

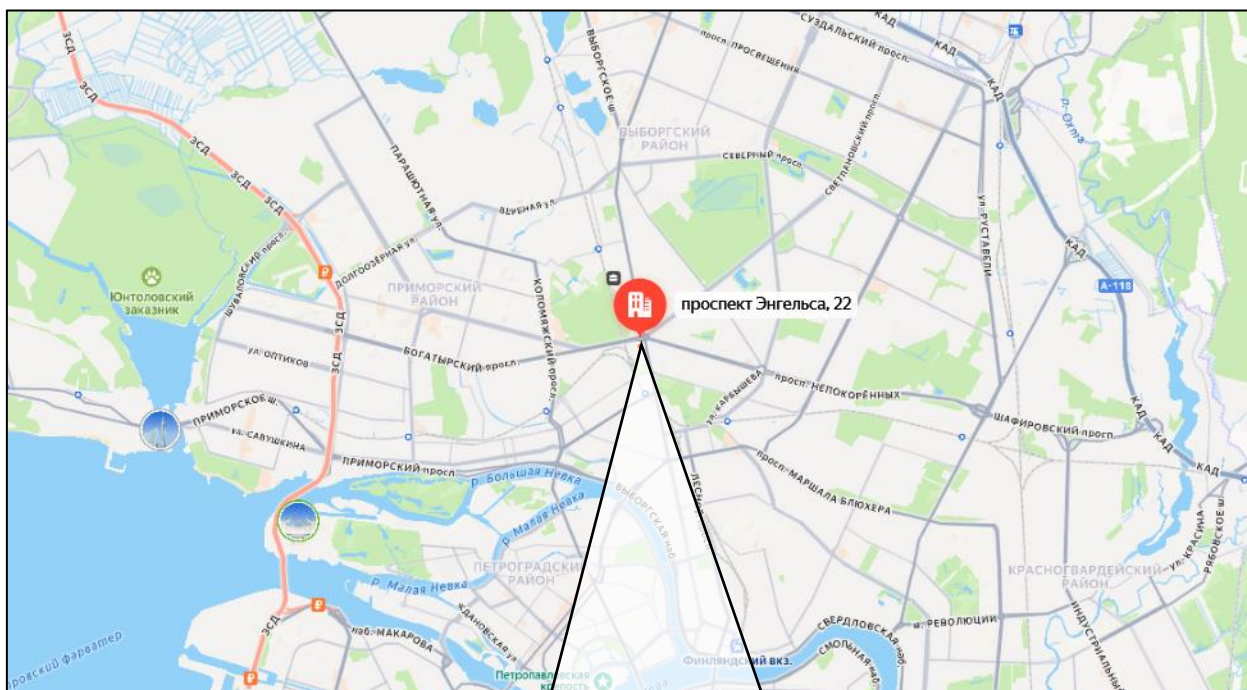
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, проспект Энгельса, дом 22, литера А, помещение 2-Н, общая
площадь 54,6 кв.м., кадастровый номер 78:36:0005310:3133, подвал**

1. Данные об отчете.

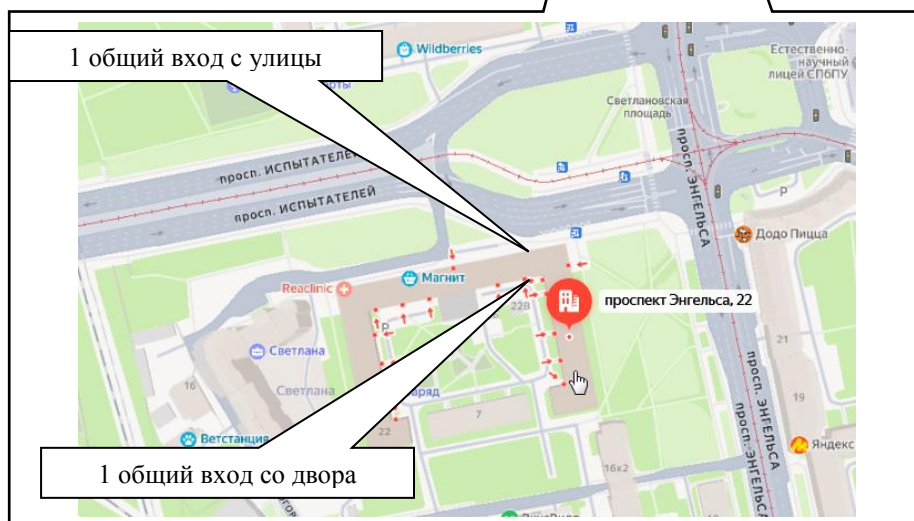
- 1.1. Дата проведения оценки: 20.10.2025.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения



<https://yandex.ru/maps>



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Жилое)
Материал	Кирпич
Год постройки	1959
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	5
Наличие подвала	+
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	78:36:0005310:3133
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	4 045 654,68 (74 096,24)
Общая площадь, кв. м	54,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,20 м (согласно плана этажа)
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: в ч.п. 1 установлены перегородки с дверьми, образованы 2 новых ч.п.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	2 – подвальные – на 2 стороны
Вход	1 общий вход с улицы, 1 общий вход со двора
Высота пол - потолок (по документам)	2,22 м (согласно плана этажа)
Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования ОНФ от 03.06.2025)	Электроснабжение
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	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 Выборгском районе

	города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – Испытателей пр., ▪ с юга – Ланским ш., ▪ с востока – Энгельса пр., ▪ с запада – Зеленогорской ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Энгельса пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащий домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как удовлетворительная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Пионерская» расположена на расстоянии $\approx 1,91$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Энгельса пр.
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.

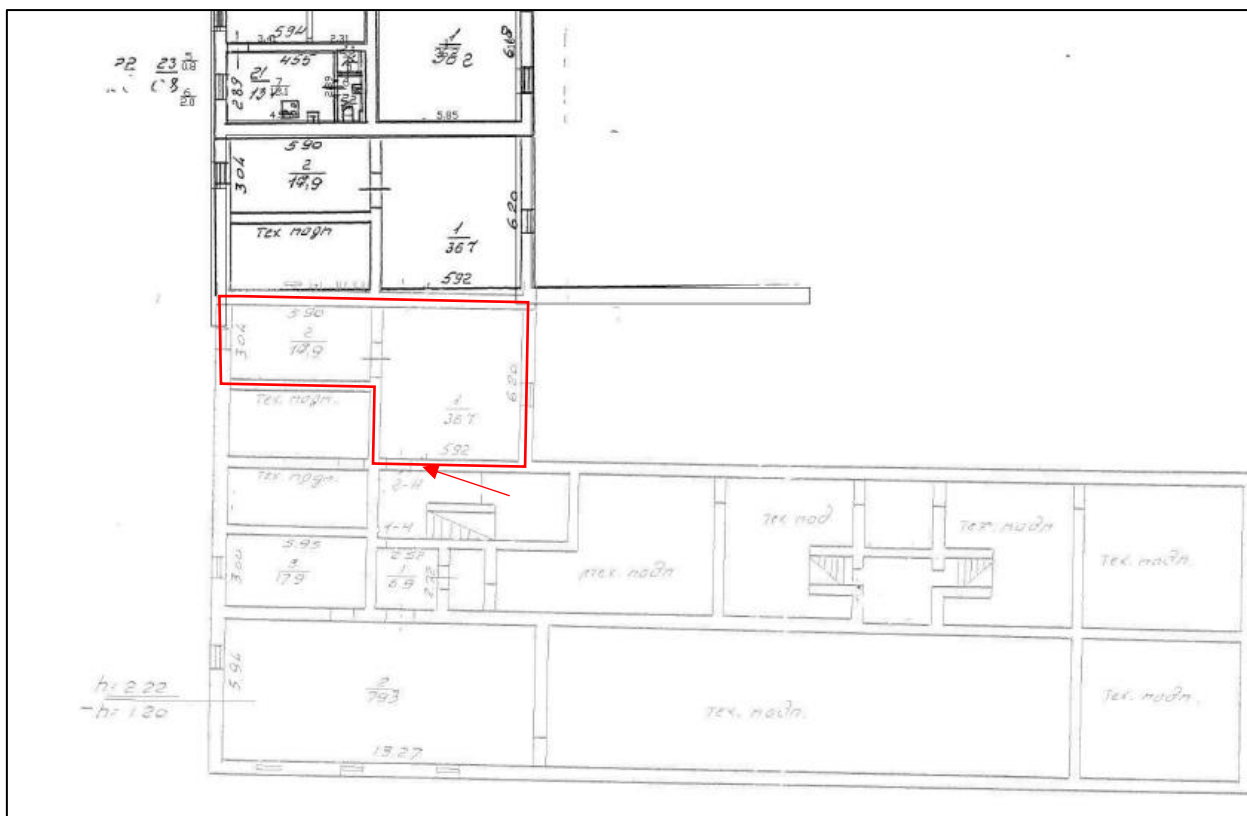
Объект расположен вне границ зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Выявленные обременения (ограничения):

- 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 Объекта оценки



Фото 2. Табличка с номером дома



Фото 3. Вид здания Объекта оценки.
Дворовая территория



Фото 4. Вид здания Объекта оценки.
Дворовая территория



Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Общий вход со двора



Фото 6. Окно

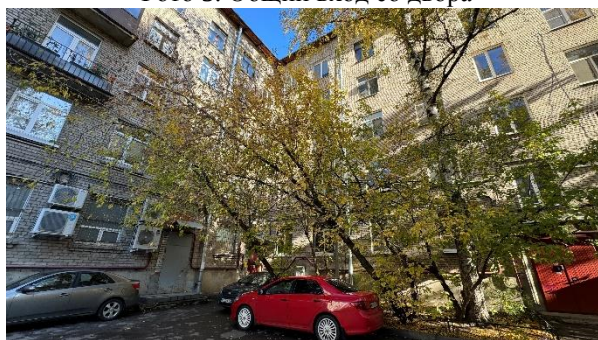


Фото 7. Доступ

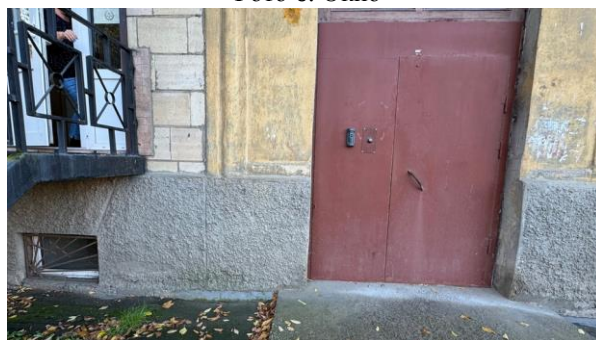


Фото 8. Общий вход с улицы и окно



Фото 9. Доступ



Фото 10. Доступ

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.

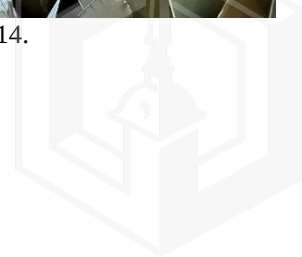




Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.



Фото 20.



Фото 21.



Фото 22.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 20.10.2025

Адрес объекта: Санкт-Петербург, проспект Энгельса, дом 22, литера А, помещение 2-Н.

Площадь: 54,6 кв. м.

Этаж: Подвал, заглубление 1,20 м (согласно плана этажа).

Высота потолков: 2,22 м (согласно плана этажа).

Входы: 1 общий вход с улицы, 1 общий вход со двора.

Окна: 2 – подвальные – на 2 стороны.

Кадастровый номер: 78:36:0005310:3133.

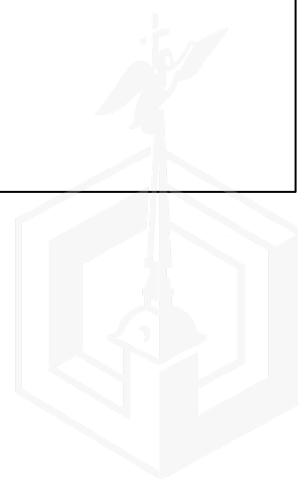
Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: электроснабжение.

Текущее использование: не используется, захламлено.

Выявленные перепланировки: в ч.п. 1 установлены перегородки с дверьми, образованы 2 новых ч.п.

Примечание: –.

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. 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 жилое и коммерческое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Выявленные обременения (ограничения):

- 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.

Характеристики локального местоположения, а также характеристики помещения, позволяют позиционировать объект в сегменте встроенных помещений свободного назначения.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	2 760 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>2 480 000</i>	<i>3 040 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	50 549	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	3 312 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>2 976 000</i>	<i>3 648 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	60 659	

