Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Энергетиков, дом 66, корпус 1, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 9,5 кв.м., кадастровый номер 78:11:0006078:4744, 1 этаж

1. Данные об отчете.

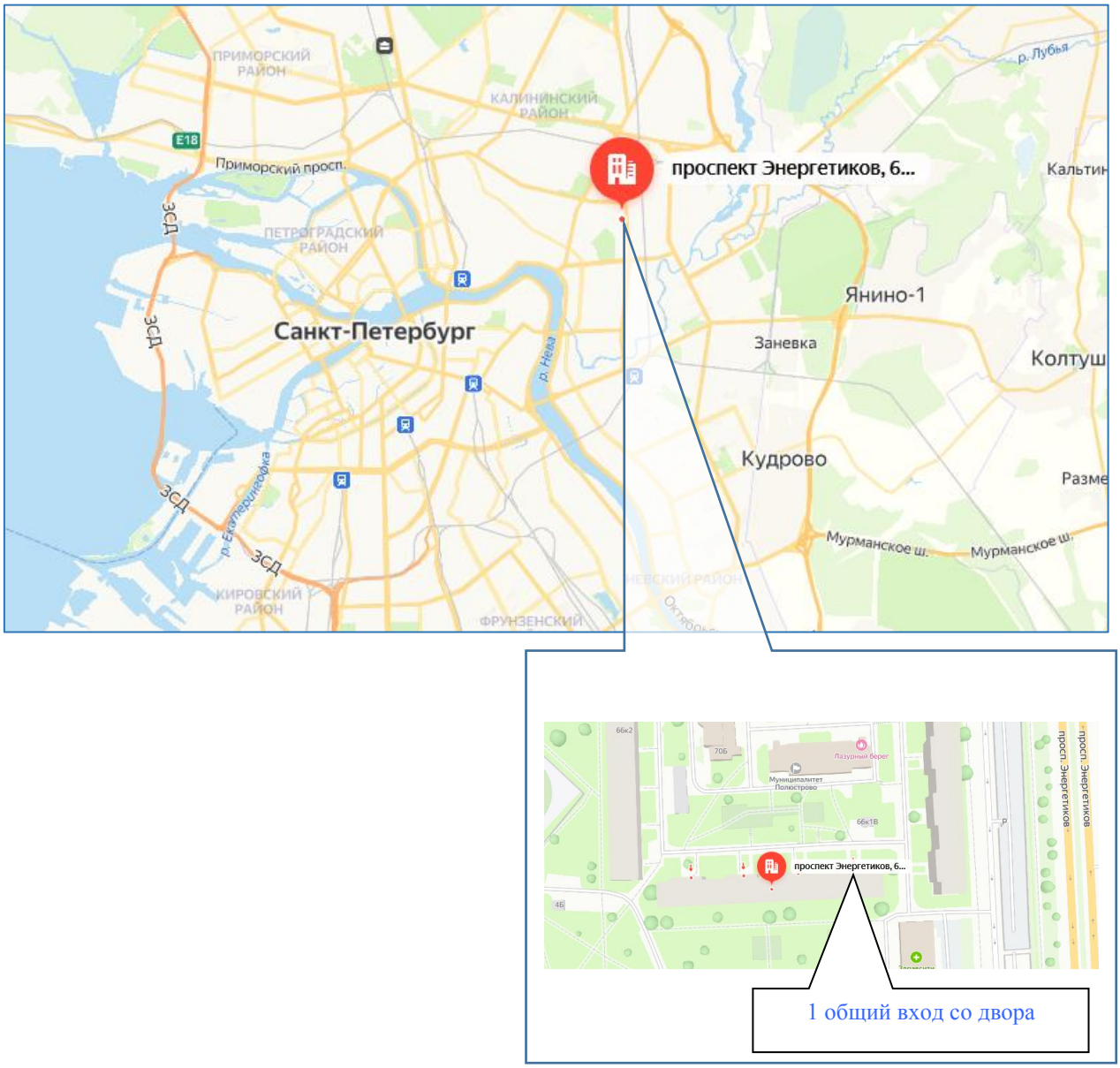
1.1. Дата проведения оценки: 02.10.2025.

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: 1967. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Стены из крупноразмерных блоков и однослойных несущих
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	9
Наличие подвала	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
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	78:11:0006078:4744
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	1 910 702,56 (201 126,59)
Общая площадь, кв. м	9,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. На момент осмотра доступ в пом. 1-Н не предоставлен (поврежден / заменен замок третьими лицами), произведен внешний осмотр, внешние границы не изменены, признаков существенных повреждений (пожар, залив и т.п.) не выявлено
Окна (количество, размер, направленность и др.)	–
Вход	1 общий вход со двора. Доступ не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,52 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление (согласно Акту обследования ОНФ от 12.02.2025)
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 многоквартирная жилая застройка. В зоне транспортной доступности располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – низкая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено внутри квартала. 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 административном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – Маршала Блюхера пр., ▪ с юга – Стасовой ул., ▪ с востока – пр. Энергетиков, ▪ с запада – Маршала Тухачевского ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «ниже среднего». По ближайшей магистрали (пр. Энергетиков) – 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 ≈4,7 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по пр. Энергетиков
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

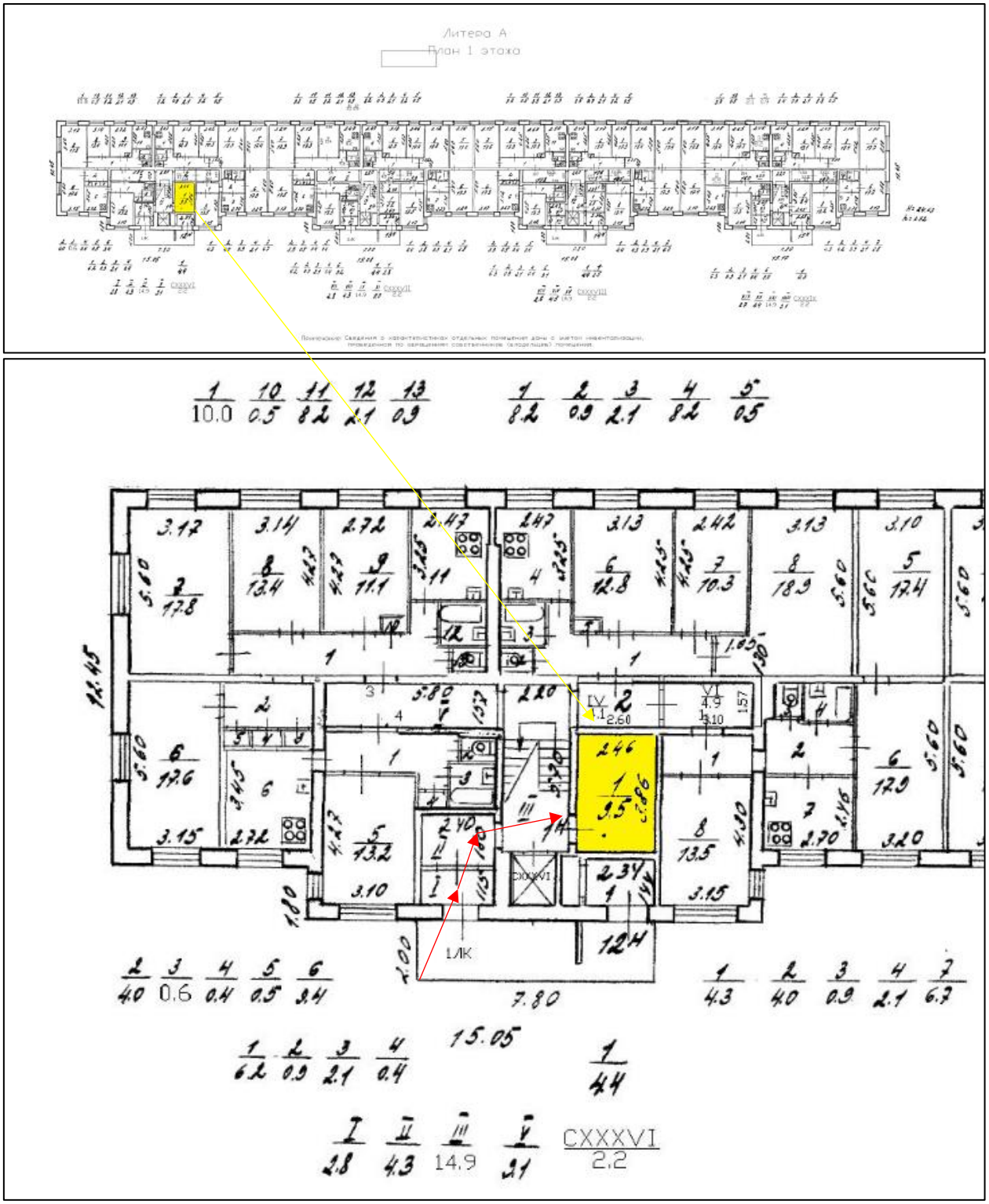
2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

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

Объект 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



2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

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

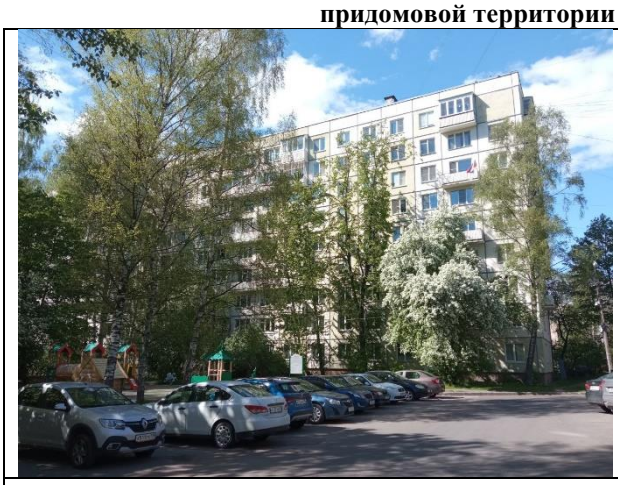
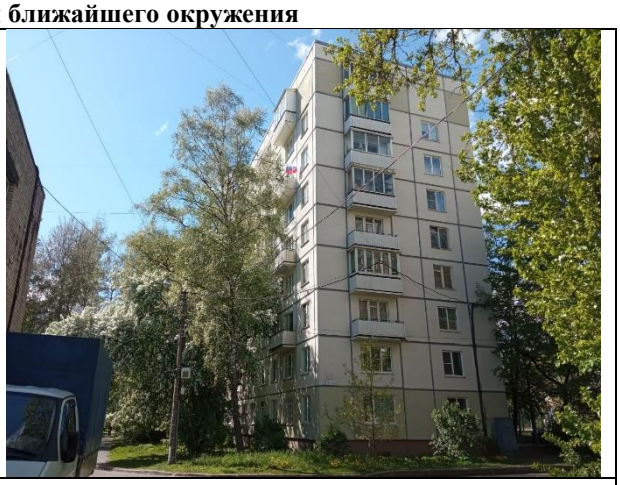
	

Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки. Организация парковки	Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки

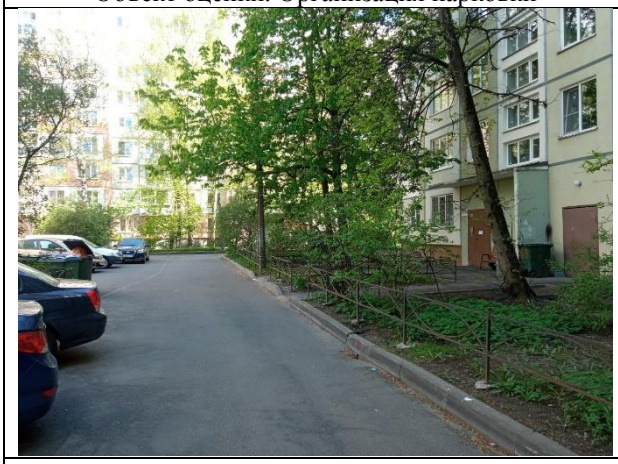



Фото 3. Дворовая территория	Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение

Фото 5. Общий вход со двора	Фото 6. Доступ Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 7. Внутреннее состояние Объекта оценки	Фото 8. Внутреннее состояние Объекта оценки

**Фото состояния внутренней отделки помещения произведены 21.05.2025. На момент осмотра доступ в пом. 1-Н не предоставлен (поврежден / заменен замок третьими лицами), произведен внешний осмотр, внешние границы не изменены, признаков существенных повреждений (пожар, залив и т.п.) не выявлено.*

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 02.10.2025

Адрес объекта: **г. Санкт-Петербург, проспект Энергетиков, дом 66, корпус 1, литера А, помещение 1-Н**

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: **9,5**

1.2Текущее использование: **Не используется**

1.3 Входы: с улицы - отдельных - общих - через проходную

со двора - отдельных 1 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**

1.7 Высота: **2,52**

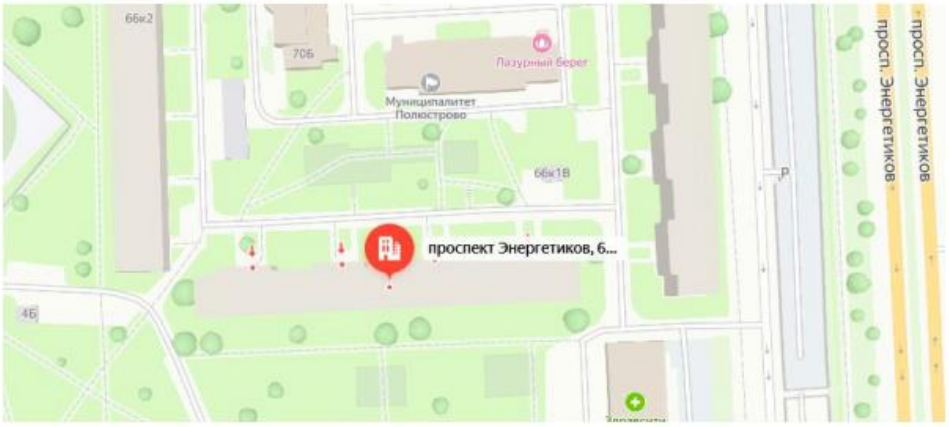
1.8 Заглубление: **-**

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

+ электричество - водоснабжение

+ отопление - канализация

1.10 Дополнения: На момент осмотра доступ в пом. 1-Н не предоставлен (поврежден / заменен замок третьими лицами), произведен внешний осмотр, внешние границы не изменены, признаков существенных повреждений (пожар, залив и т.п.) не выявлено



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, в том числе, нежилое на цокольном этаже, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность и технические характеристики Объекта (1 этаж, ликвидная площадь, достаточные условия для парковки), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещение свободного назначения, в производственно-складском сегменте.

<u>Вывод:</u> 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	**1 210 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*1 089 000*	*1 331 000*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	127 368	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	**1 452 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*1 306 800*	*1 597 200*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	152 842	