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

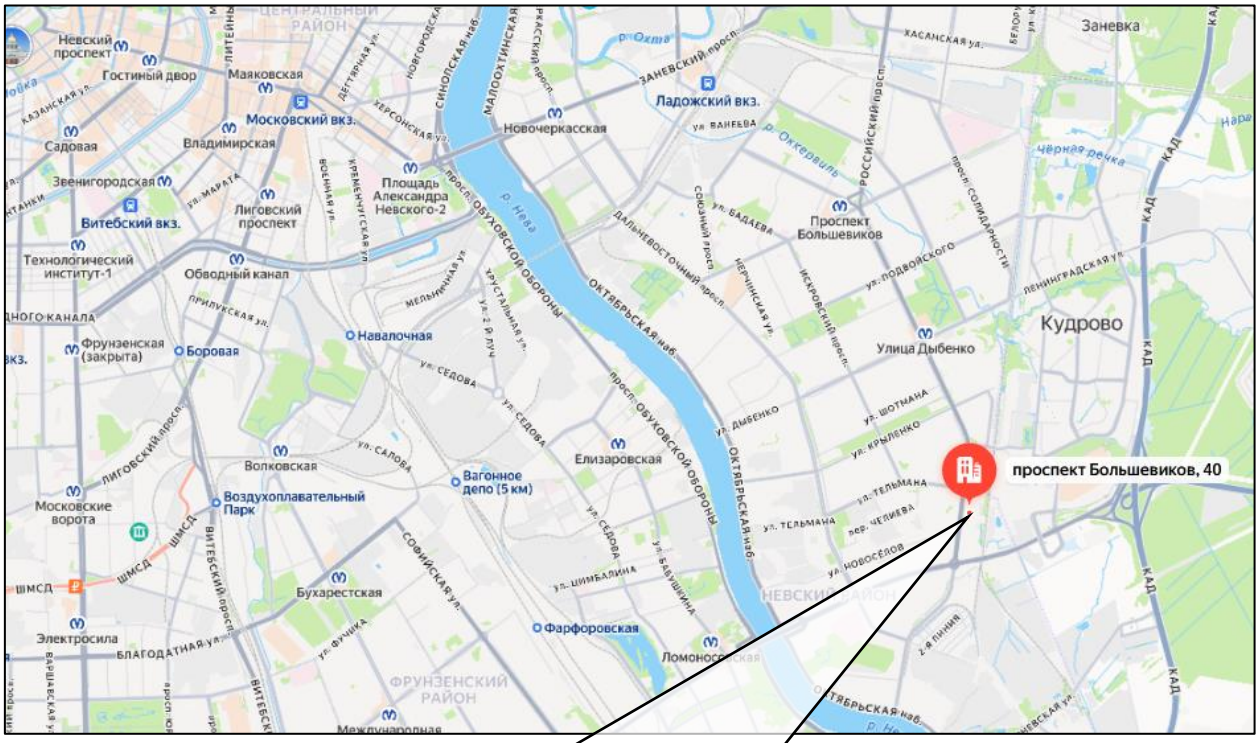
1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 12.05.2026.

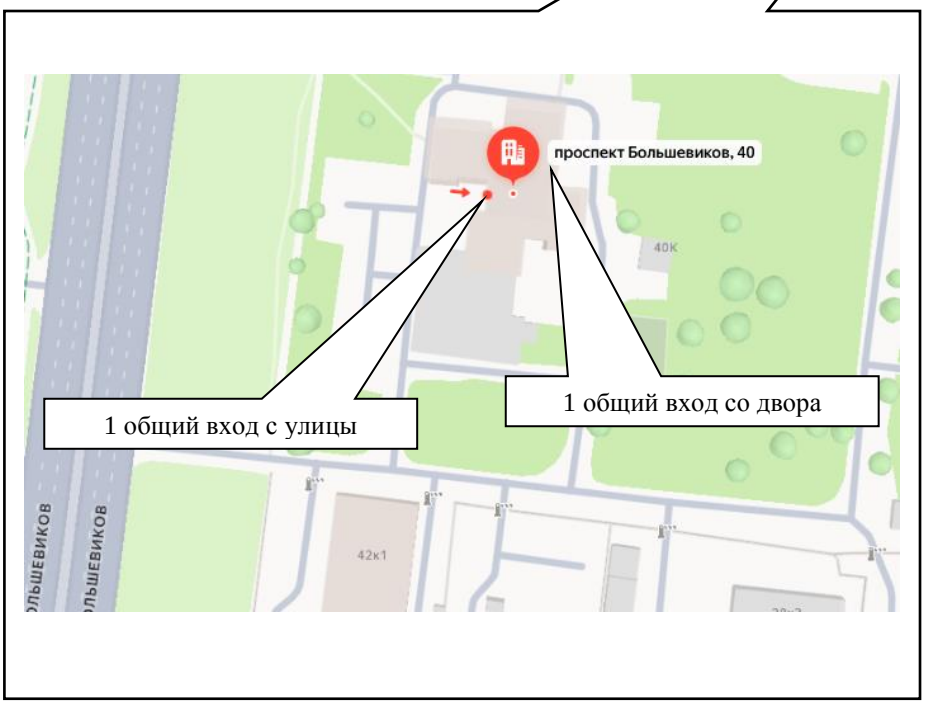
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Невском административном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – Тельмана ул., ▪ с юга – Народной ул., ▪ с востока – ж.д пути, ▪ с запада – Большевиков пр. 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 близлежащий домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Улица Дыбенко» расположена на расстоянии ≈2,29 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Большевиков 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

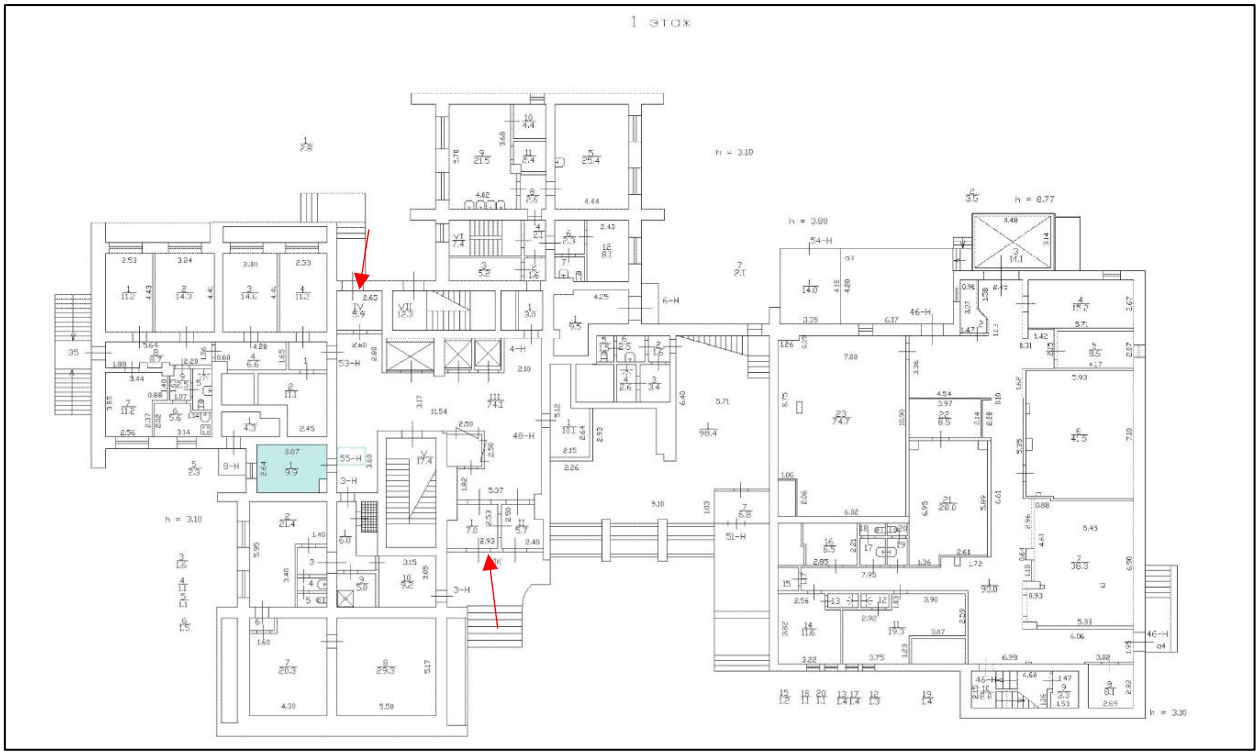
2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

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

Объект не относится к числу 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

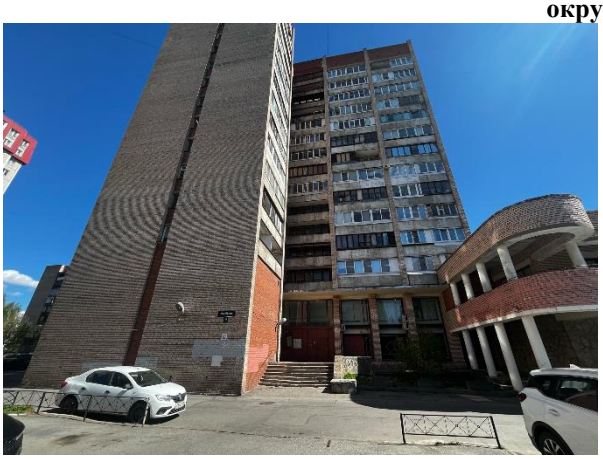


Фото 1. Вид здания Объекта оценки



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

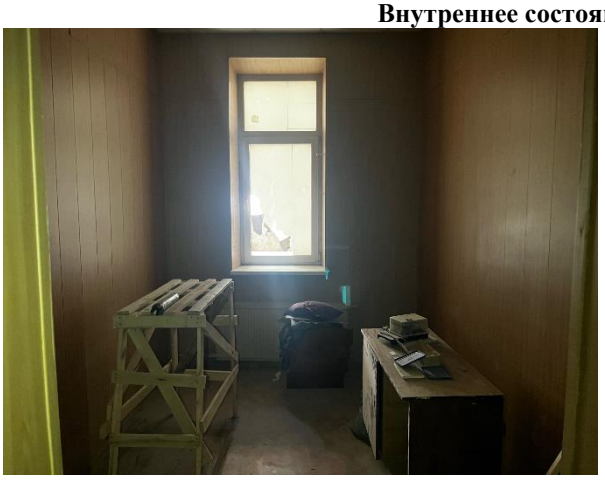


Фото 9.



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 – 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	**1 610 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*1 450 000*	*1 770 000*
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**	
Диапазон стоимости, руб.	*1 769 000*	*2 159 400*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	198 404	