

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

**Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное  
образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный  
округ Аптекарский остров, улица Подковырова, дом 20, литера А, помещение 9Н,  
общая площадь 54 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003133:1423, цокольный этаж**

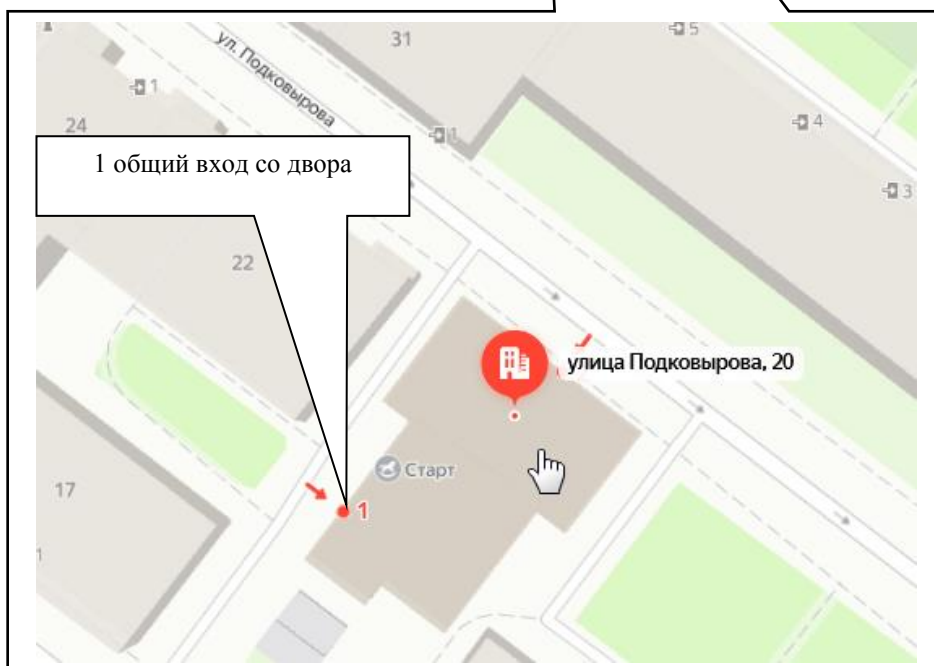
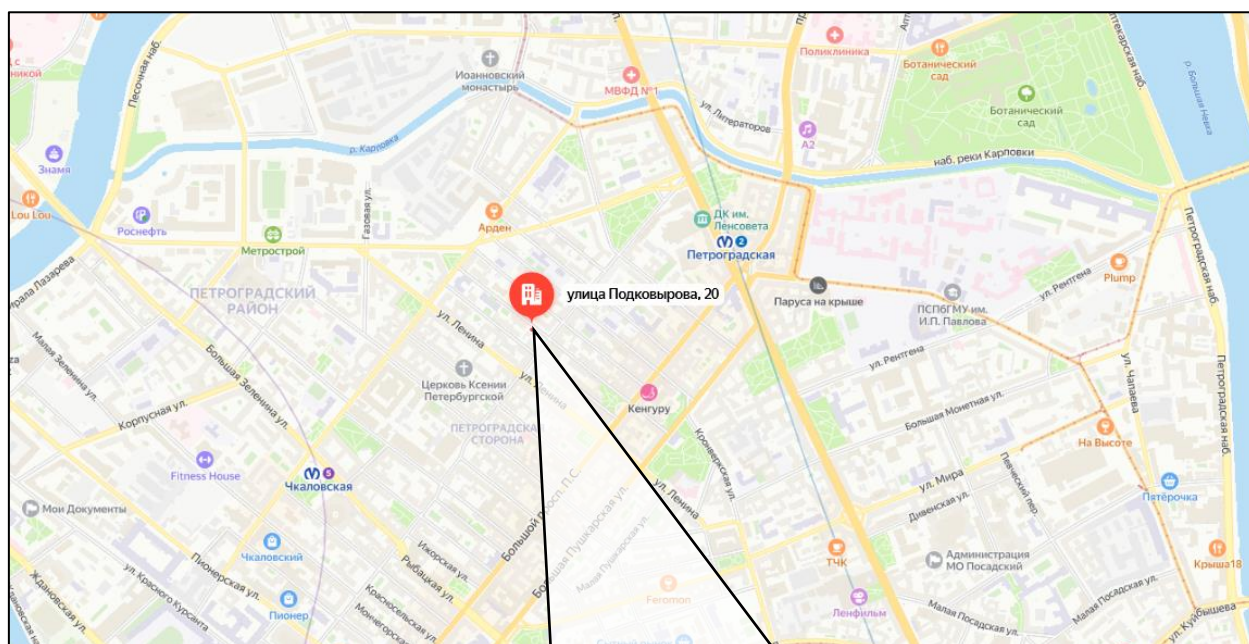
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 23.01.2025.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения**

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



<https://yandex.ru/maps>



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

|                                                           |                                                         |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Тип здания                                                | Здание (Многоквартирный дом)                            |
| Материал                                                  | Кирпич                                                  |
| Год постройки                                             | 1897                                                    |
| Состояние по осмотру                                      | Работоспособное                                         |
| Этажность                                                 | 5                                                       |
| 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                       | 78:07:0003133:1423                                                                                                   |
| Общая площадь, кв. м                            | 54                                                                                                                   |
| Занимаемый объектом этаж или этажи              | Цокольный, заглубление 1,13/1,35 м                                                                                   |
| Состояние (по осмотру)                          | Состояние помещения нормальное. Выявленные перепланировки: в помещении наблюдаются следы подтопления                 |
| Окна (количество, размер, направленность и др.) | 4 – цокольного типа – во двор и на улицу                                                                             |
| Вход                                            | 1 общий вход со двора. Доступ во двор ограничен.                                                                     |
| Высота пол - потолок (по документам)            | 2,25/2,63 м (согласно плана)                                                                                         |
| Инженерные коммуникации                         | Электроснабжение, отопление                                                                                          |
| Текущее использование                           | Не используется                                                                                                      |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | Доля земельного участка в натуре не выделена.                                                                        |
| Дополнительные сведения                         | Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как ограниченный. |

### 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 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 Петроградском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:<br>■ с севера – Подковырова ул.,                       |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с юга – Полозова ул.,</li> <li>▪ с востока – Малым пр. П.С.,</li> <li>▪ с запада – Чкаловским пр.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Большой пр. ПС) – 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 «Петроградская» расположена на расстоянии <math>\approx 0,78</math> км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Подковырова 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 по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Подковырова, дом 20, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(07)).

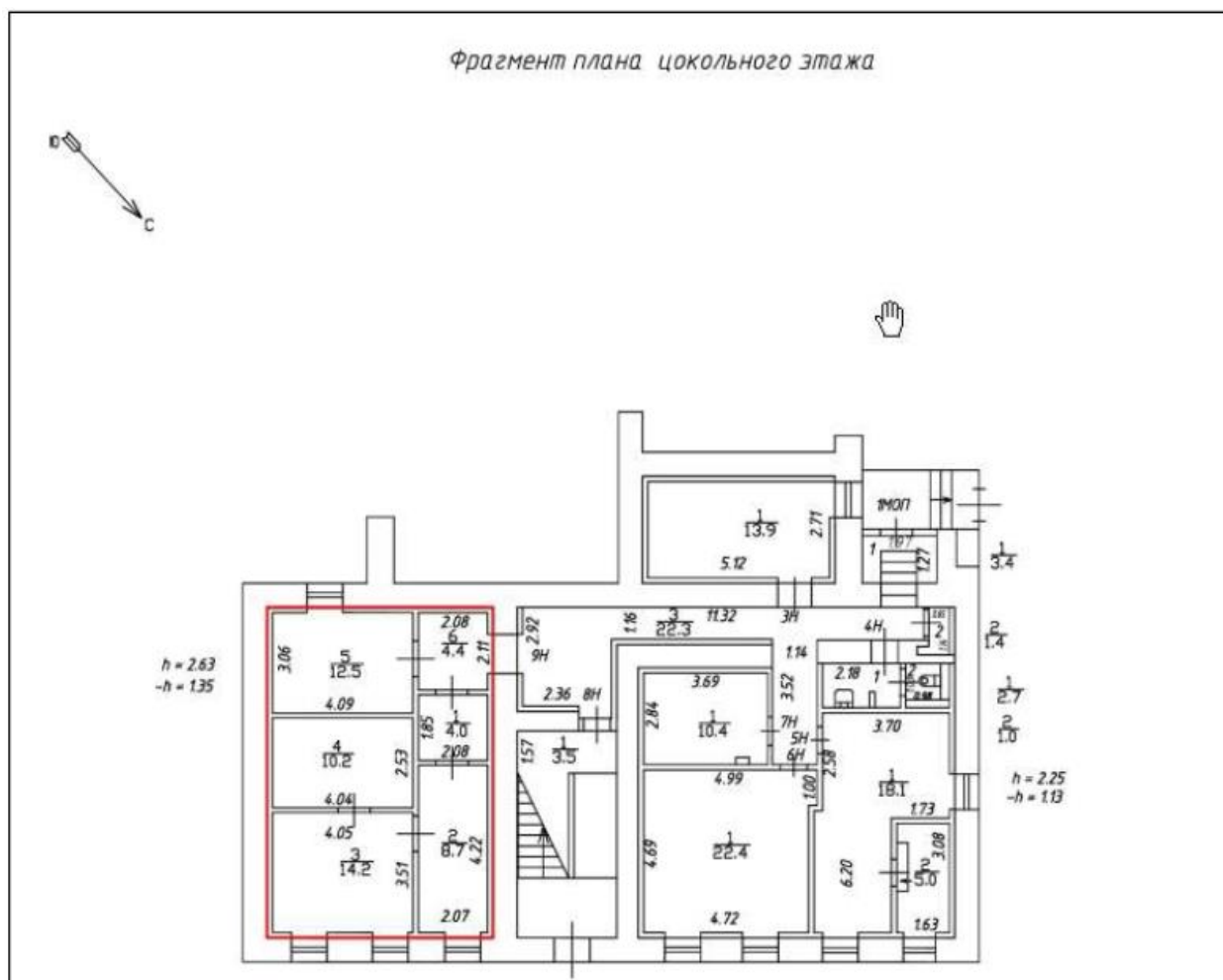
Выявленные ограничения(обременения):

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;

- 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, в котором расположен  
Объект оценки



Фото 2. Вид здания, в котором расположен  
Объект оценки



Фото 3. Дворовая территория.  
Ближайшее окружение



Фото 4. Табличка с номером дома

**Характеристика входной группы и оконных проемов помещения**



Фото 5. Общий вход со двора

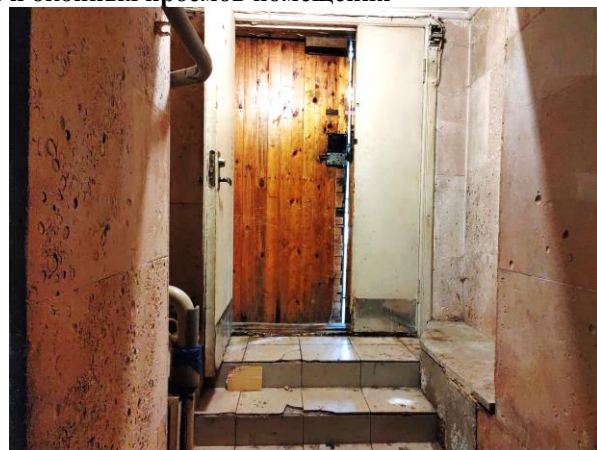


Фото 6. Доступ Объекта оценки





Фото 7. Окно Объекта оценки



Фото 8. Окна Объекта оценки

**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 9.



Фото 10.

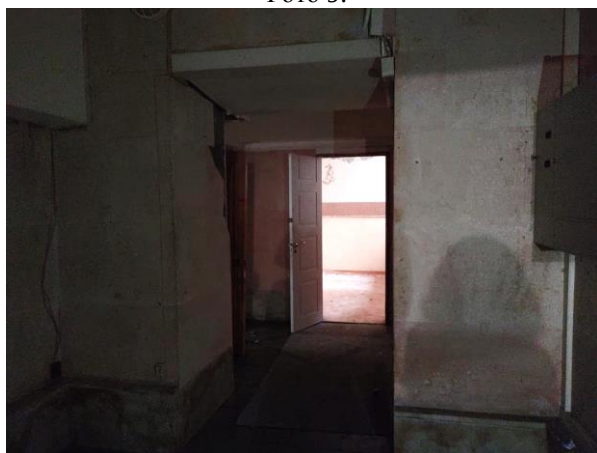


Фото 11.

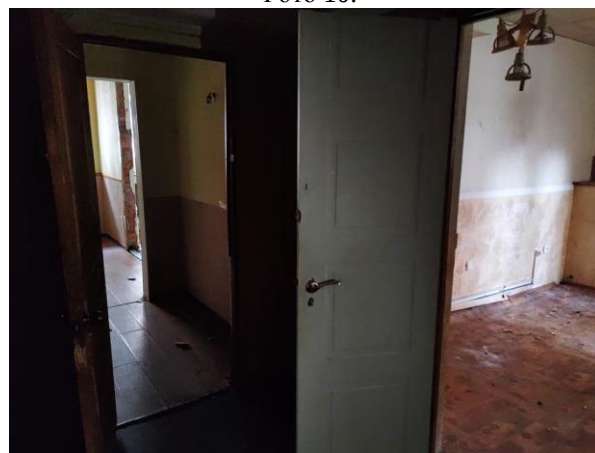


Фото 12.





Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.

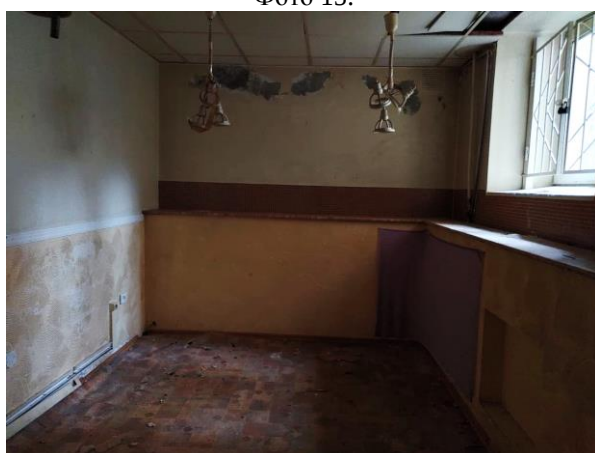


Фото 17.



Фото 18.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта нежилого фонда

#### помещения

от 23.01.2025

Адрес объекта: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Аптекарский остров, улица Подковырова, дом 20, литера А, помещение 9Н.

Площадь: 54 кв. м.

Этаж: цокольный, заглубление 1,13/1,35 м.

Высота: 2,25/2,63 м (согласно плана).

Входы: 1 общий вход со двора.

Окна: 4 – цокольного типа – во двор и на улицу.

Кадастровый номер: 78:07:0003133:1423.

Инженерные коммуникации: отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация.

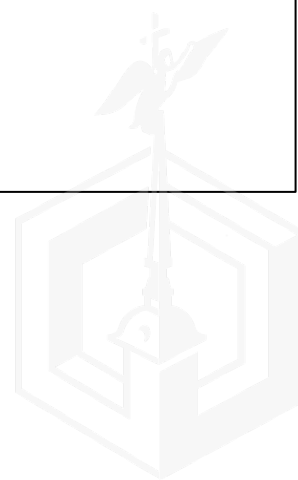
В помещении: электроснабжение, отопление.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: —.

Примечание: в помещении наблюдаются следы подтопления.

| 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, с учетом существующих ограничений.

Выявленные ограничения(обременения):

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;
- 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.

## 2.6. Результаты проведения оценки<sup>1</sup>

|                                                                           |           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС         | 5 724 000 |           |
| Диапазон стоимости, руб.                                                  | 5 151 600 | 6 296 400 |
| Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС  | 106 000   |           |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС        | 4 770 000 |           |
| Диапазон стоимости, руб.                                                  | 4 293 000 | 5 247 000 |
| Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС | 88 333    |           |

<sup>1</sup> На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данной оценки.