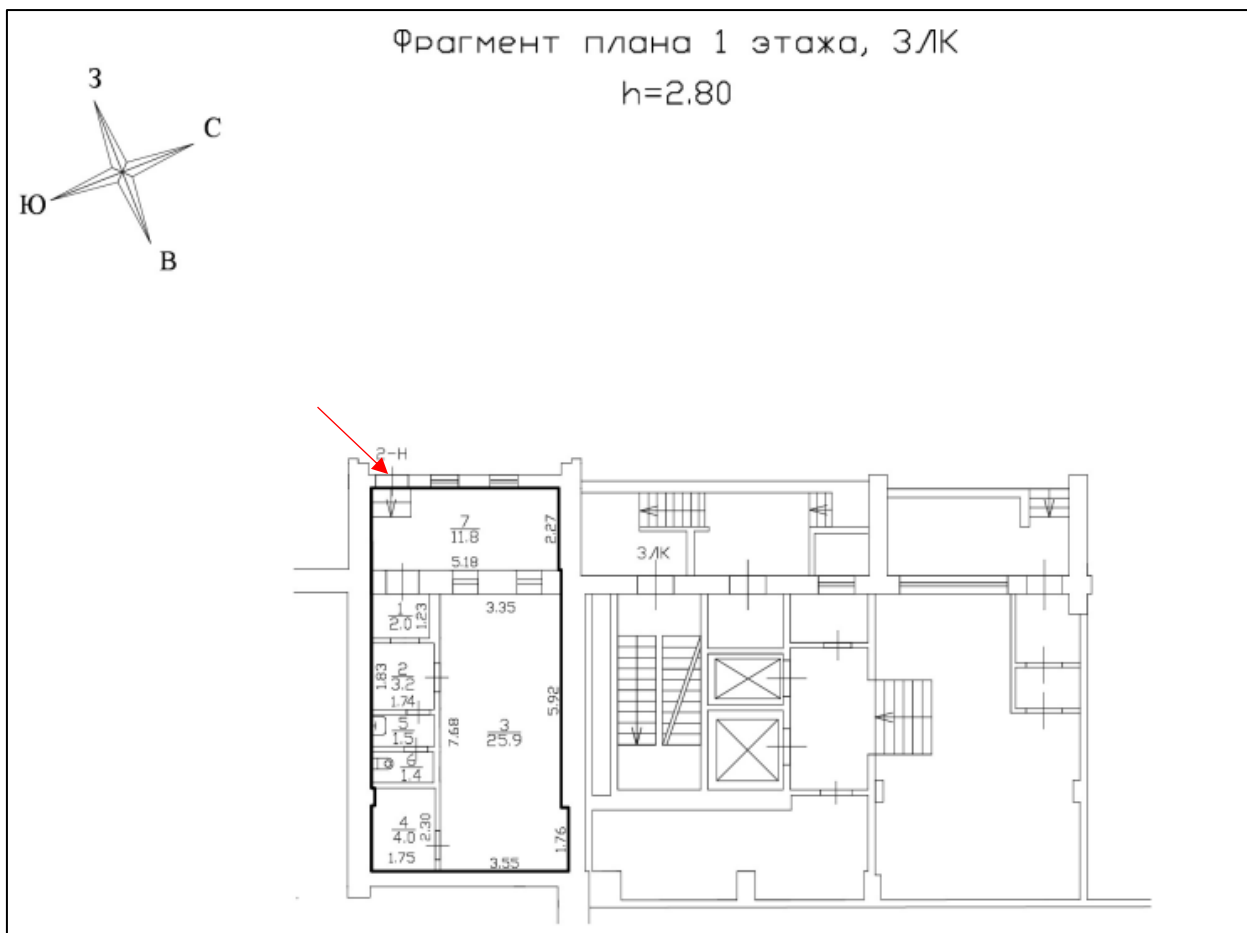
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Сведения КГИОП

Объект оценки 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.



2.3.4. План объекта



* Дверной проем м/у ч.п.2 пом. 8-Н и ч.п.1 ИМОП зашит

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, с улицы



Фото 2. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки, с улицы





Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Табличка с номером дома



Фото 5. Ближайшее окружение



Фото 6. Дворовая территория

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 7. Доступ



Фото 8. Отдельных вход со двора и окна



Внутреннее состояние Объекта оценки

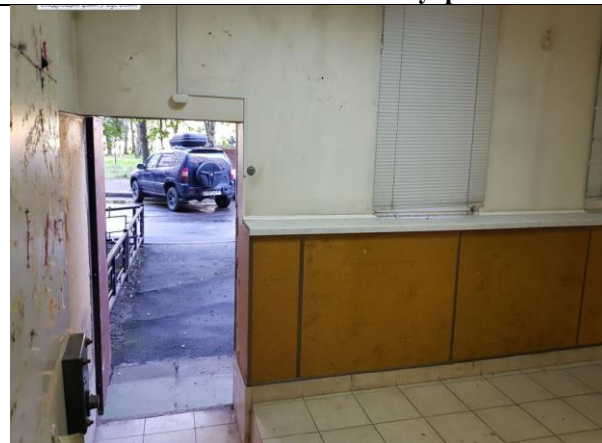


Фото 9. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 10. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 11. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 12. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 13. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 14. Внутреннее состояние Объекта оценки

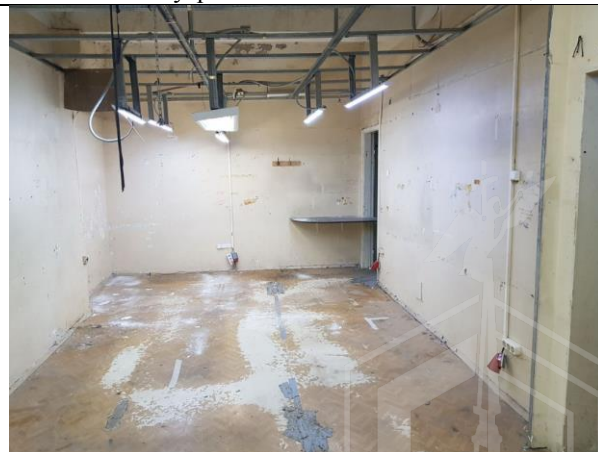


Фото 15. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 16. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 17. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 18. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 19. Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 20. Внутреннее состояние Объекта оценки



3. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 16.07.2025

Адрес объекта: Санкт-Петербург, проспект Энгельса, дом 128, 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 ☐ 1 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

1.6 Этаж:

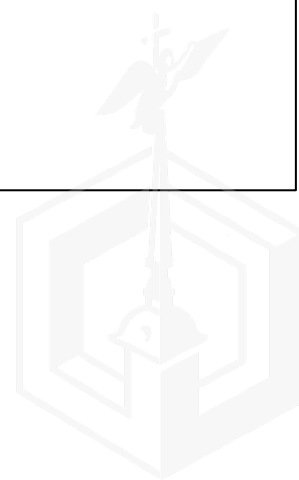
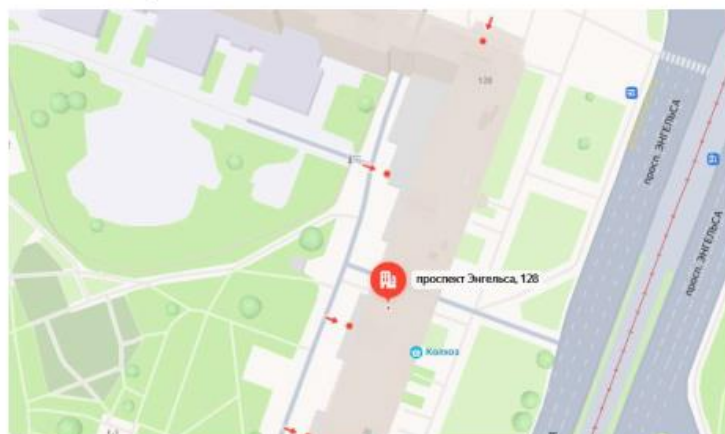
1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

☒ электричество ☒ водоснабжение
☒ отопление ☒ канализация

1.10 Дополнения:



4. 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, в том числе, нежилое в подвале, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (наличие окон, удобная планировка, ликвидная площадь), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещение свободного назначения.

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

5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	7 930 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>7 140 000</i>	<i>8 720 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	159 237	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	9 516 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>8 568 000</i>	<i>10 464 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	191 084	

