

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Коммуны, дом 32, корпус 2,
литера А, помещение 4-Н, общая площадь 13,3 кв.м., кадастровый номер
78:11:0006104:8080, 1 этаж**

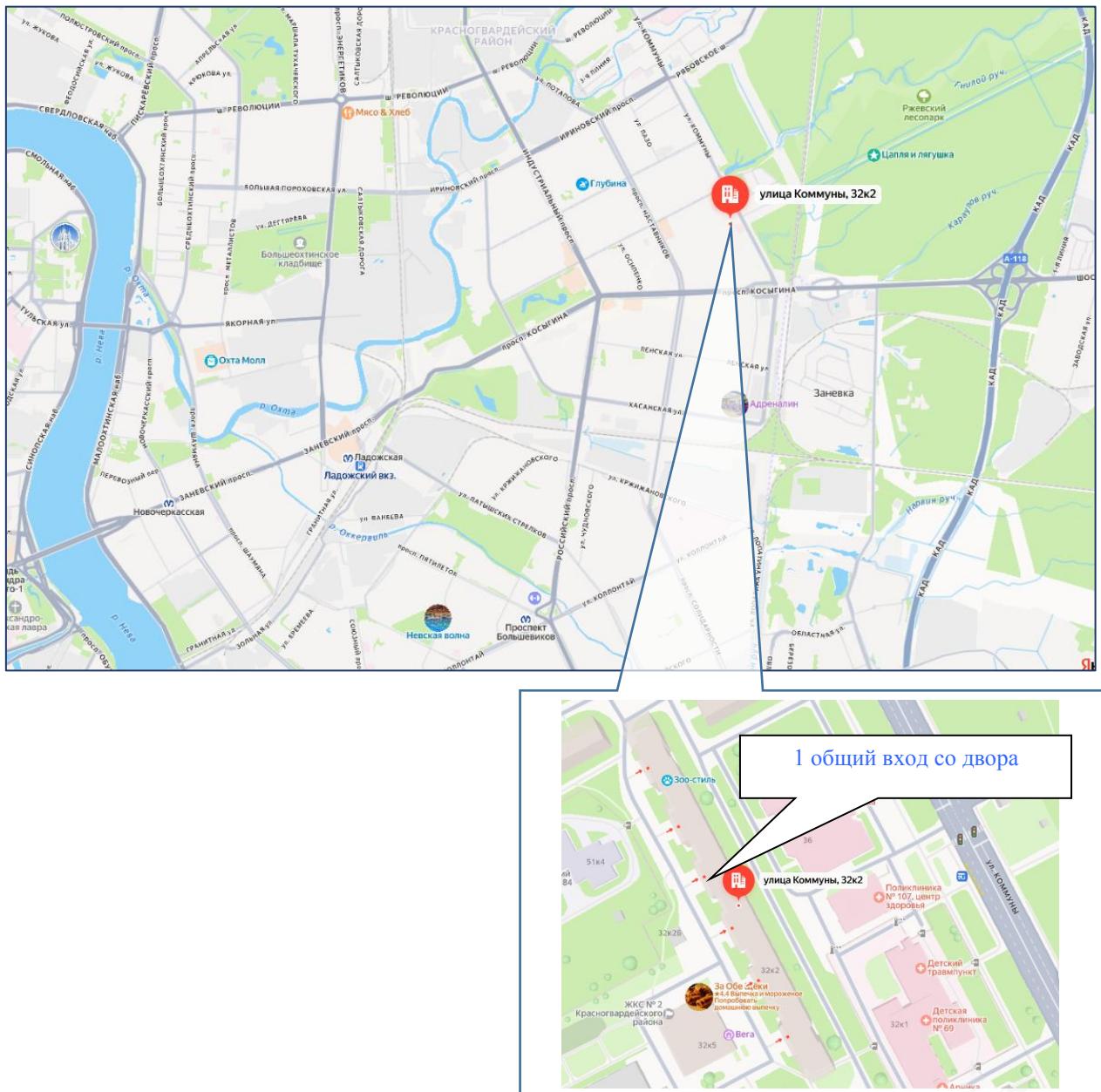
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 01.12.2025.
- 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: 1982. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Стены из несущих панелей
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	12
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	78:11:0006104:8080
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	2 986 261,93 (224 530,97)
Общая площадь, кв. м	13,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: В ч.п. 1 установлено сантехническое оборудование
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – стандартное – во двор
Вход	1 общий вход со двора. Доступ не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	н/д
Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования от 19.08.2025)	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 зоне транспортной доступности располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – средняя.
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

	<p>Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Энтузиастов пр., ▪ с юга – Косыгина пр., ▪ с востока – ул. Коммуны, ▪ с запада – Наставников пр. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Косыгина пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащий домов.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Ладожская» расположена на расстоянии ≈ 4,4 км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по ул. Коммуны</p>
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):

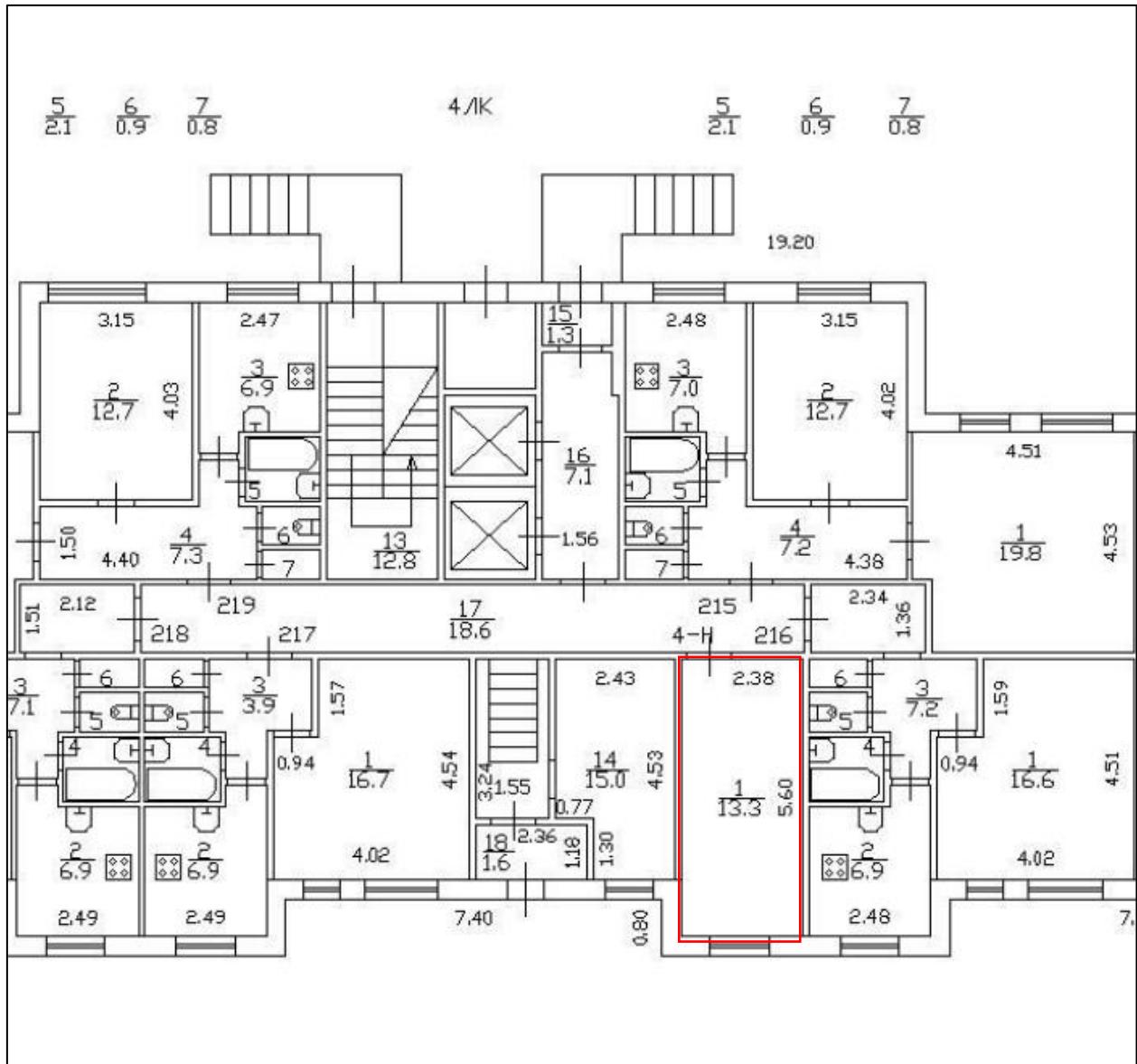
А) Обременение договором аренды – отсутствует.

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

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



Фото 3. Дворовая территория



Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы и окон помещений



Фото 5. Общий вход со двора



Фото 6. Доступ Объекта оценки



Фото 7. Доступ Объекта оценки



Фото 8. Окно Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки

	
<p>Фото 9. Внутреннее состояние Объекта оценки</p>	<p>Фото 10. Внутреннее состояние Объекта оценки</p>
	
<p>Фото 11. Внутреннее состояние Объекта оценки</p>	<p>Фото 12. Внутреннее состояние Объекта оценки</p>
	
<p>Фото 13. Внутреннее состояние Объекта оценки</p>	<p>Фото 14. Внутреннее состояние Объекта оценки</p>





Фото 15. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 16. Внутреннее состояние Объекта оценки

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 01.12.2025

Адрес объекта: Санкт-Петербург, улица Коммуны, дом 32, корпус 2, литер A, помещение 4-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 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:

В ч.п. 1 установлено сантехническое оборудование

1.6 Этаж:

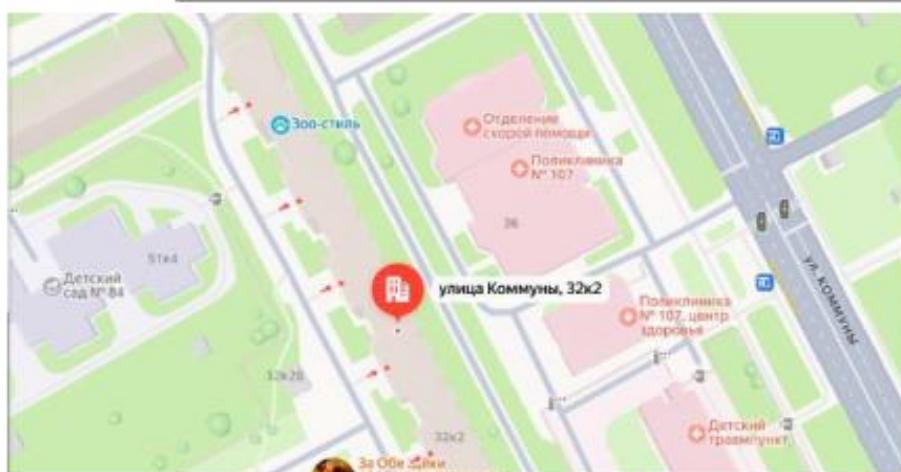
1.7 Высота:

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 на 1 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.

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	1 550 000	
Диапазон стоимости, руб.	1 395 000	1 705 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)		116 541
Диапазон стоимости, руб. / кв. м	108 175	138 947