

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

**Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 17, литера А, помещение 2-Н,
общая площадь 76,4 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001697:2495, цокольный этаж**

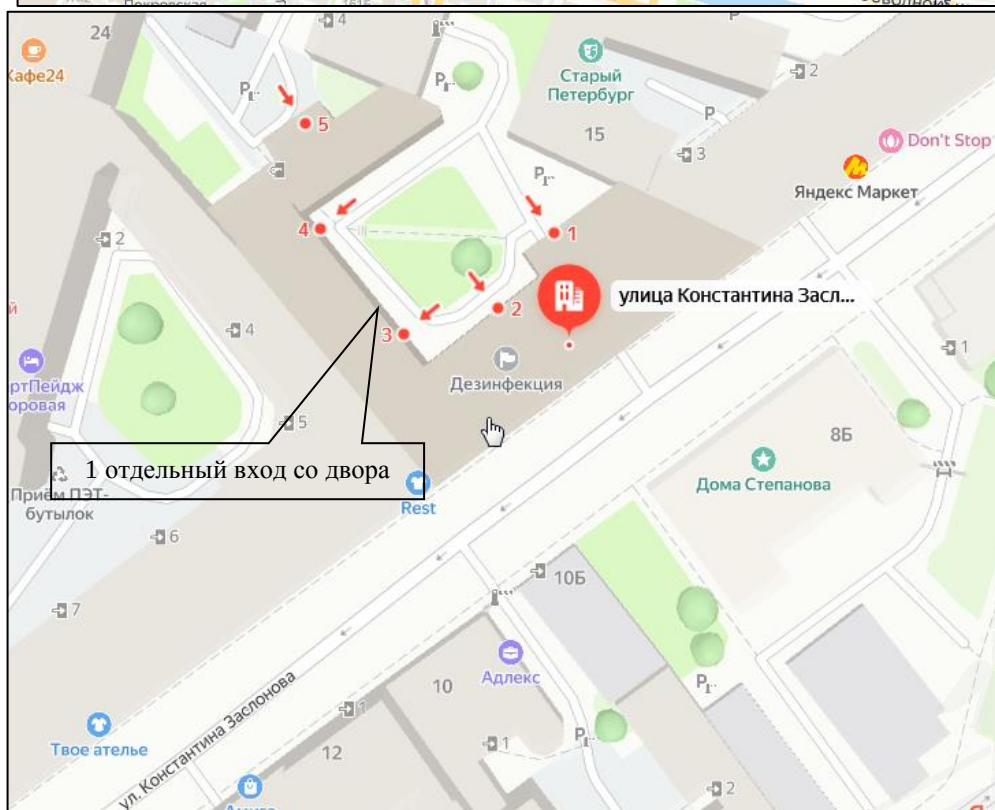
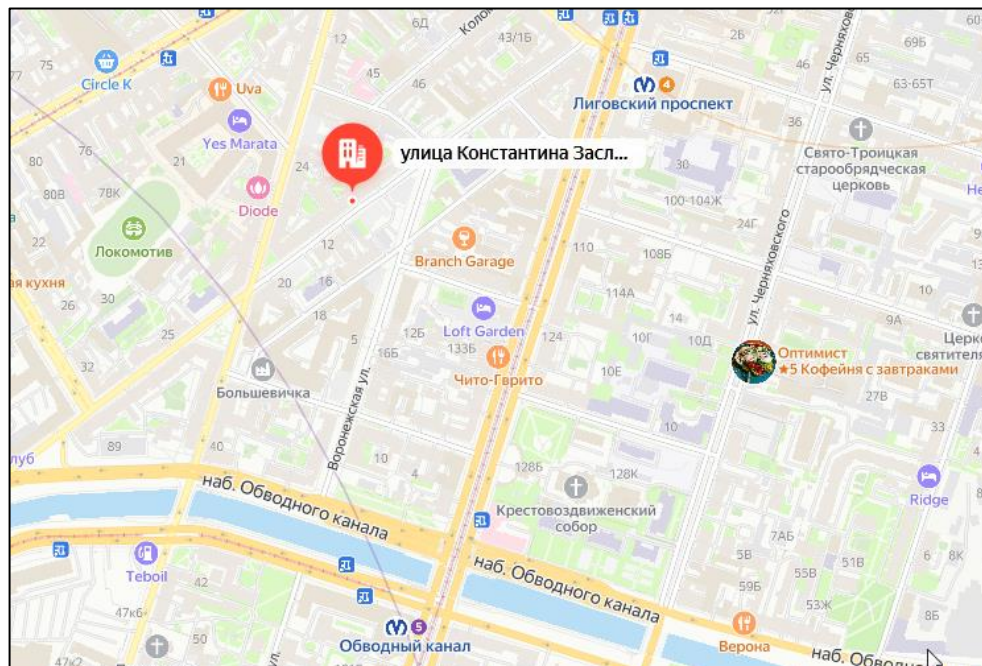
1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 15.09.2025.

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 (Многоквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1874
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	6
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	78:31:0001697:2495
Кадастровая стоимость	7 286 891,17 руб. (95 378,16 руб. / кв. м)
Общая площадь, кв. м	76,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный, заглубление 0,75 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: в ч.п. 3 демонтировано сантехническое оборудование
Окна (количество, размер, направленность и др.)	4 – во двор – цокольного типа
Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	1 отдельный вход со двора; Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,46 м (согласно плана этажа)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
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 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 Центральном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – Волоколамским пер., ▪ с юга – ул. Константина Заслонова, ▪ с востока – Воронежской ул., ▪ с запада – ул. Боровой. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Лиговский 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 «Лиговский проспект» расположена на расстоянии ≈0,48 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по ул. Константина Заслонова
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 Константина Заслонова, дом 17, 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 2 (участок ОЗРЗ-2(31)).

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).

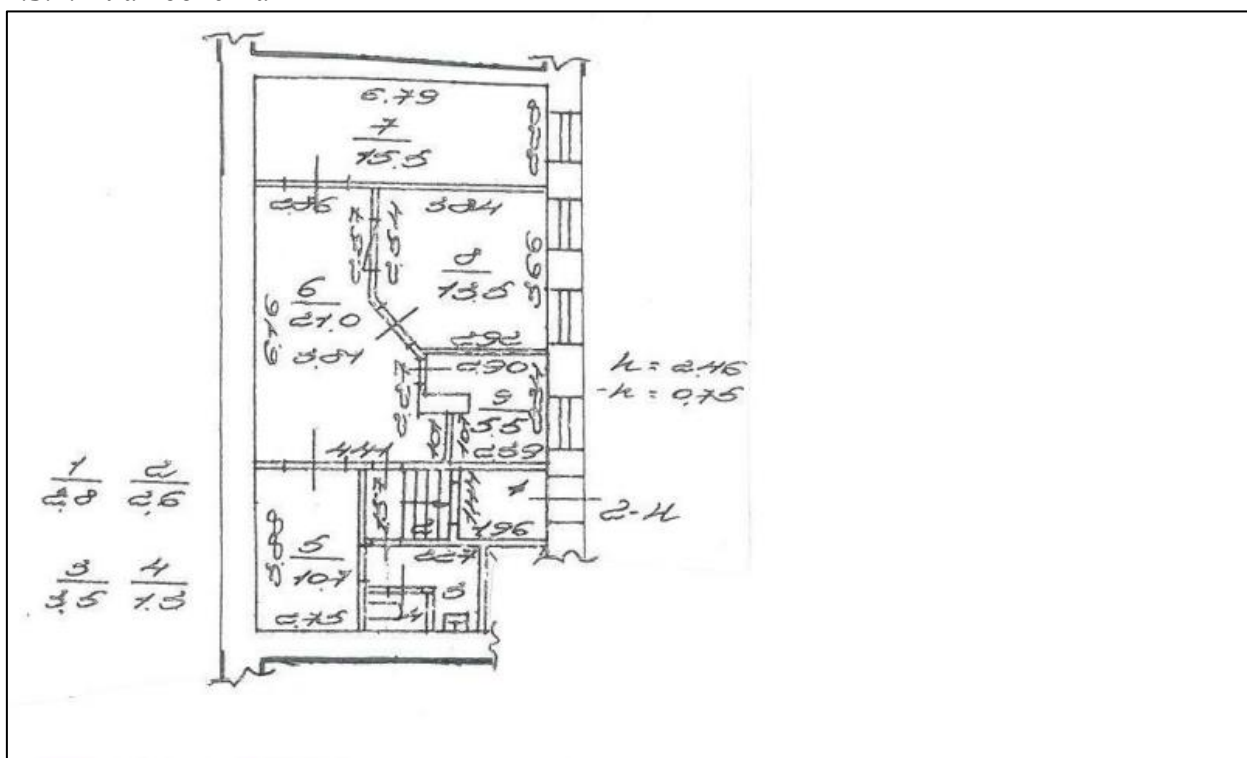
В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к

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.
- 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. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 3. Отдельный вход и окна Объекта оценки



Фото 4. Доступ

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 5.



Фото 6.





Фото 7.



Фото 8.

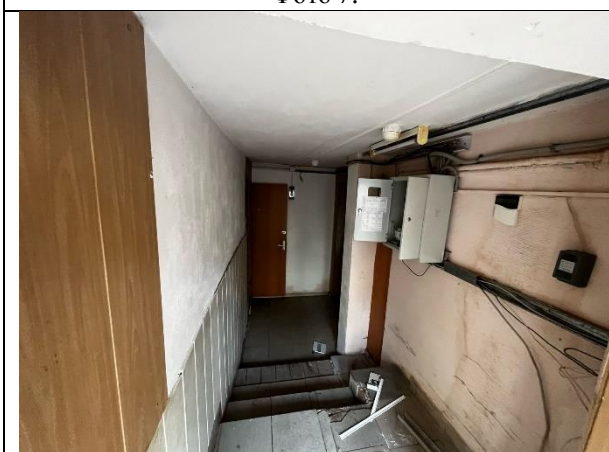


Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.

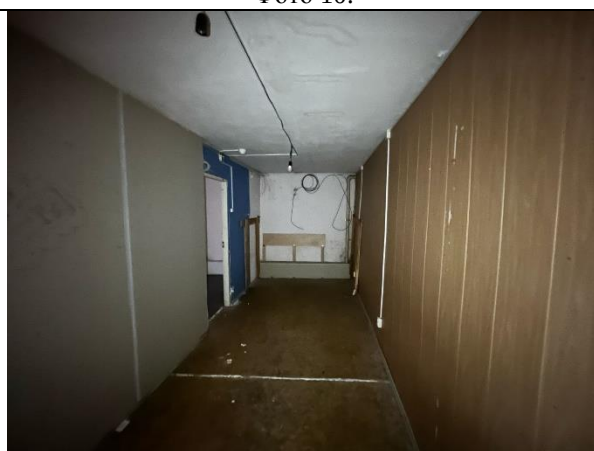


Фото 12.

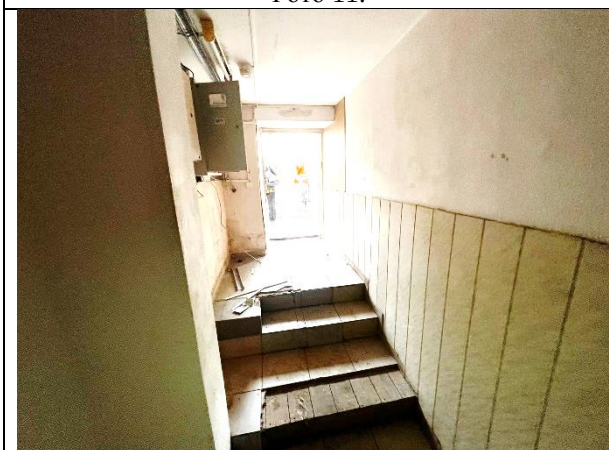


Фото 13.

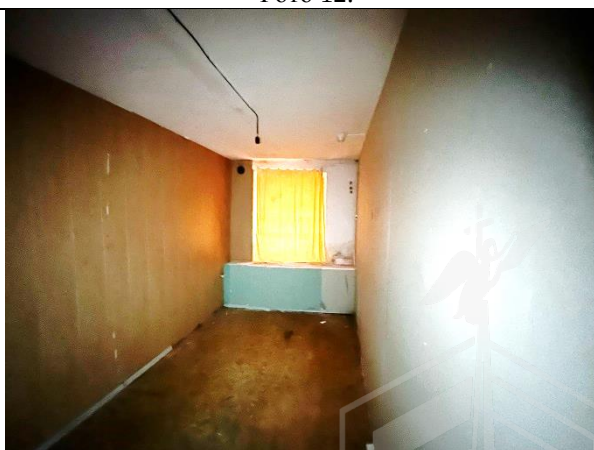


Фото 14.





Фото 15.



Фото 16.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 15.09.2025

Адрес Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 17, литера А, помещение 2-Н.

Площадь: 76,4 кв.м.

Этаж: цокольный, заглубление 0,75 м.

Входы: 1 отдельный вход со двора.

Окна: 4 – во двор – цокольного типа.

Высота потолков: 2,46 м (согласно плана этажа).

Кадастровый номер: 78:31:0001697:2495.

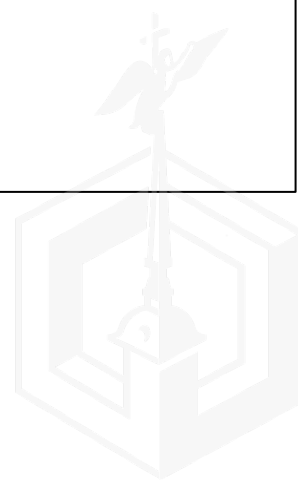
Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение; водоснабжение, канализация, отопление; в помещении: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

Текущее использование: не используется.

Выявленные в ч.п. 3 демонтировано сантехническое оборудование.

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. ФСОН №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.

Следует принять во внимание, что:

- 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.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения, с учетом существующих ограничений.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	7 668 000	
Диапазон стоимости, руб.	6 900 000	8 436 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	100 366	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	6 390 000	
Диапазон стоимости, руб.	5 750 000	7 030 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	83 639	

