

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 10,  
литера А, помещение 29-Н, общая площадь 8,6 кв.м.,  
кадастровый номер 78:11:0006006:3311, подвал**

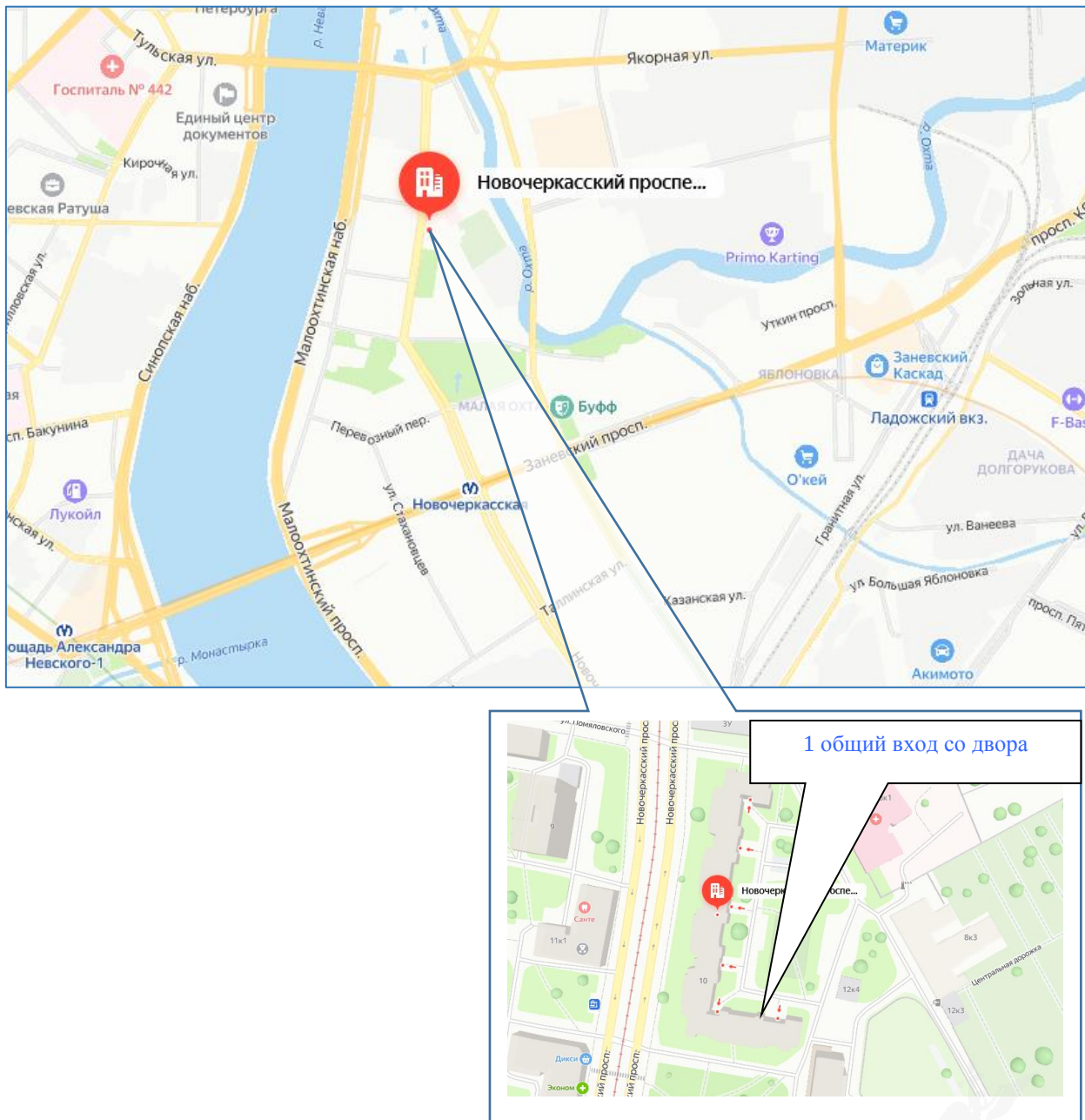
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 05.05.2025.  
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).<br>Год постройки: 1989.<br>Год последнего капитального ремонта: н/д                  |
| Материал                                                  | Стены кирпичные                                                                                      |
| Состояние по осмотру                                      | Удовлетворительное                                                                                   |
| Этажность                                                 | 7                                                                                                    |
| 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                                                                                                                                 | 78:11:0006006:3311                              |
| Общая площадь, кв. м                                                                                                                                      | 8,6                                             |
| Занимаемый объектом этаж или этажи                                                                                                                        | Подвал, заглубление 1,20 (согласно плана этажа) |
| Состояние (по осмотру)                                                                                                                                    | Состояние помещения удовлетворительное          |
| Окна (количество, размер, направленность и др.)                                                                                                           | –                                               |
| Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения | 1 общий вход со двора                           |
| Высота пол - потолок (по документам)                                                                                                                      | 1,89/2,00/2,16 м (согласно плана этажа)         |
| Инженерные коммуникации                                                                                                                                   | Не выявлены                                     |
| 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.)               | 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 Красногвардейском административном районе города                                                                               |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | <p>Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Помяловского ул.,</li> <li>▪ с юга – Республиканской ул.,</li> <li>▪ с востока – Помяловского ул.,</li> <li>▪ с запада – Новочеркасским пр.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднее». По ближайшей магистрали (Новочеркасский пр.) – 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 «Новочеркасская» расположена на расстоянии <math>\approx 0,99</math> км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается Новочеркасскому пр.</p> |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ | <p>Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

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



[illegible]

### 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, со двора



Фото 3 Вид здания, в котором расположен  
Объект оценки



Фото 4. Табличка с номером дома

### Характеристика входной группы в помещение

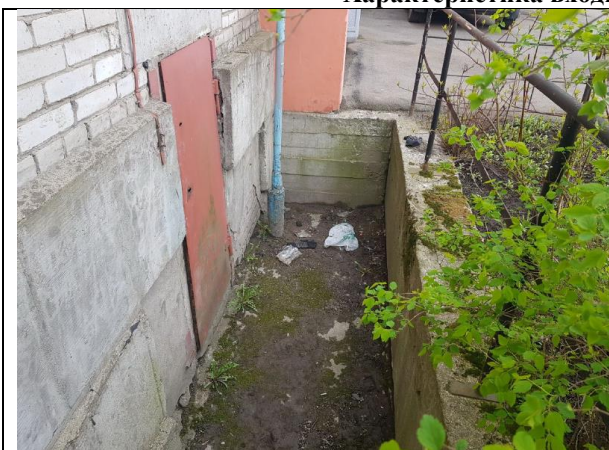


Фото 5. Общий вход со двора

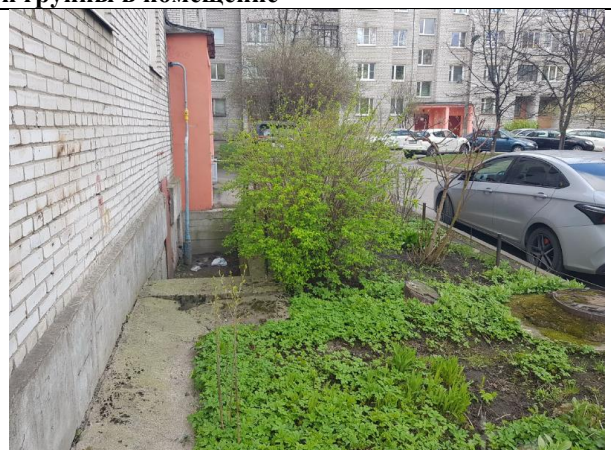


Фото 6. Доступ



**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 7. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 8. Внутреннее состояние Объекта оценки



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 05.05.2025

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 10, литера А, помещение 29-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:

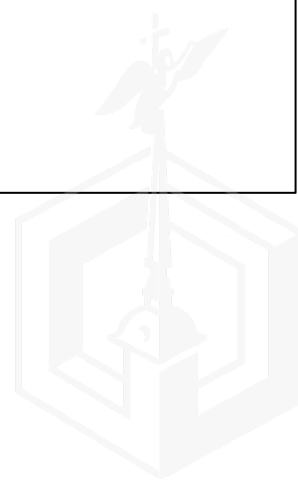
1.7 Высота:

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 (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, с учетом существующих ограничений.

## 2.5. Результаты проведения оценки

|                                                                                        |         |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС                     | 320 000 |         |
| Диапазон стоимости, руб.                                                               | 288 000 | 352 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно) | 37 209  |         |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС                      | 384 000 |         |
| Диапазон стоимости, руб.                                                               | 345 600 | 422 400 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)  | 44 651  |         |

