

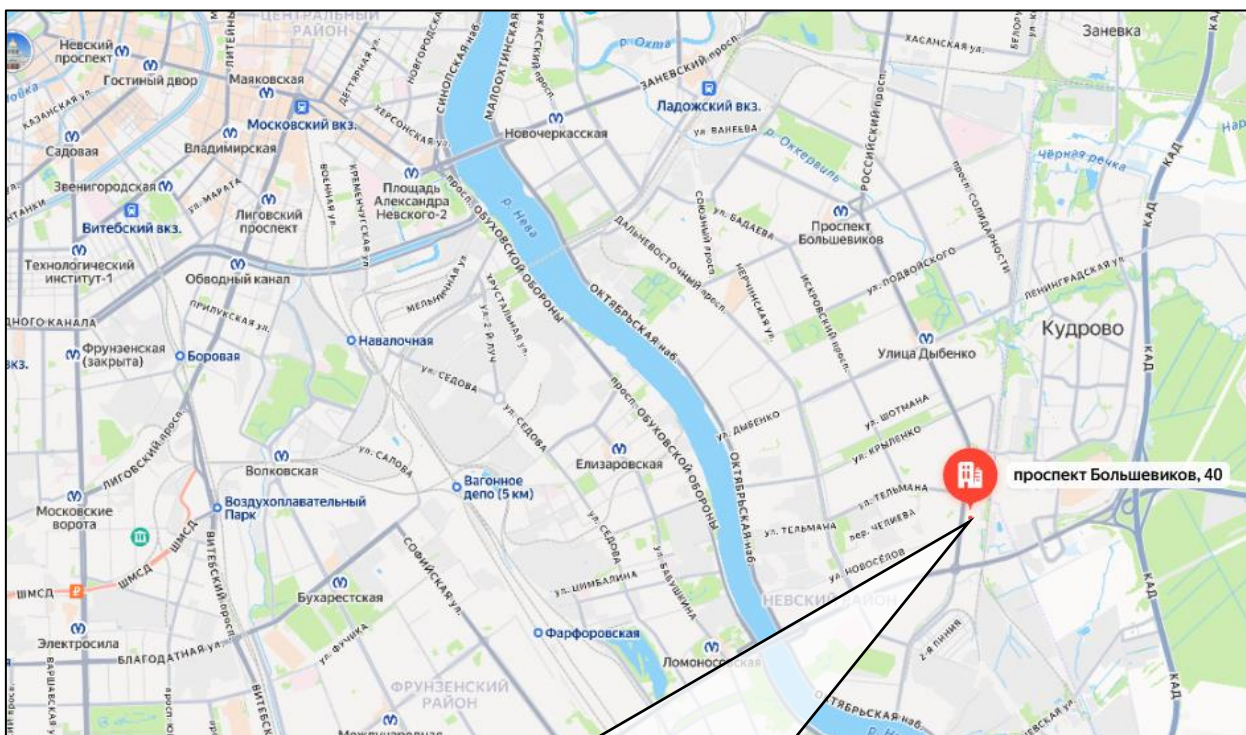
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, пр. Большевиков, дом 40, литера А, помещение 55-Н, общая
площадь 9,9 кв.м., кадастровый номер 78:12:0633702:1462, 1 этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 12.05.2026.
- 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) Год постройки: 1982. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Стены кирпичные
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	15
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	78:12:0633702:1462
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	2 230 764,59 (225 329,76)
Общая площадь, кв. м	9,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения нормальное. Выявленные перепланировки: -
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – стандартное – во двор
Вход	1 общий вход с улицы, 1 общий вход со двора. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	3,10 (согласно плана этажа)
Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 26.12.2025)	Электроснабжение, отопление
Текущее использование	Не используется; перед входом в помещение в ч.п. III ЛК установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.; входная дверь в помещение демонтирована
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.)	Здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено 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)	<p>Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Невском административном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Тельмана ул., ▪ с юга – Народной ул., ▪ с востока – ж.д. пути, ▪ с запада – Большевиков пр. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «ниже среднего». По ближайшей магистрали (Народная ул.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Улица Дыбенко» расположена на расстоянии ≈2,29 км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Большевиков пр.</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.

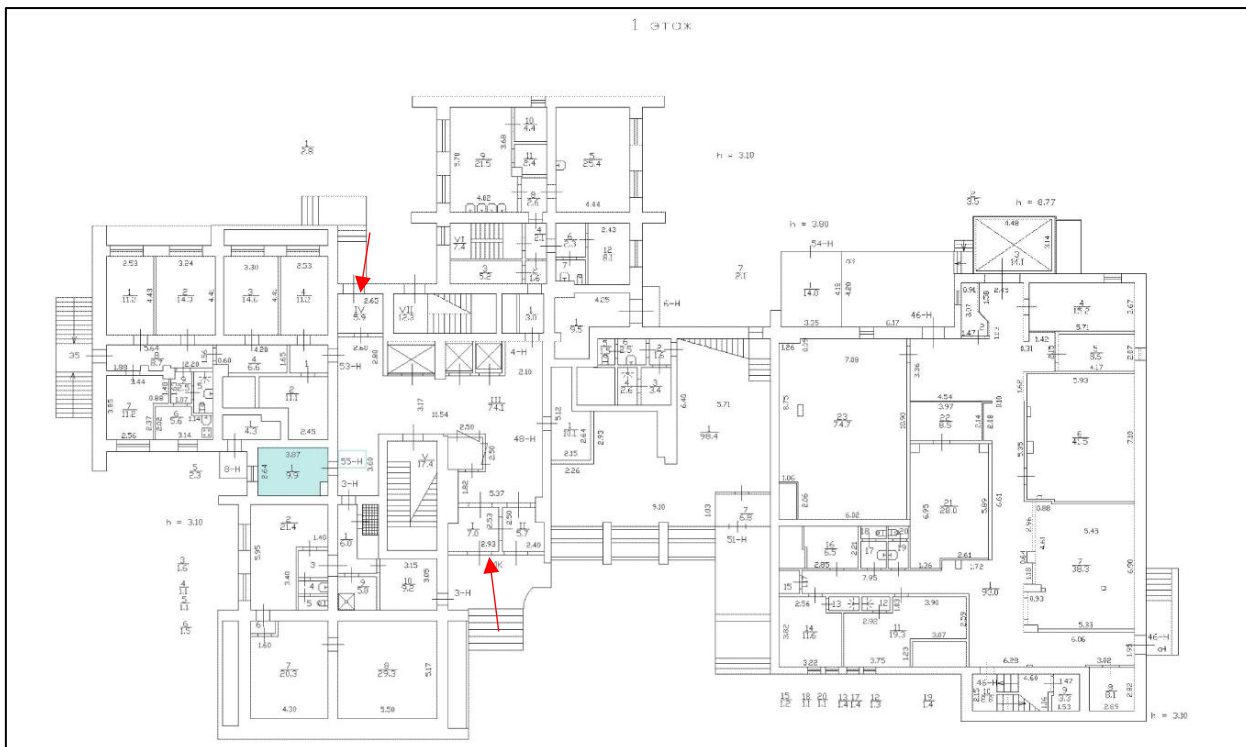
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.



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

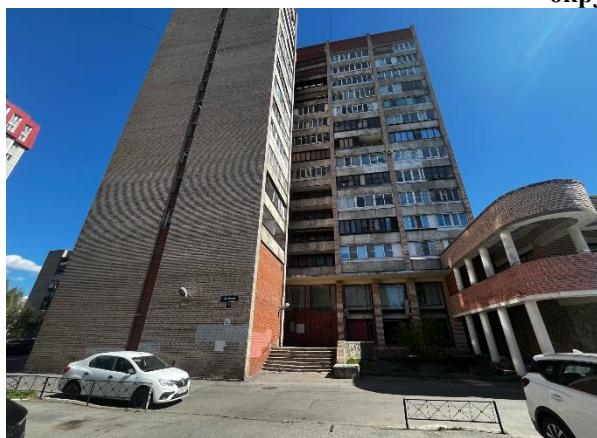


Фото 1. Вид здания Объекта оценки



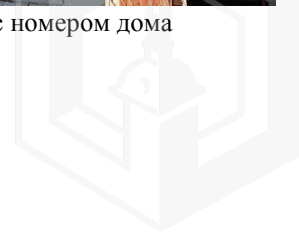
Фото 2. Ближайшее окружение. Дворовая территория



Фото 3. Ближайшее окружение. Дворовая территория



Фото 4. Табличка с номером дома



Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Общий вход с улицы



Фото 6. Доступ



Фото 7. Доступ



Фото 8. Окно Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки

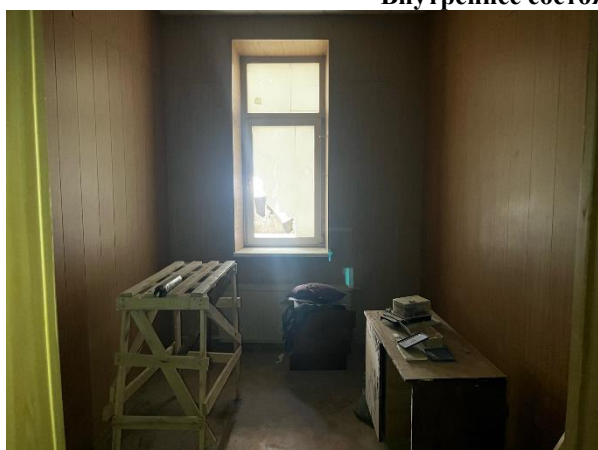


Фото 9.

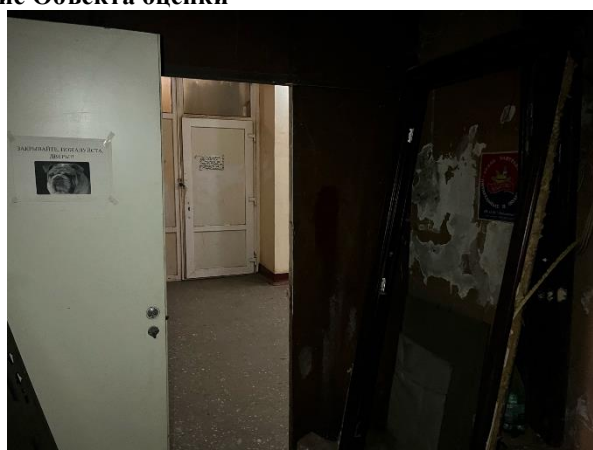


Фото 10.



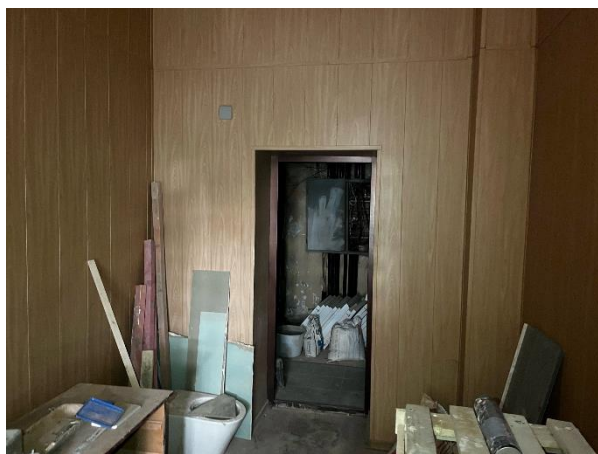


Фото 11.



Фото 12.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

**Акт осмотра объекта нежилого фонда
помещения
от 12.05.2026**

Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр. Большевиков, дом 40, литера А, помещение 55-Н.

Площадь: 9,9 кв. м.

Этаж: 1.

Высота: 3,10 (согласно плана этажа).

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

Окна: 1 – стандартное – во двор.

Кадастровый номер: 78:12:0633702:1462.

Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: электроснабжение, отопление (согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 26.12.2025).

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: –.

Примечание: перед входом в помещение в ч.п. III ЛК установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.; входная дверь в помещение демонтирована.

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 – помещению 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	1 610 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 450 000</i>	<i>1 770 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	162 626	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	1 964 200	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 769 000</i>	<i>2 159 400</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	198 404	

