

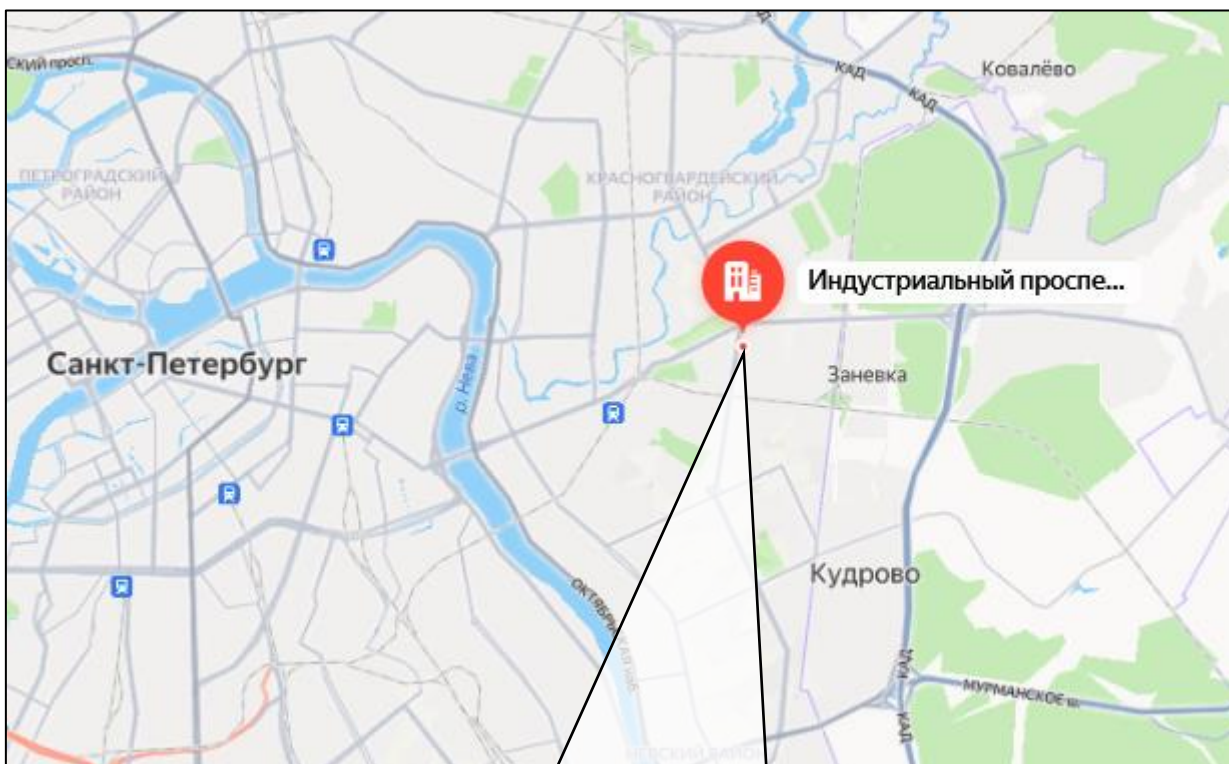
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Индустриальный проспект, дом 15, литера А, помещение 31-Н,
общая площадь 17,8 кв.м., кадастровый номер 78:11:0006103:5951, 1 этаж, цоколь**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 25.09.2025.
- 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	Панельный
Год постройки	1987
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	14
Наличие подвала	н/д
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	78:11:0006103:5951
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	4 210 217,56 (236 529,08)
Общая площадь, кв. м	17,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж, цоколь, заглубление 0,73 м (согласно плана этажа)
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения нормальное. Выявленные перепланировки: -
Окна (количество, размер, направленность и др.)	—
Вход	1 общий с улицы, 1 общий со двора. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,13 (согласно плана этажа)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (согласно Атку обследования ОНФ от 30.05.2025)
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 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 районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:

	▪ с севера – Косыгина пр., ▪ с юга – Ленской ул., ▪ с востока – Наставников пр., ▪ с запада – Индустриальным пр. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «ниже средней». По ближайшей магистрали (Индустриальный 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 «Проспект Большевиков» расположена на расстоянии $\approx 2,82$ м. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Индустриальному 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.

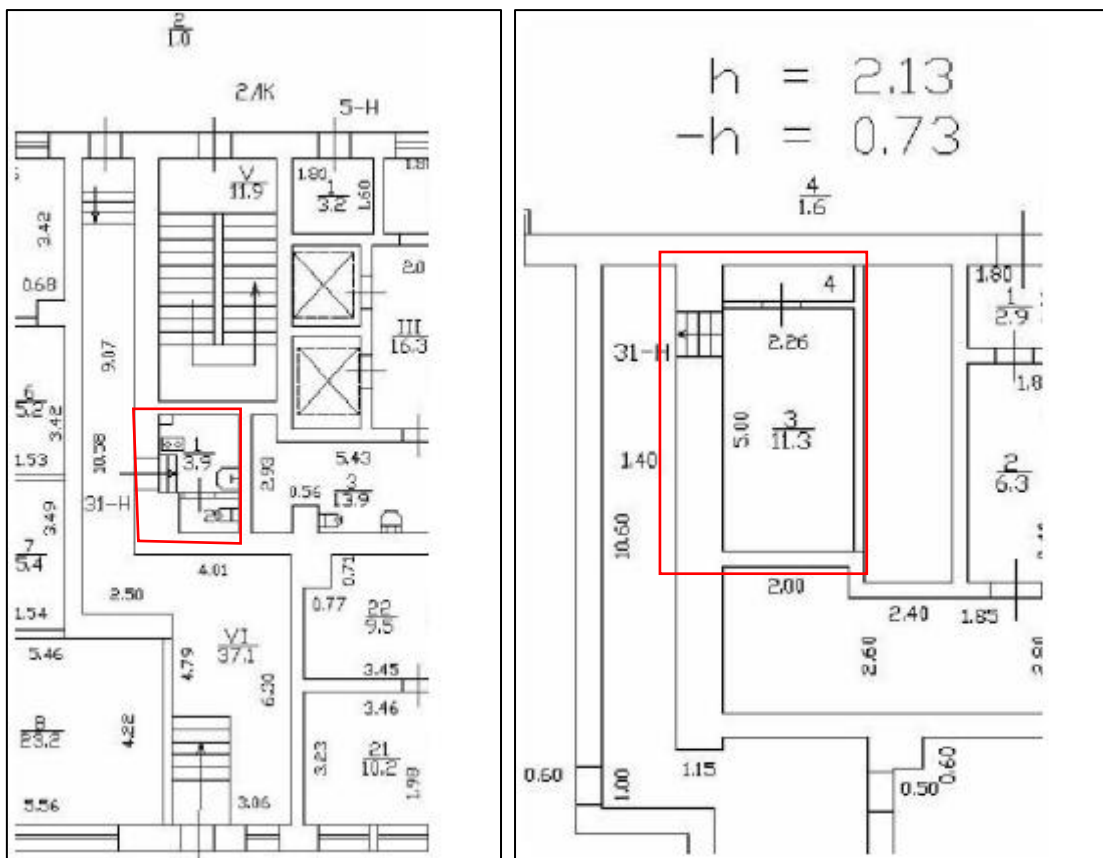
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и 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 Объекта оценки



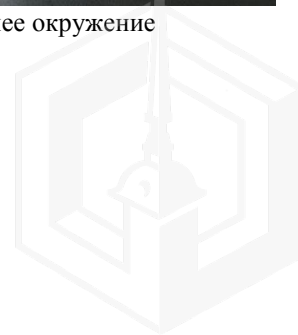
Фото 2. Табличка с номером дома



Фото 3. Вид здания Объекта оценки.
Дворовая территория



Фото 4. Ближайшее окружение



Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Общий вход со двора



Фото 6. Общий вход с улицы

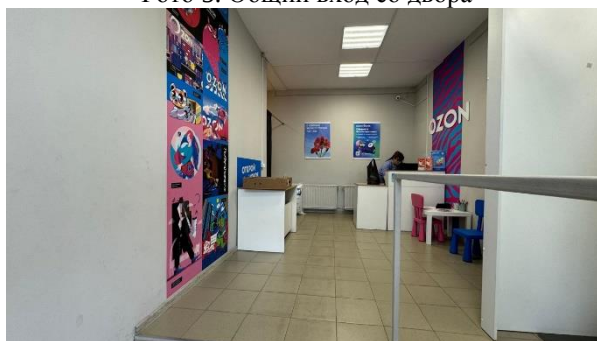


Фото 7. Доступ Объекта оценки



Фото 8. Доступ Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.

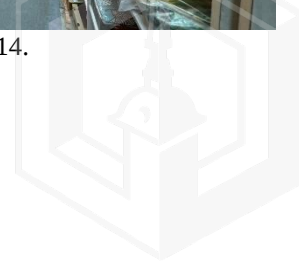




Фото 15.



Фото 16.

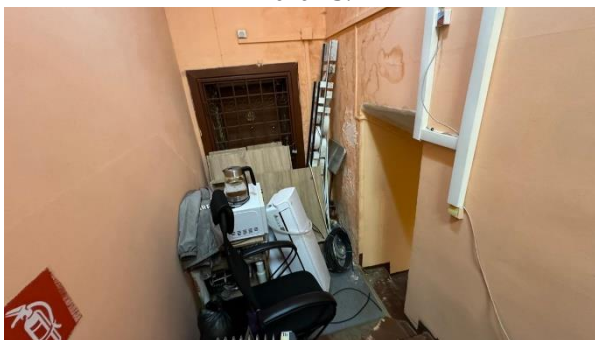


Фото 17.



Фото 18.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 25.09.2025

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Индустриальный проспект, дом 15, литера А, помещение 31-Н.

Площадь: 17,8 кв. м.

Этаж: 1 этаж, цоколь, заглубление 0,73 м.

Высота: 2,13 м.

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

Окна: —.

Кадастровый номер: 78:11:0006103:5951.

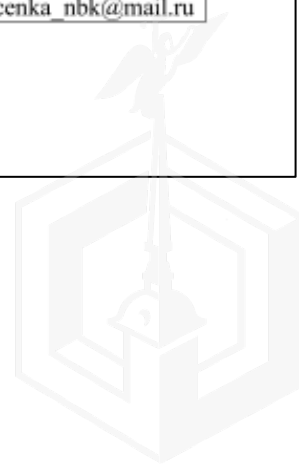
Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (согласно Акту обследования ОНФ от 30.05.2025).

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: —.

Примечание: доступ в помещение осуществляется через МОП, пункт выдачи заказов «OZON».

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.

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	2 690 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>2 421 000</i>	<i>2 959 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	151 124	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	3 228 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>2 905 200</i>	<i>3 550 800</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	181 348	

