

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:**

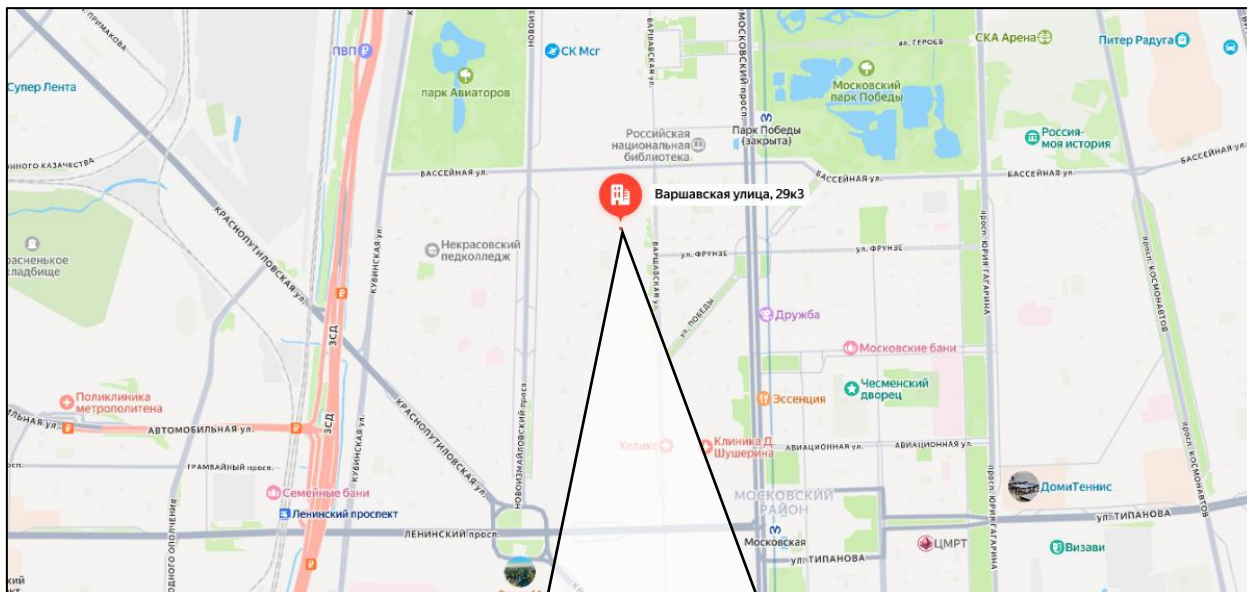
**Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное
образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный
округ Новоизмайловское, улица Варшавская, дом 29 корпус 3 литера А, помещение
15-Н, общая площадь 17,6 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007548:12843, подвал**

1. Данные об отчете.

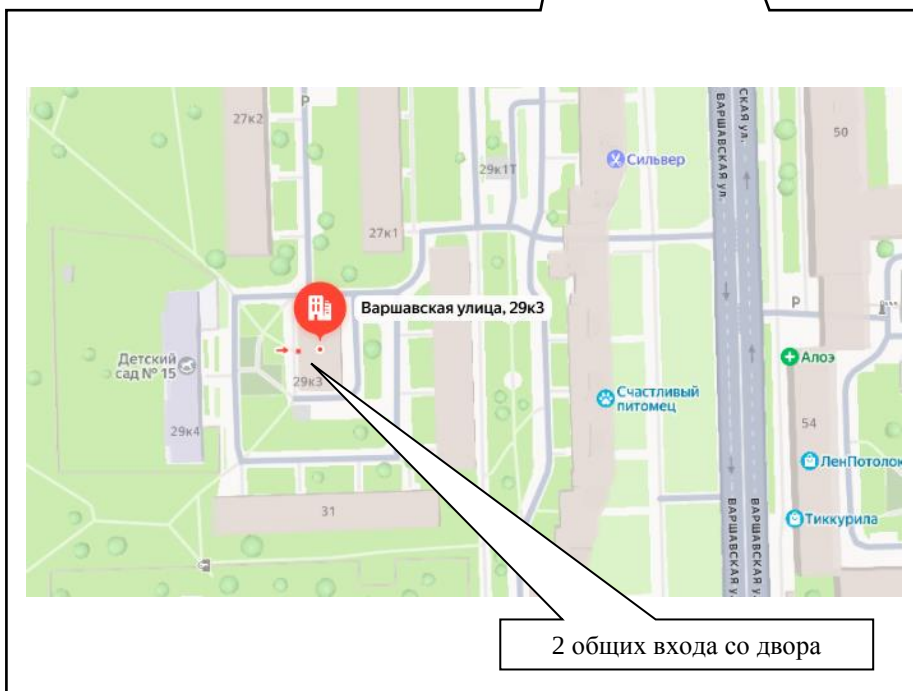
- 1.1. Дата проведения оценки: 18.03.2026.
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	78:14:0007548:12843
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	254 648,35 (14 468,66)
Общая площадь, кв. м	17,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,10 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: оконный проем зашит/заложен
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 25.11.2025)	Электроснабжение, отопление
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:

	▪ с севера – Бассейной ул., ▪ с юга – Ленинским пр., ▪ с востока – Варшавской ул., ▪ с запада – Новоизмайловским пр. 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. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Парк Победы» расположена на расстоянии $\approx 0,95$ м. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Варшавской ул.
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. Вид здания Объекта оценки



Фото 3. Вид здания Объекта оценки.
Дворовая территория

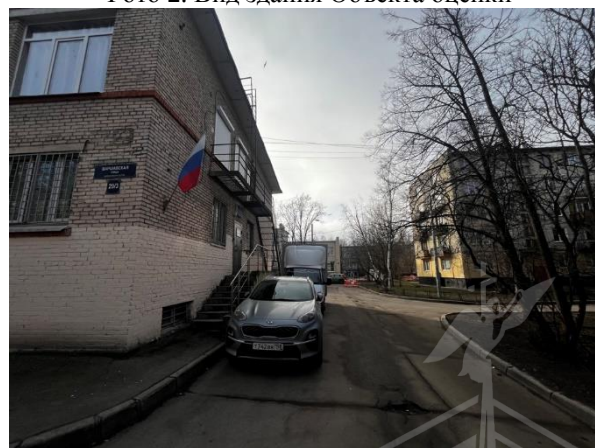


Фото 4. Ближайшее окружение. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Общий вход со двора

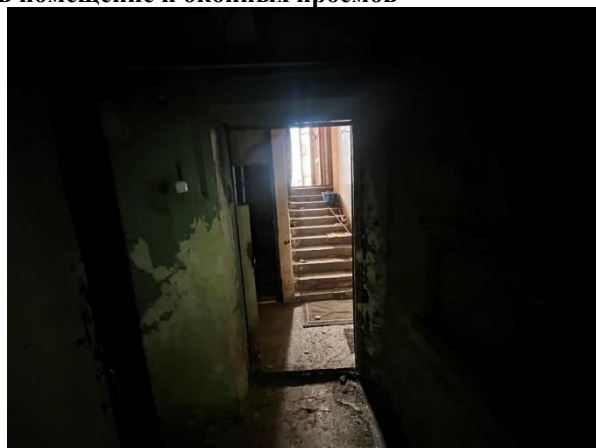


Фото 6. Доступ Объекта оценки

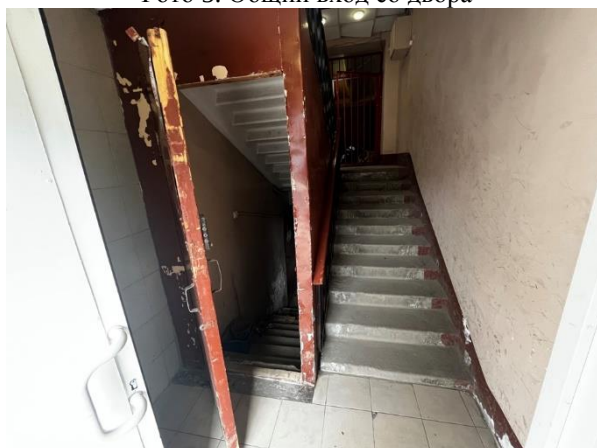


Фото 7. Доступ Объекта оценки



Фото 8. Вид окна Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки

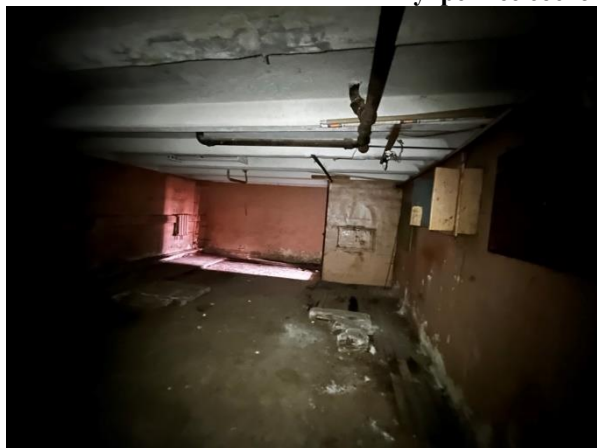


Фото 9.



Фото 10.





Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.

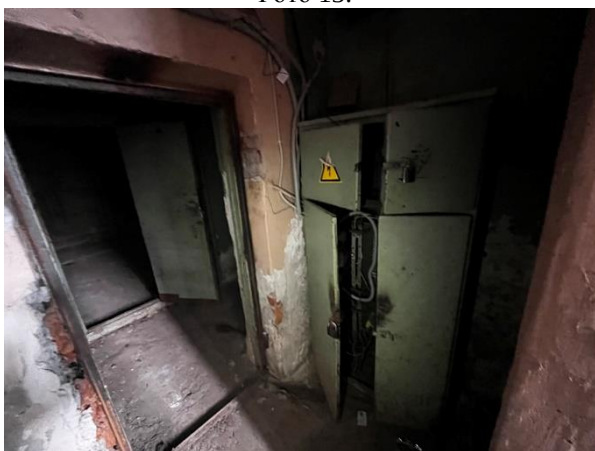


Фото 15.



Фото 16.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 18.03.2026

Адрес объекта: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Новоизмайловское, улица Варшавская, дом 29 корпус 3 литера А, помещение 15-Н.

Площадь: 17,6 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: 78:14:0007548:12843.

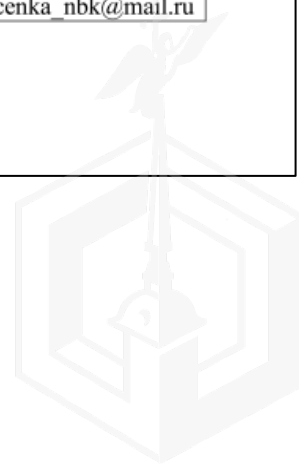
Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: электроснабжение, отопление (согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 25.11.2025).

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: оконный проем зашит/заложено.

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	940 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>846 000</i>	<i>1 034 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	53 409	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	1 146 800	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 032 120</i>	<i>1 261 480</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	65 159	

