

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

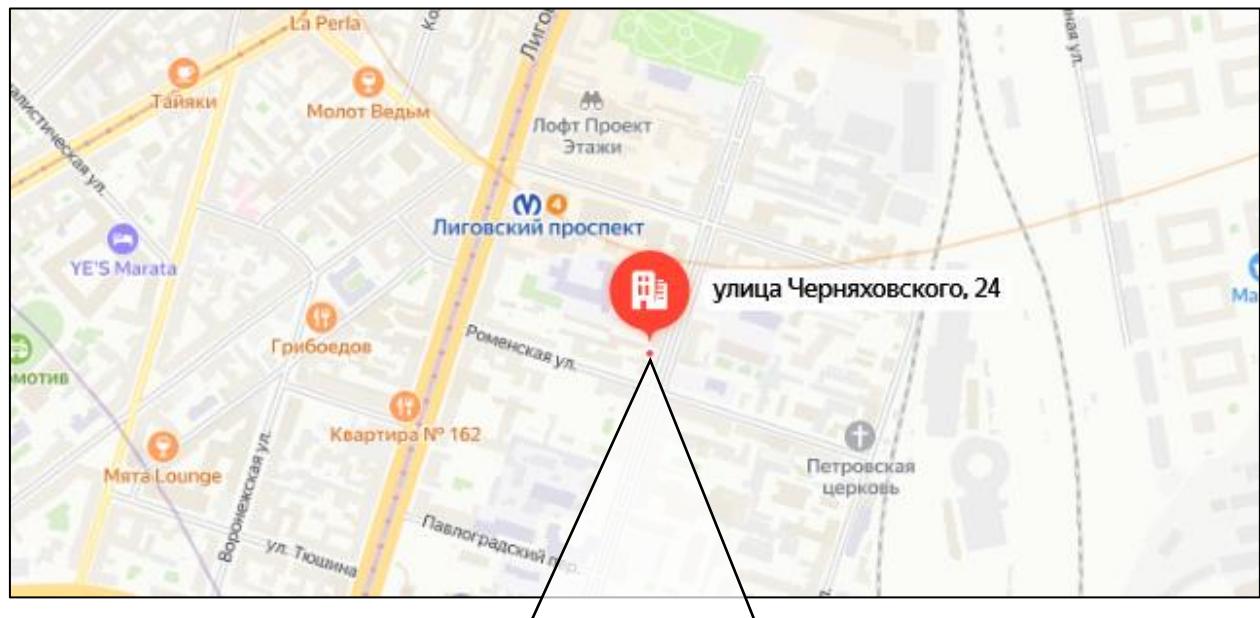
**г. Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 24, литер А, помещение 2-Н, общая
площадь 48,6 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001522:3232, 1 этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 12.09.2025.
- 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	1912
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	78:31:0001522:3232
Кадастровая стоимость	9 570 612,63 руб. (196 926,19 руб. / кв. м)
Общая площадь, кв. м	48,6
Полезная площадь, кв. м.	48,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное, требуется ремонт. Выявленные перепланировки: -
Окна (количество, размер, направленность и др.)	2 – во двор – стандарт
Вход	1 отдельный вход с улицы, 1 отдельный вход со двора (из арки). Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	3,17 м (по плану этажа)
Инженерные коммуникации (согласно Акта обследования от 26.03.2024)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация (отопительные 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 внутридворовых проездах

Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	<p>Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Центральном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ с севера – Транспортным пер., ■ с юга – Роменской ул., ■ с востока – Черняховского ул., ■ с запада – Лиговским пр. <p>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 близлежащий домов.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Лиговский проспект» расположена на расстоянии ≈ 0,39 км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Черняховского ул.</p>
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	<p>Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки</p>

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 (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 ОЗР3-2(31)).

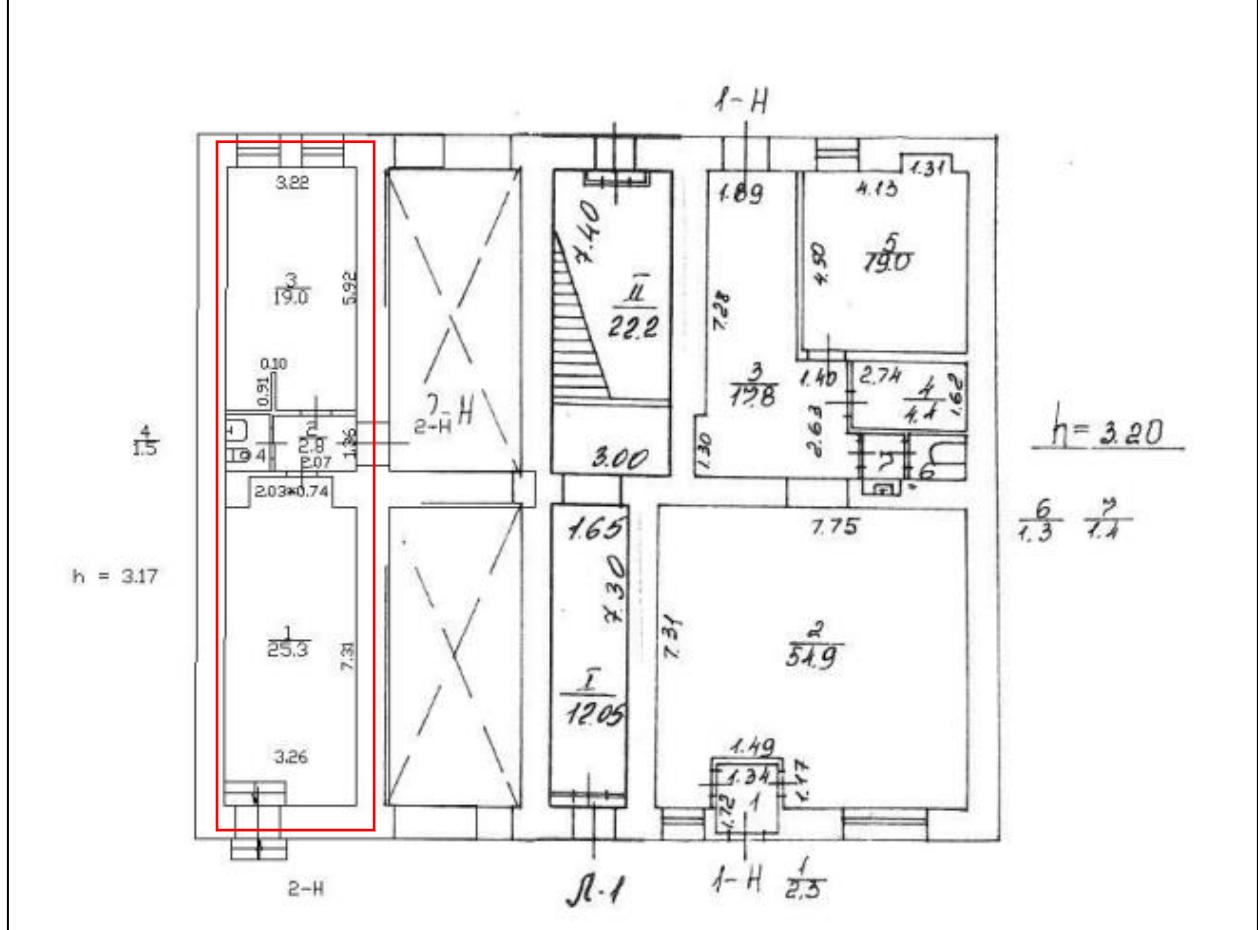
Обременение (ограничение) Объекта:

- 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

1 этаж



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



Фото 3. 1 отдельный вход с улицы



Фото 4. 1 отдельный вход со двора (из арки)



Фото 5. Окна Объекта оценки



Фото 6. Доступ

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 7.



Фото 8.

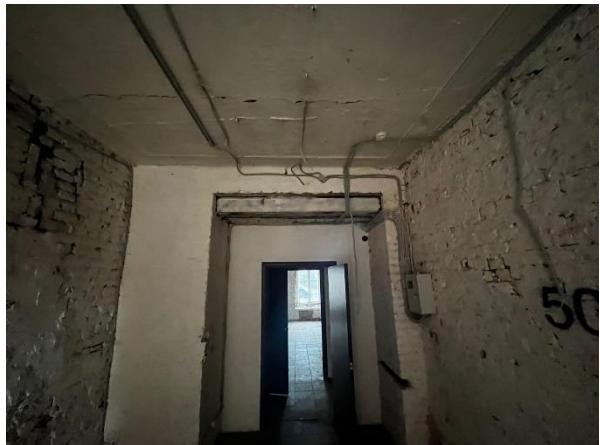


Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 12.09.2025

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 24, литер А, помещение 2-Н.

Площадь: 48,6 кв. м.

Этаж: 1.

Высота: 3,17 м (по плану этажа).

Входы: 1 отдельный вход с улицы, 1 отдельный вход со двора (из арки).

Окна: 2 – во двор – стандарт.

Кадастровый номер: 78:31:0001522:3232.

Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: электроснабжение, водоснабжение, канализация (отопительные приборы не выявлены) – согласно Акта обследования от 26.03.2024.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: не выявлены.

Примечание: помещение не используется.

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:

Обременение (ограничение) Объекта:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующими 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., без учета НДС	6 310 000	
Диапазон стоимости, руб.	5 679 000	6 941 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	129 835	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	7 572 000	
Диапазон стоимости, руб.	6 814 800	8 329 200
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	155 802	