

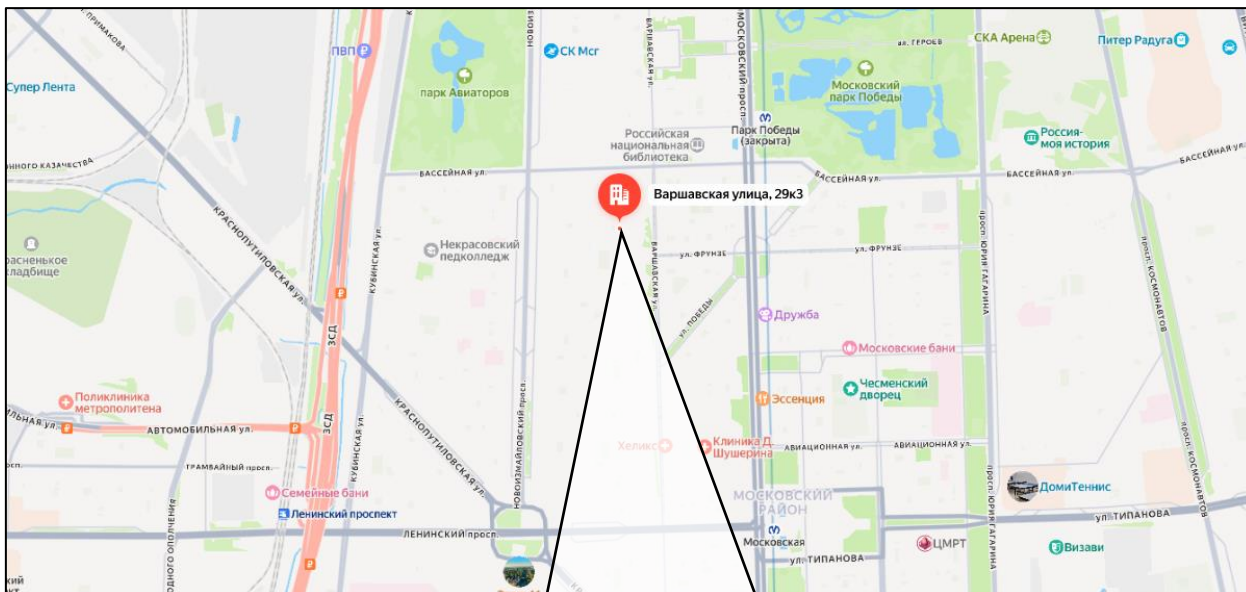
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное  
образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный  
округ Новоизмайловское, улица Варшавская, дом 29, литера А, помещения 18-Н, 19-  
Н, общая площадь 65,3 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007548:12846, подвал**

**1. Данные об отчете.**

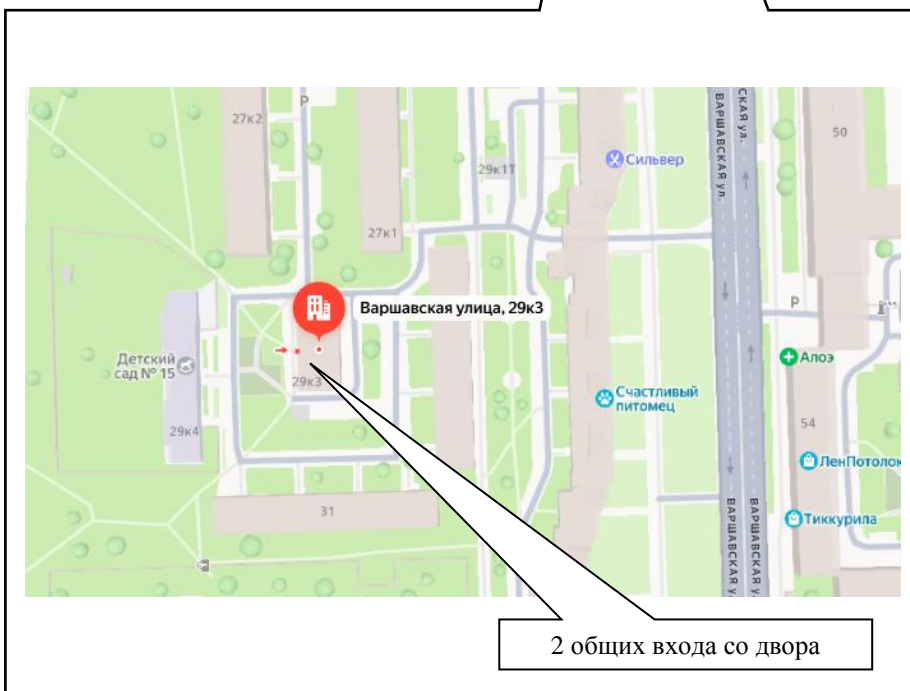
- 1.1. Дата проведения оценки: 19.05.2026.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения**



<https://yandex.ru/maps>



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Нежилое)
Материал	Стены кирпичные
Год постройки	н/д
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	2
Наличие подвала	+
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	78:14:0007548:12846
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	944803,26 (14 468,66)
Общая площадь, кв. м	65,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,10 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: -
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – во двор – подвальное
Вход	2 общих входа со двора. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,25 (согласно плана этажа)
Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 16.03.2026)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении проходят транзитные трубы
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 Московском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ с севера – Бассейной ул.,</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с юга – Ленинским пр.,</li> <li>▪ с востока – Варшавской ул.,</li> <li>▪ с запада – Новоизмайловским пр.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Московский пр.) – 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 «Парк Победы» расположена на расстоянии <math>\approx 0,95</math> м.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Варшавской ул.</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:

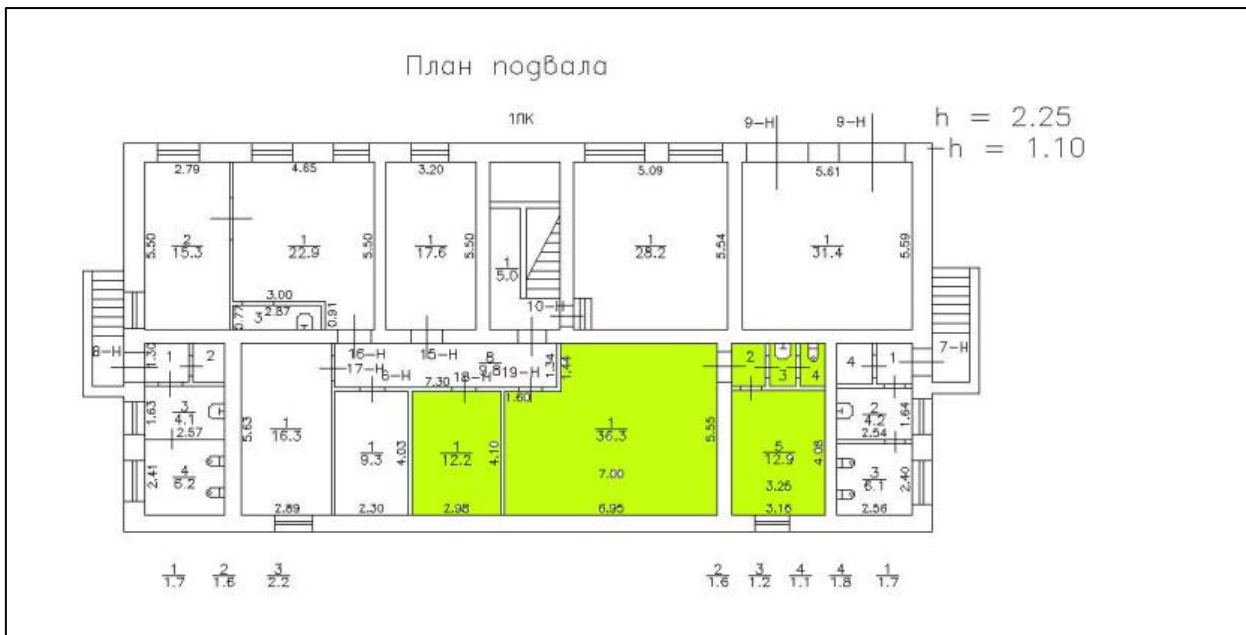
Объект не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

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

Обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.



### 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. Вид здания Объекта оценки



Фото 4. Табличка с номером дома



## Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Общий вход со двора



Фото 6. Доступ Объекта оценки



Фото 7. Доступ Объекта оценки



Фото 8. Вид окна Объекта оценки

## Внутреннее состояние Объекта оценки

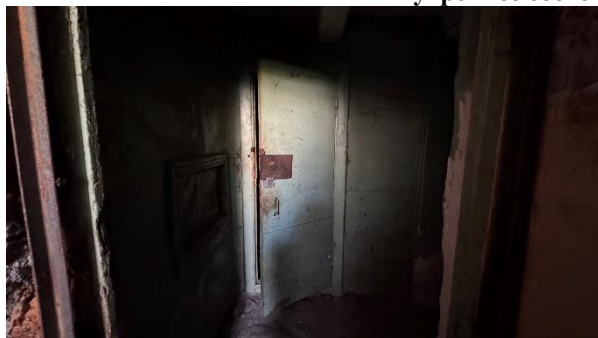


Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



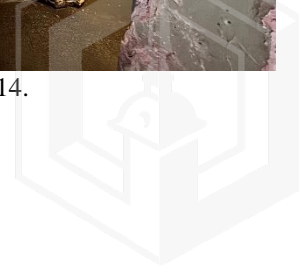
Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.





Φοτο 15.



Φοτο 16.



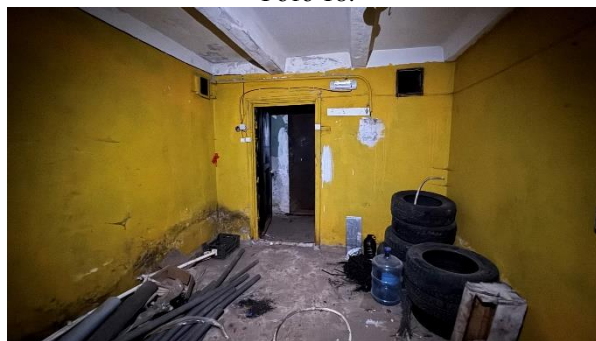
Φοτο 17.



Φοτο 18.



Φοτο 19.



Φοτο 20.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 19.05.2026

Адрес объекта: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, улица Варшавская, дом 29, литера А, помещения 18-Н, 19-Н.

Площадь: 65,3 кв. м.

Этаж: Подвал, заглубление 1,10 м.

Высота: 2,25 м.

Входы: 2 общих входа со двора.

Окна: 1 – во двор – подвальное.

Кадастровый номер: 78:14:0007548:12846.

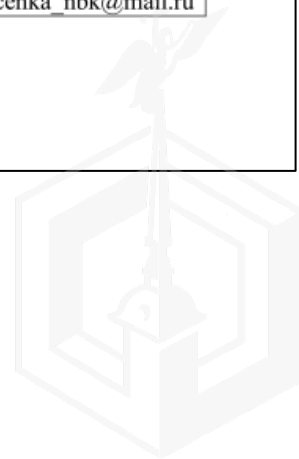
Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 16.03.2026).

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: –.

Примечание: в помещении проходят транзитные трубы.

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

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>	<b>3 150 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>2 835 000</i>	<i>3 465 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	48 239	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>3 843 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>3 458 700</i>	<i>4 227 300</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	58 851	

