

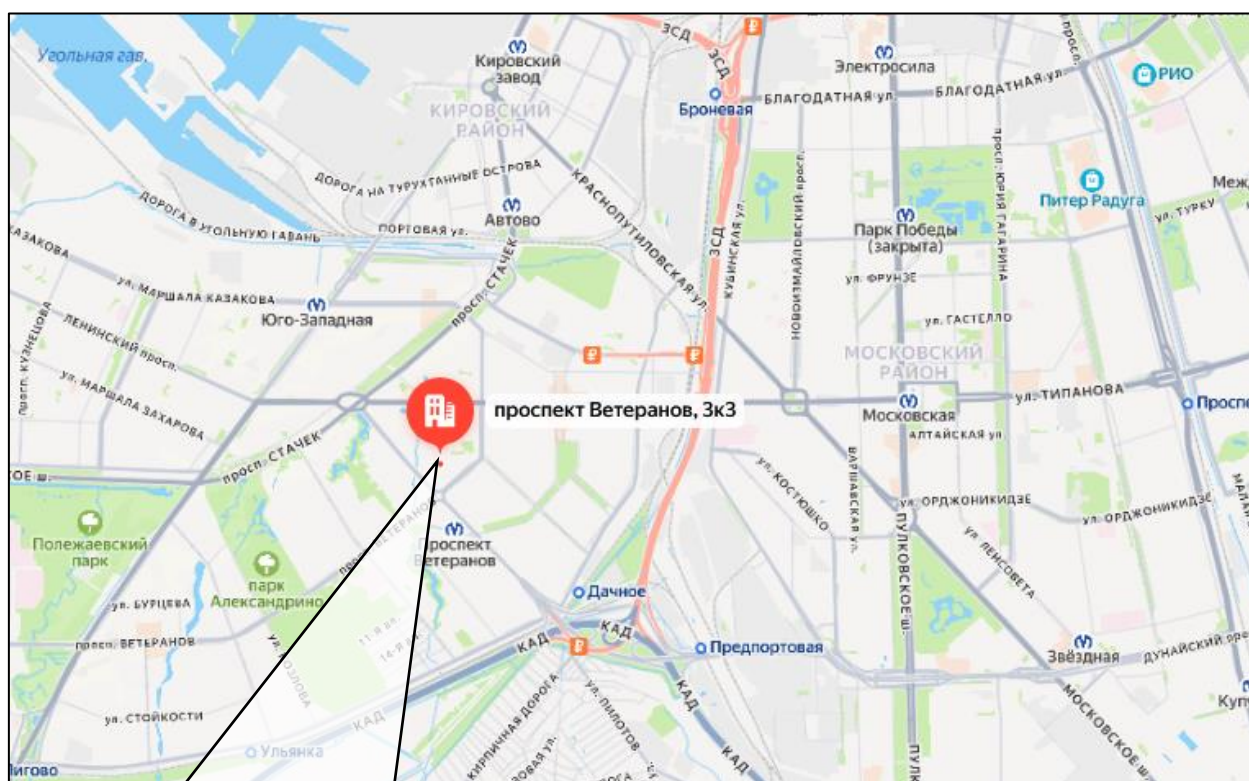
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:
город Санкт-Петербург, проспект Ветеранов, дом 3, корпус 3, литера А, помещение
18-Н, общая площадь 15,7 кв.м., кадастровый номер 78:15:0008409:10497, 1 этаж**

1. Данные об отчете.

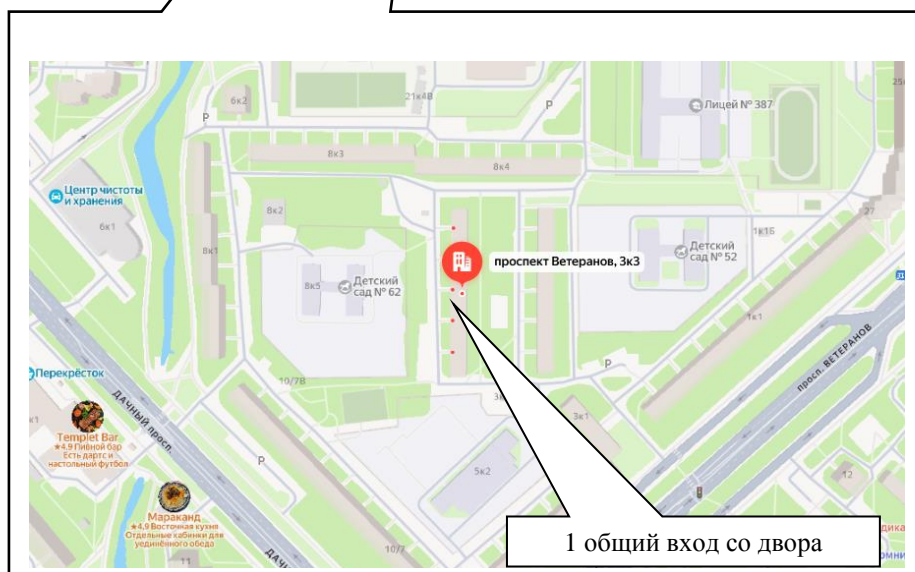
- 1.1. Дата проведения оценки: 16.01.2026.
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	Стены из слоистых железобетонных панелей
Год постройки	1974
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	9
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	78:15:0008409:10497
Кадастровая стоимость, руб. / руб./ кв. м	3 389 724,32 (215 906,01)
Общая площадь, кв. м	15,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: в ч.п. 3 демонтировано сантехническое оборудование; м/у ч.п. 1 и 2 демонтирована перегородка с дверью
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – во двор – стандарт
Вход	1 общий вход со двора. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,55 м
Инженерные коммуникации	Согласно Акту обследования от 03.10.2025: 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 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 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 Кировском районе

	<p>города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Ленинским пр., ▪ с юга – Ветеранов пр., ▪ с востока – ул. Зины Портновой, ▪ с запада – Дачным пр. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Ветеранов 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 «Проспект Ветеранов» расположена на расстоянии $\approx 0,79$ км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Ветеранов 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.

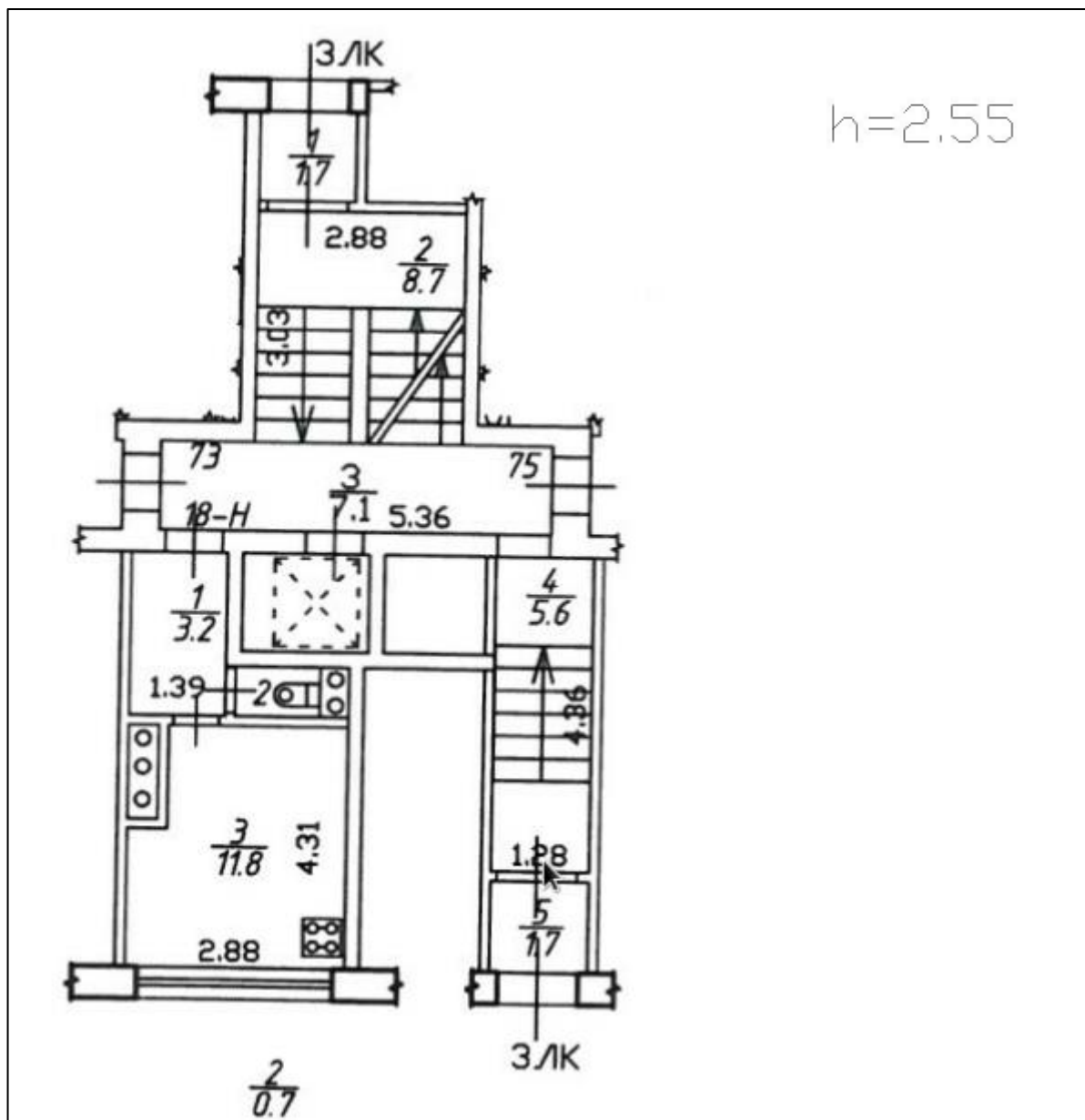
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект не относится к числу 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 Объекта оценки



Фото 2. Вид здания Объекта оценки



Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Общий вход со двора



Фото 6. Окно Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 7.



Фото 8.





Фото 9.



Фото 10.

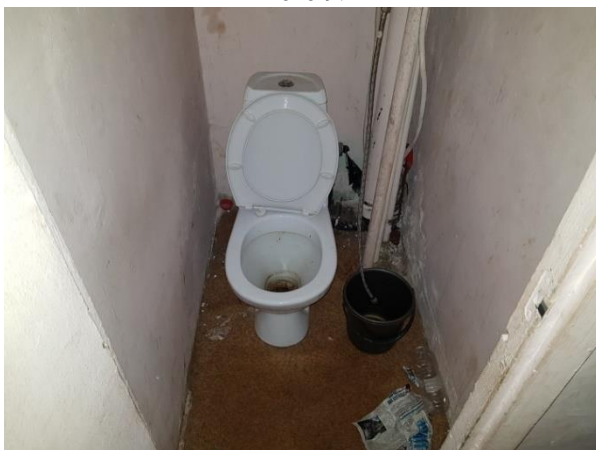


Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.

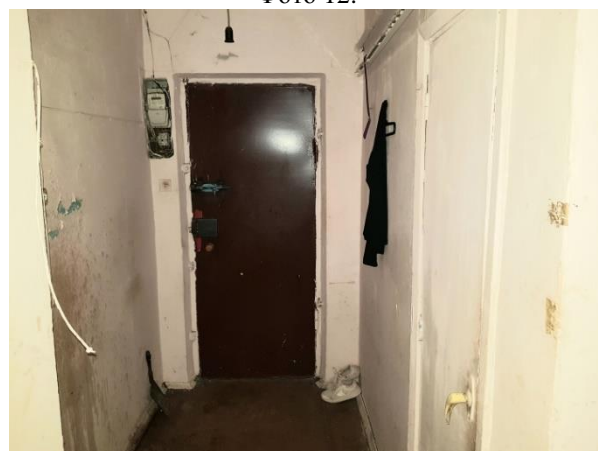


Фото 14.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 16.01.2026

Адрес объекта: город Санкт-Петербург, проспект Ветеранов, дом 3, корпус 3, литера А, помещение 18-Н.

Площадь: 15,7 кв. м.

Этаж: 1.

Высота: 2,55 м.

Входы: 1 общий со двора.

Окна: 1 – во двор – стандарт.

Кадастровый номер: 78:15:0008409:10497.

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

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: в ч.п. 3 демонтировано сантехническое оборудование; м/у ч.п. 1 и 2 демонтирована перегородка с дверью.

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.

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	1 920 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 730 000</i>	<i>2 110 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	122 293	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	2 342 400	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>2 110 000</i>	<i>2 580 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	149 197	

