

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда по адресу:
Санкт-Петербург, пр-кт. Каменноостровский, д. 426, литера. А, пом. 7-Н, общая
площадь 16,6 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003126:2616, подвал**

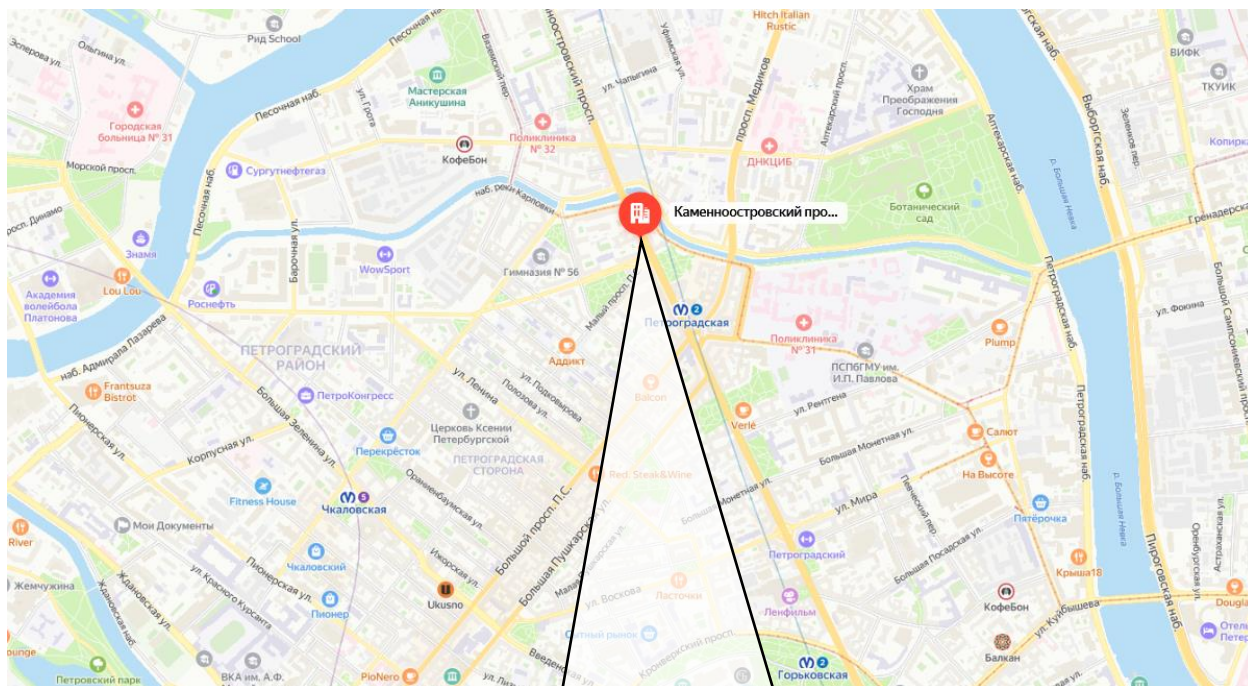
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 26.09.2025.
- 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>



1 отдельный вход со двора
(низкий)



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Множквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1955
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	5
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	78:07:0003126:2616
Кадастровая стоимость, руб.	2 503 735,04 (150 827,41)
Общая площадь, кв. м	16,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,26 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное. На момент осмотра – помещение затоплено
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – во двор – подвальное. Оконный проем в ч.п. 1 зашит
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 (низкий). Доступ во двор ограничен
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение – согласно Акту обследования от 15.04.2024 (сантехнические и электросетевые приборы не выявлены)
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: ▪ с севера – наб.р.Карповки, ▪ с юга – Левашовским пр., ▪ с востока – Каменноостровским пр., ▪ с запада – Ординарной ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «высокая». 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 «Петроградская» расположена на расстоянии $\approx 0,24$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Каменноостровскому 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 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)).

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 (ред. от 07.07.2016) «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

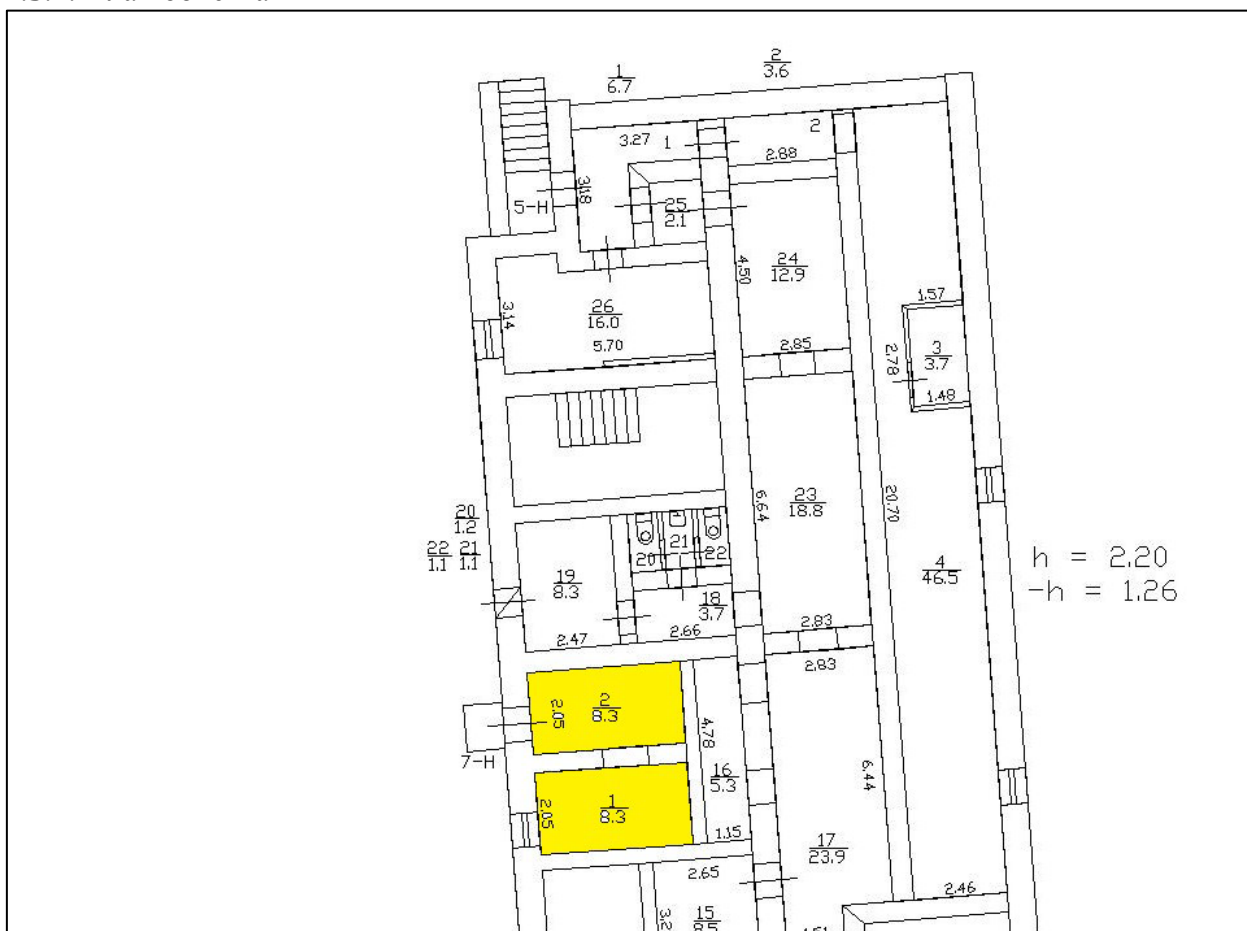
настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества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

Выявленные ограничения (обременения) права:

- 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



Источник: Выкопировка из поэтажного плана подвала



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, с улицы



Фото 2. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки, со двора



Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Табличка с номером дома



Фото 5. Ближайшее окружение

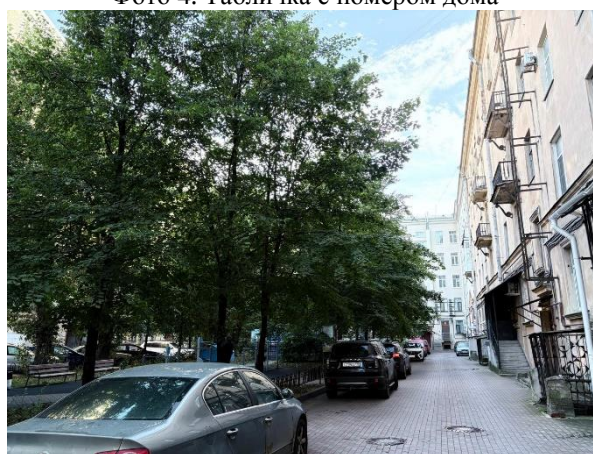


Фото 6. Дворовая территория



Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 7. Доступ



Фото 8. 1 отдельный вход со двора (низкий)

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 9.

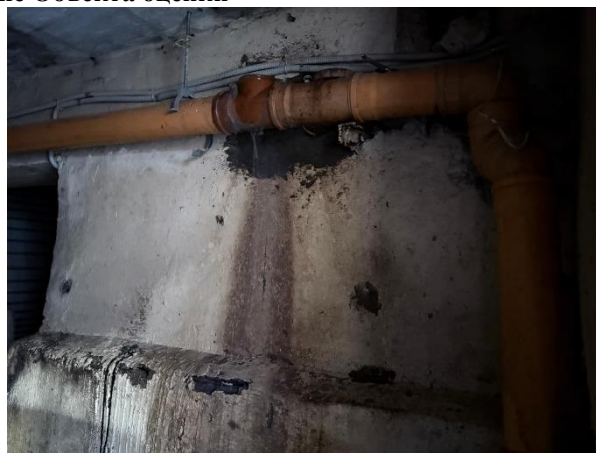


Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



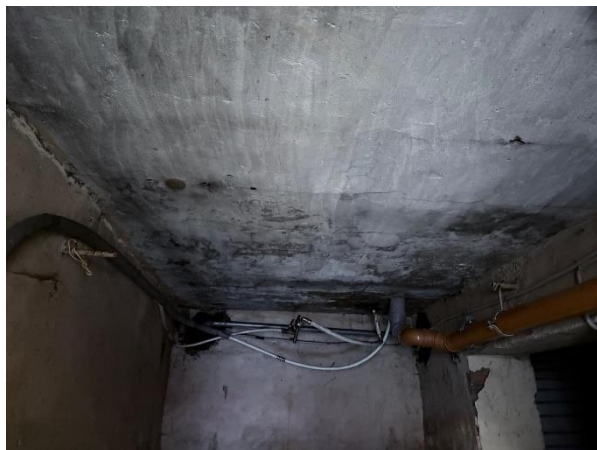


Фото 13.



Фото 14.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 26.09.2025

Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр-кт. Каменноостровский, д. 42б, литера. А, пом. 7-Н.

Площадь: 16,6 кв. м.

Этаж: подвал.

Входы: 1 отдельный вход со двора (низкий).

Окна: 1 – во двор – подвальное.

Кадастровый номер: 78:07:0003126:2616.

Инженерные коммуникации: отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация.

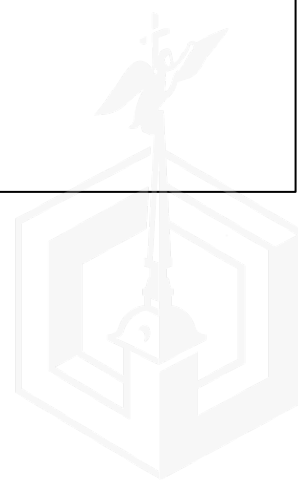
В помещении: электроснабжение, водоснабжение – согласно Акту обследования от 15.04.2024 (по данным осмотра: сантехнические и электросетевые приборы не выявлены).

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: визуально не выявлены.

Примечание: оконный проем в ч.п. 1 зашит. На момент осмотра – помещение затоплено.

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.

Следует отметить 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.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	1 248 000	
Диапазон стоимости, руб.	1 123 200	1 372 800
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	75 181	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	1 040 000	
Диапазон стоимости, руб.	936 000	1 144 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	62 651	

