

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

Город Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения муниципальный округ Чкаловское, улица Профессора Попова, дом 44, литера Б, помещение 10-Н, общая площадь 12,4 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003203:325, 1 этаж

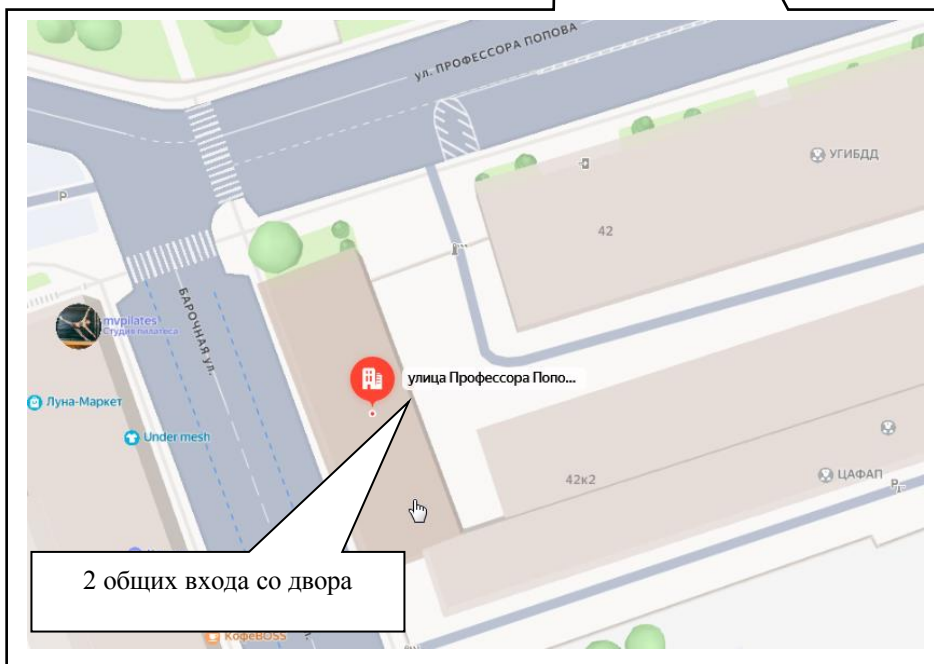
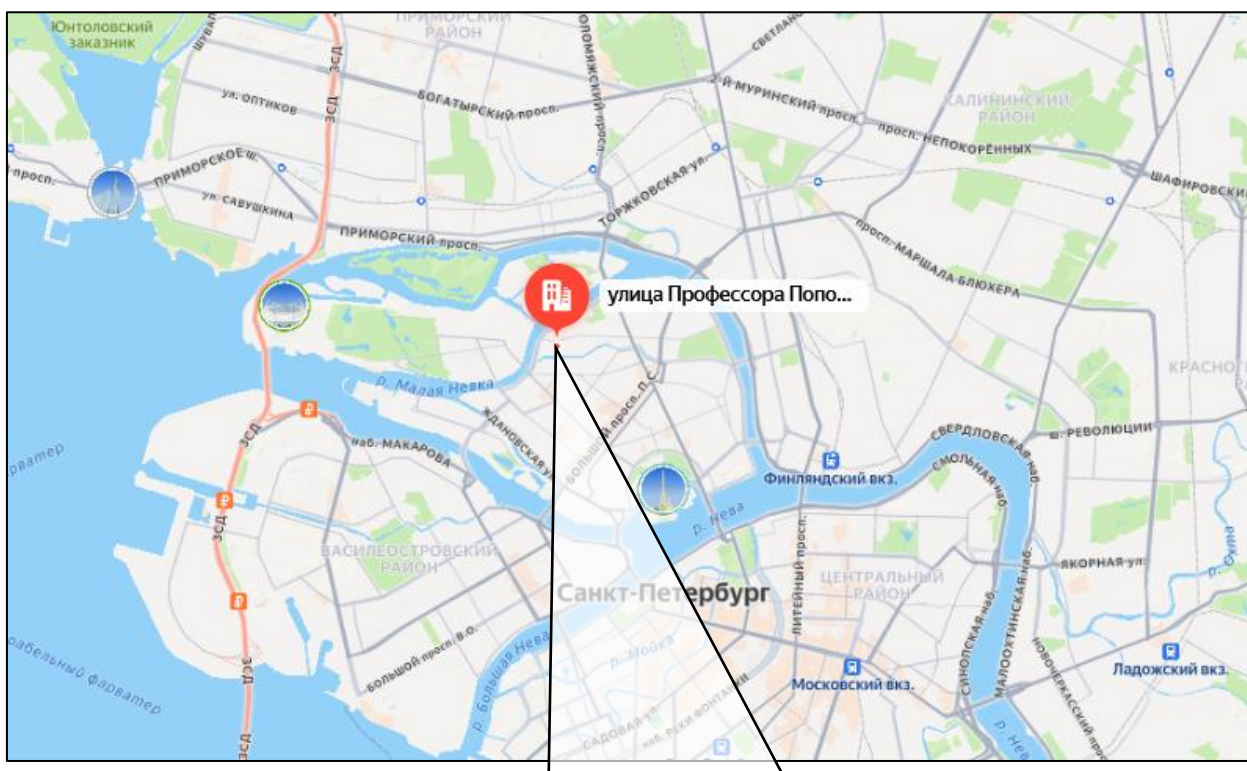
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.08.2025.
- 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 (Множквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1962
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	78:07:0003203:325
Кадастровая стоимость, руб.	2 617 691,12 (211 104,12)
Общая площадь, кв. м	12,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения нормальное. Выявленные перепланировки: визуально не выявлены
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – стандарт – во двор
Вход	2 общих входа со двора. Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,62 м (согласно плана)
Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования ОНФ от 30.06.2025)	Электроснабжение, отопление
Текущее использование	Не используется, захламлено имуществом третьих лиц
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: ▪ с севера – Профессора Попова ул., ▪ с юга – Плуталова ул., ▪ с востока – наб. р. Карповки, ▪ с запада – ул. Даля. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Каменноостровский 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 «Чкаловская» расположена на расстоянии $\approx 1,25$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Профессора Попова 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 по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Чкаловское, улица Профессора Попова, дом 44, литера Б 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 2 (участок ОЗРЗ-2(07)01).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

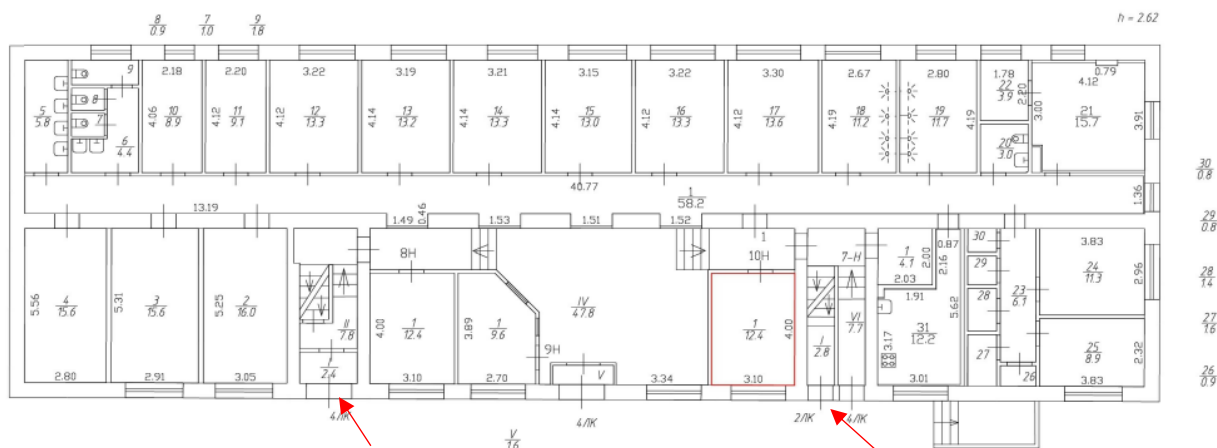
В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях

обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

Выявленные ограничения (обременения) прав:

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

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. Ближайшее окружение



Фото 3. Дворовая территория. Доступ.
Вид здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 4. Ближайшее окружение

Характеристика входной группы и оконных проемов помещения



Фото 5. Общий вход со двора Объекта оценки



Фото 6. Общий вход со двора , окно Объекта
оценки





Фото 7. Общий вход со двора Объекта оценки



Фото 8. Доступ Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 9. Вход



Фото 10.

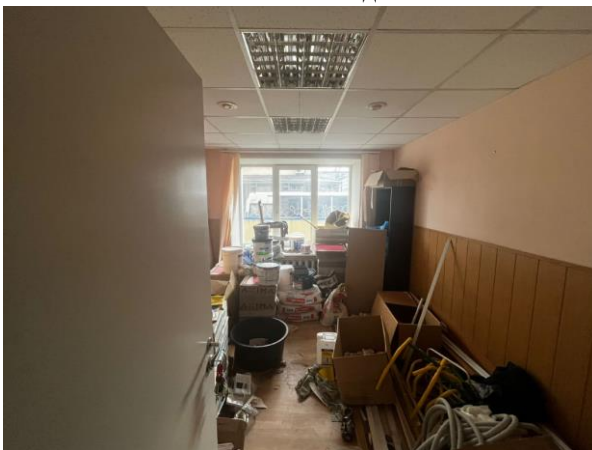


Фото 11.



Фото 12.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 15.08.2025

Адрес объекта: город Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения муниципальный округ Чкаловское, улица Профессора Попова, дом 44, литера Б, помещение 10Н.

Площадь: 12,4 кв.м.

Этаж: 1.

Высота: 2,62 м (согласно плана).

Входы: 2 общих входа со двора.

Окна: 1 – стандарт – во двор.

Кадастровый номер: 78:07:0003203:325.

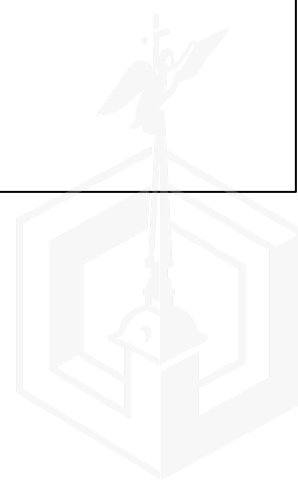
Инженерные коммуникации: отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация.
В помещении: отопление, электроснабжение (согласно Акту обследования ОНФ от 30.06.2025).

Текущее использование: не используется, захламлено имуществом третьих лиц.

Выявленные перепланировки: –.

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, с учетом существующих ограничений.

Выявленные ограничения (обременения) прав:

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

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	2 796 000	
Диапазон стоимости, руб.	2 516 400	3 075 600
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	225 484	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	2 330 000	
Диапазон стоимости, руб.	2 097 000	2 563 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	187 903	

