

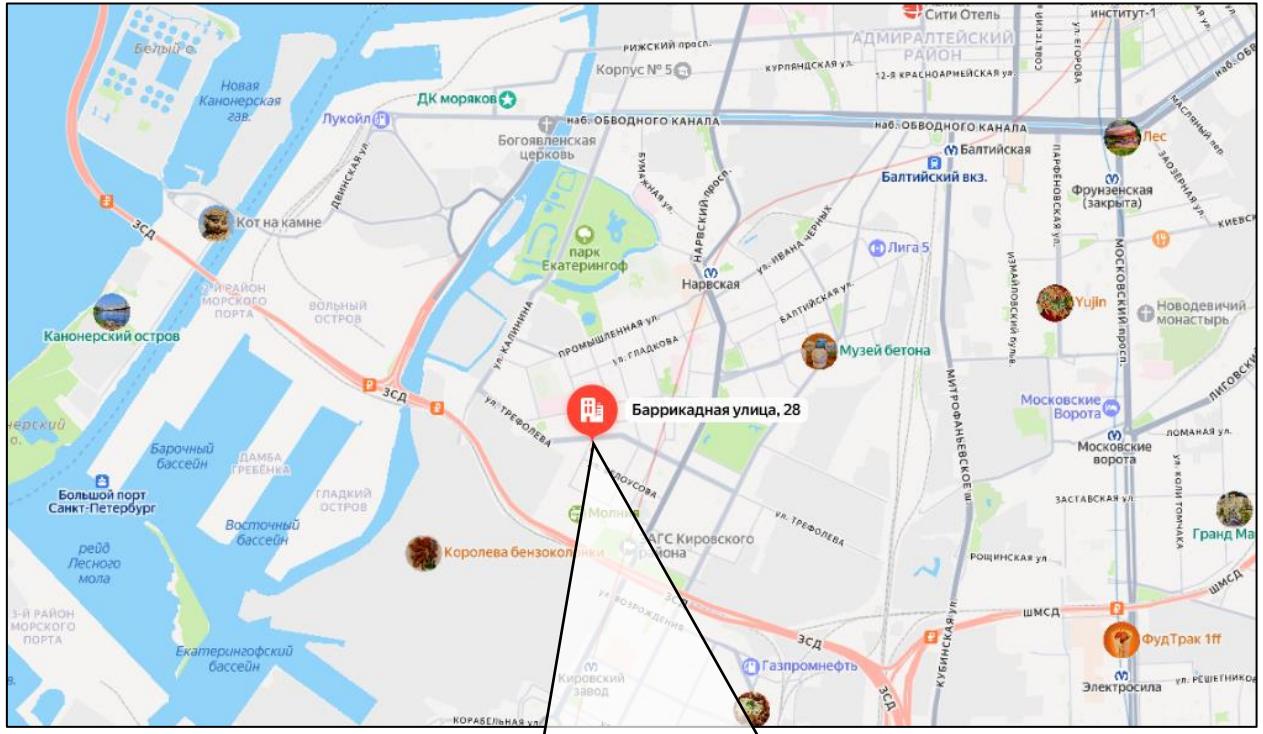
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:  
город Санкт-Петербург, Баррикадная улица, дом 28, литера А, помещение 8-Н,  
общая площадь 2,5 кв.м., кадастровый номер 78:15:0008039:1603, 1 этаж**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 03.12.2025.
- 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 (Жилое)  |
| Материал  | Стены из мелких блоков, искусственных и естественных камней |
| Год постройки   | 1952  |
| Состояние по осмотру                                      | Работоспособное   |
| Этажность   | 4   |
| 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  | 78:15:0008039:1603   |
| Кадастровая стоимость, руб. / руб./ кв. м                          | 49 524,99 (19 810)   |
| Общая площадь, кв. м   | 2,5  |
| Занимаемый объектом этаж или этажи                                 | 1  |
| Состояние (по осмотру)   | Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: - |
| Окна (количество, размер, направленность и др.)                    | -  |
| Вход   | 1 общий вход со двора.<br>Доступ во двор не ограничен                |
| Высота пол - потолок (по документам)                               | н/д  |
| Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования от 03.09.2025) | Электроснабжение, 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 Кировском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ с севера – Трефолева ул.;</li> <li>■ с юга – Белоусова ул.;</li> </ul> |

|   |  |
|---|--|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с востока – ул. Севастопольской,</li> <li>▪ с запада – Баррикадной ул.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Стачек 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 «Кировский завод» расположена на расстоянии ≈ 1,61 км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Баррикадной 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:

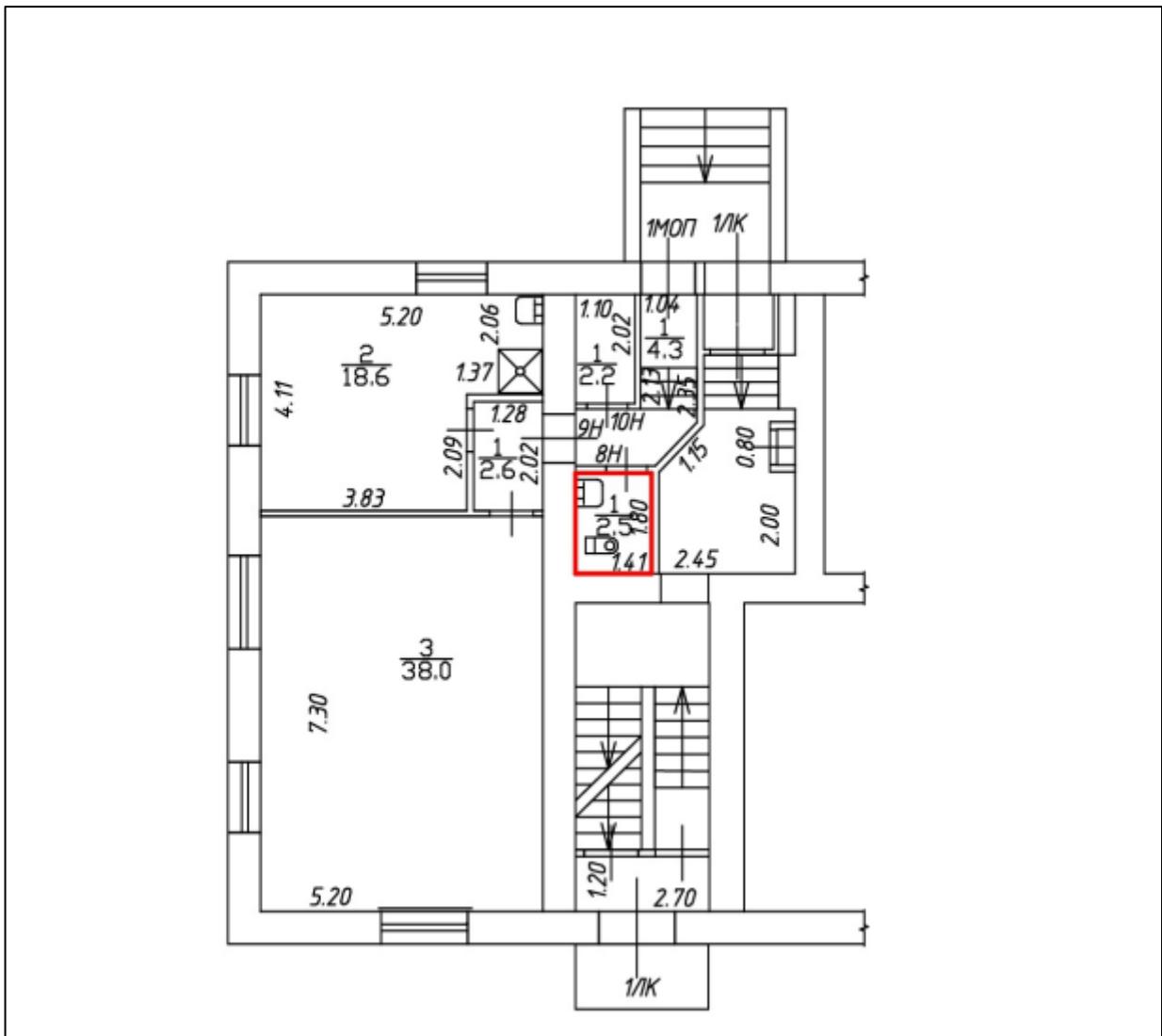
Объект не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(15)05).

Обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- 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 Объекта оценки



Фото 2. Вид здания Объекта оценки



Фото 3. Ближайшее окружение

**Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов**



Фото 4. Табличка с номером дома



Фото 5. Общий вход со двора

**Внутреннее состояние Объекта оценки**

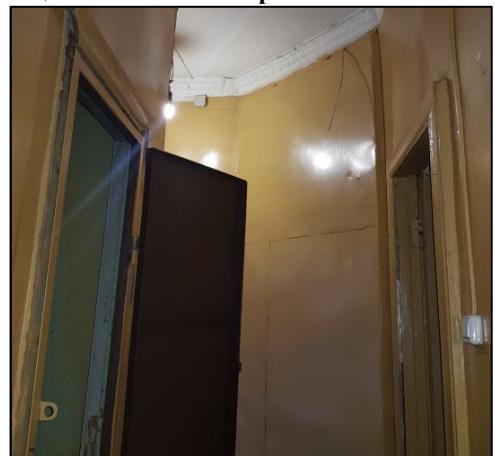


Фото 6. Доступ



Фото 7.



Фото 8.

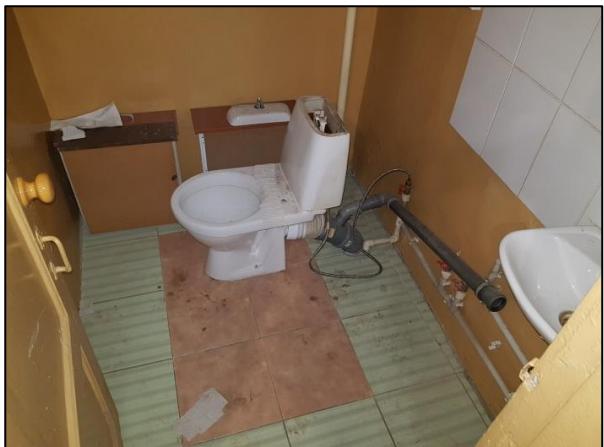


Фото 9.



Фото 10.

## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### **Акт осмотра объекта нежилого фонда**

#### **помещения**

**от 03.12.2025**

Адрес объекта: город Санкт-Петербург, Баррикадная улица, дом 28, литера А, помещение 8-Н.

Площадь: 2,5 кв. м.

Этаж: 1.

Высота: н/д.

Входы: 1 общий со двора.

Окна: -.

Кадастровый номер: 78:15:0008039:1603.

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

Текущее использование: не используется.

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.

Обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- 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**

| <b>Наименование</b>  | <b>Значение</b> |         |
|--|-----------------|---------|
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>              | <b>170 000</b>  |         |
| Диапазон стоимости, руб.   | 150 000         | 190 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно) |                 | 68 000  |