

**Краткие данные отчета об оценке
рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, улица Стойкости, дом 27, литера А, помещение 32-Н, общая
площадь 32,5 кв.м., кадастровый номер 78:15:0008442:7647, подвал**

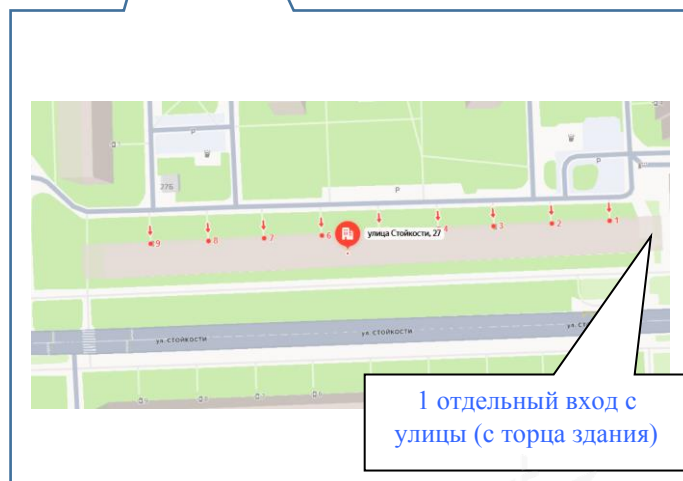
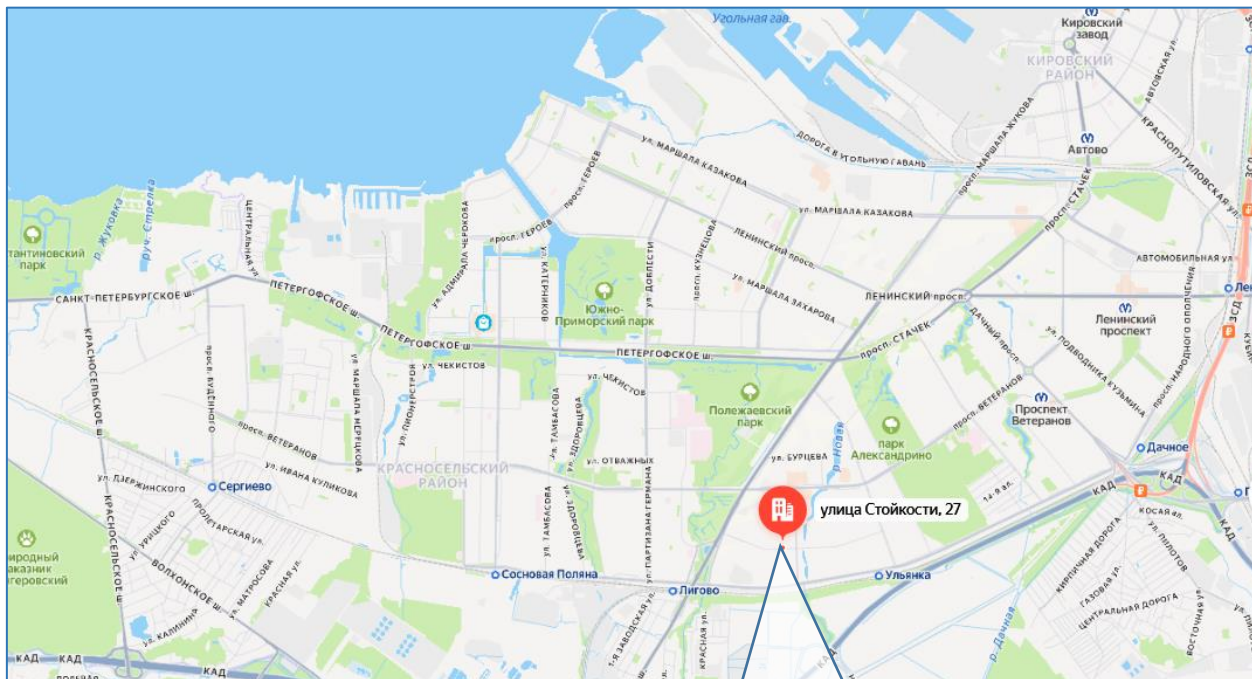
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 30.09.2025.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



1 отдельный вход с
улицы (с торца здания)

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Жилое). Год постройки: 1970. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Стены панельные
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	10
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	78:15:0008442:7647
Кадастровая стоимость, руб.	2 267 212,22 (69 760,38)
Общая площадь, кв. м	32,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,00 м (согласно плана этажа)
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: образован дверной проем м/у ч.п. 1 (пом. 32-Н) и ч.п. 82 (пом. б/н); м/у ч.п. 2 (пом. 32-Н) и ч.п. 2 (пом. 1-Н)
Окна (количество, размер, направленность и др.)	–
Вход	1 отдельный вход с улицы (с торца здания). Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	1,98
Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования ОНФ от 24.04.2025)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение
Текущее использование	Не используется, захламлено
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.)	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, расположено в Кировском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – пр. Ветеранов, ▪ с юга – Стойкости ул., ▪ с востока – ул. Генерала Симоняка, ▪ с запада – пр. Маршала Жукова. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». 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 $\approx 3,5$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Стойкости 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, улица Стойкости, дом 27, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

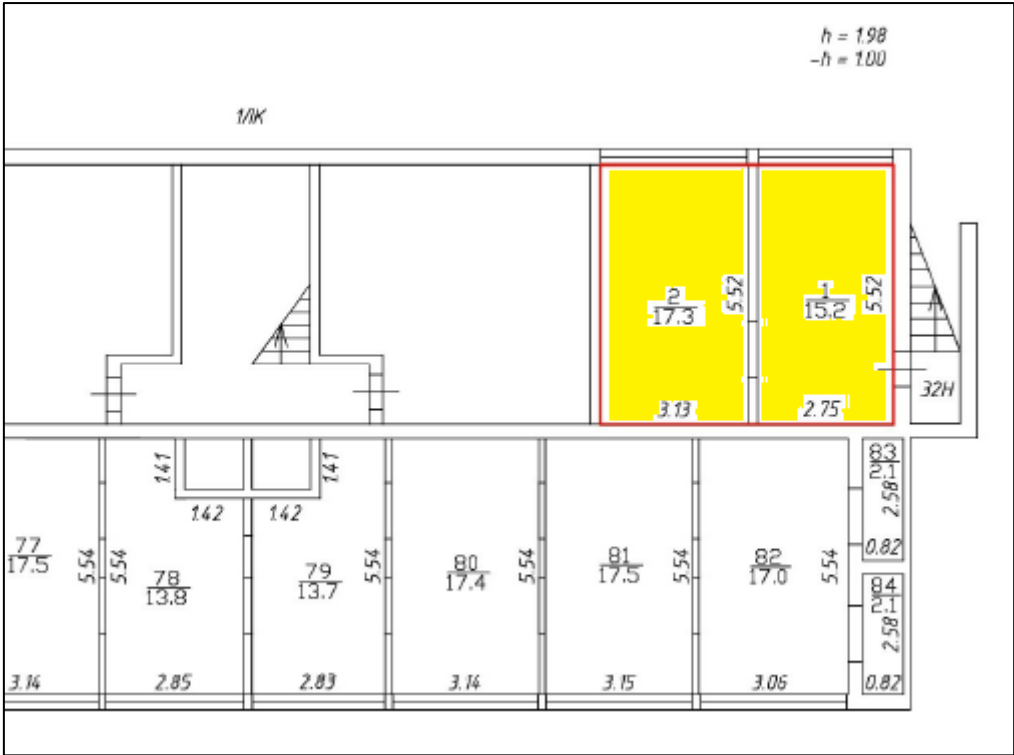
Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Выявленные ограничения(обременения):

- 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.



2.3.4. 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. Ближайшее окружение



Фото 2. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки. Ближайшее окружение



Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Отдельный вход с улицы (с торца)

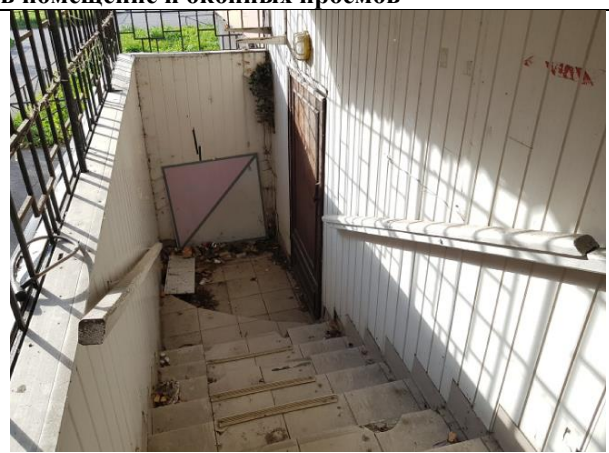


Фото 6. Доступ



Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 7. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 8. 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

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 30.09.2025

Адрес объекта: Санкт-Петербург, улица Стойкости, дом 27, литера А, помещение 32-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

1.6 Этаж:

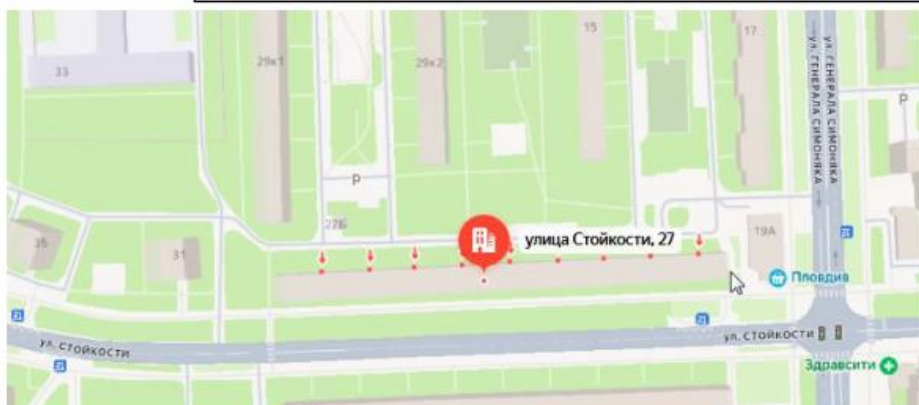
1.7 Высота:

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, 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 (отдельный вход, удобная планировка, ликвидная площадь), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещение свободного назначения.

Выявленные ограничения(обременения):

- 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, с учетом существующих ограничений.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	1 110 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	999 000	1 221 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	34 154	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	1 332 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	1 198 800	1 465 200
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	40 985	

