

**КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА ПО АДРЕСУ:**

**г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПРОМЫШЛЕННАЯ УЛИЦА, ДОМ 15А, ЛИТЕРА Д,
РАСПОЛОЖЕННОГО НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ,
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВНУТРИГОРОДСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОДА
ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ НАРВСКИЙ
ОКРУГ, ПРОМЫШЛЕННАЯ УЛИЦА, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 15А**

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 объекта

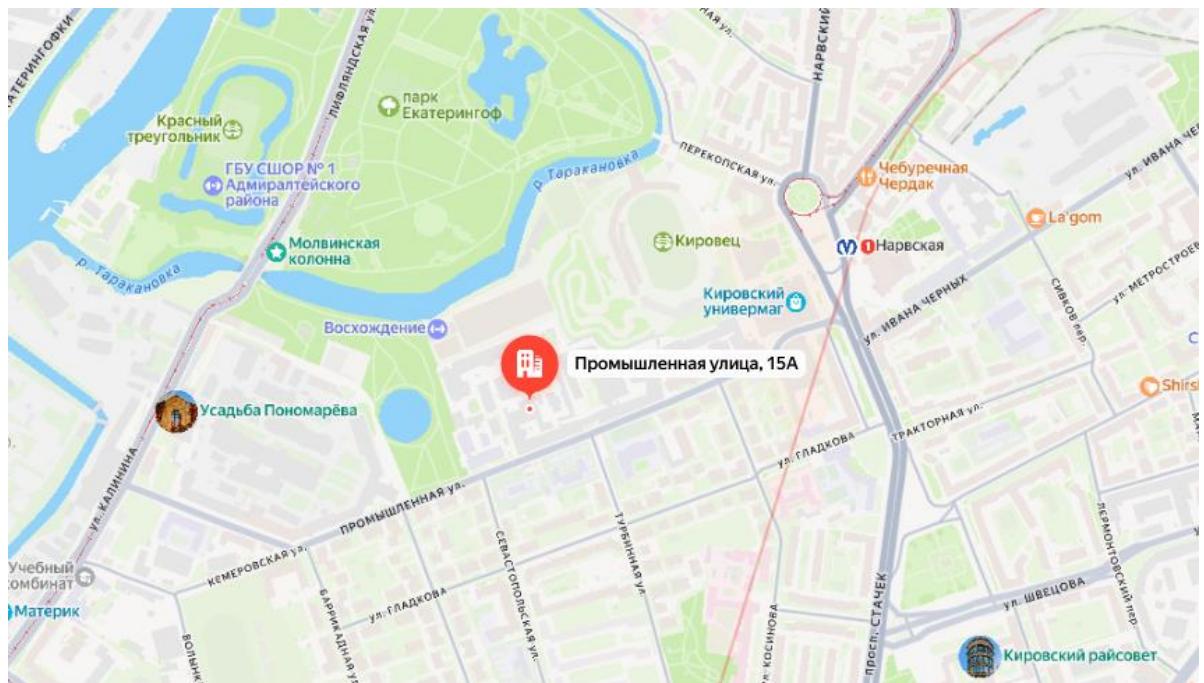


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района



Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание объекта нежилого фонда (здания)

2.2.1. Общие характеристики объекта капитального строительства

Кадастровый номер	78:15:0008015:2006
Кадастровая стоимость	17 923 142,67 руб. (13 988,25 руб./ кв. м)
Площадь застройки, кв.м	953,9
Общая площадь здания, кв. м	1 281,3
Объем здания, куб. м	5 698,0
Группа капитальности	II
Назначение	Нежилое
Наименование	Производственное
Материал стен	Кирпичные
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	3
Наличие подвала	Нет
Тип входа	8 Отдельных входов по периметру с улицы и с территории
Наличие оконных проемов	По периметру
Инженерная инфраструктура:	Согласно данным Технического паспорта, по состоянию на 17.05.2012
Электроснабжение	Скрытая проводка
Водоснабжение	От городской сети
Канализация	Сброс в городскую сеть
Отопление (централизованное/печное)	От ТЭЦ
Газоснабжение	-
Техническое состояние инженерных систем	Визуально выявлены инженерные коммуникации: электроснабжение, сантехнические приборы. Согласно письму ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 21.02.2025, нежилое здание кадастровый номер 78:15:0008015:2006 не имеет непосредственного подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Транзитные инженерные сети, состоящие в хозяйственном ведении Предприятия в границах здания отсутствуют. Требуют восстановления
Состояние по осмотру	Здание находится в неудовлетворительном состоянии
2.2.2. Описание локального окружения	
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Кировском административном районе Санкт-Петербурга. Объект оценки расположен в периферийном районе города, внутри квартала. Квартал, где расположен Объект оценки, – объекты производственно-складской застройки
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения Объекта оценки – территория, ограниченная Промышленной ул, р. Таракановской, пр. Стажек, где расположены объекты производственно-складской застройки

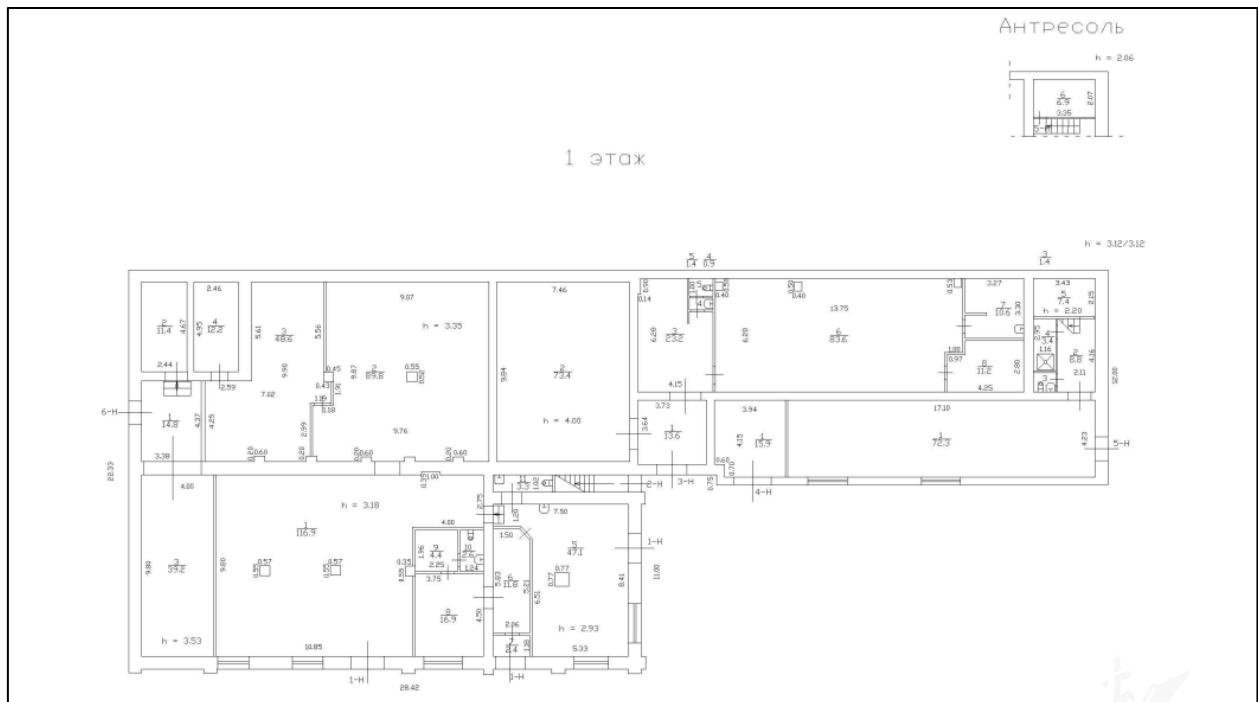


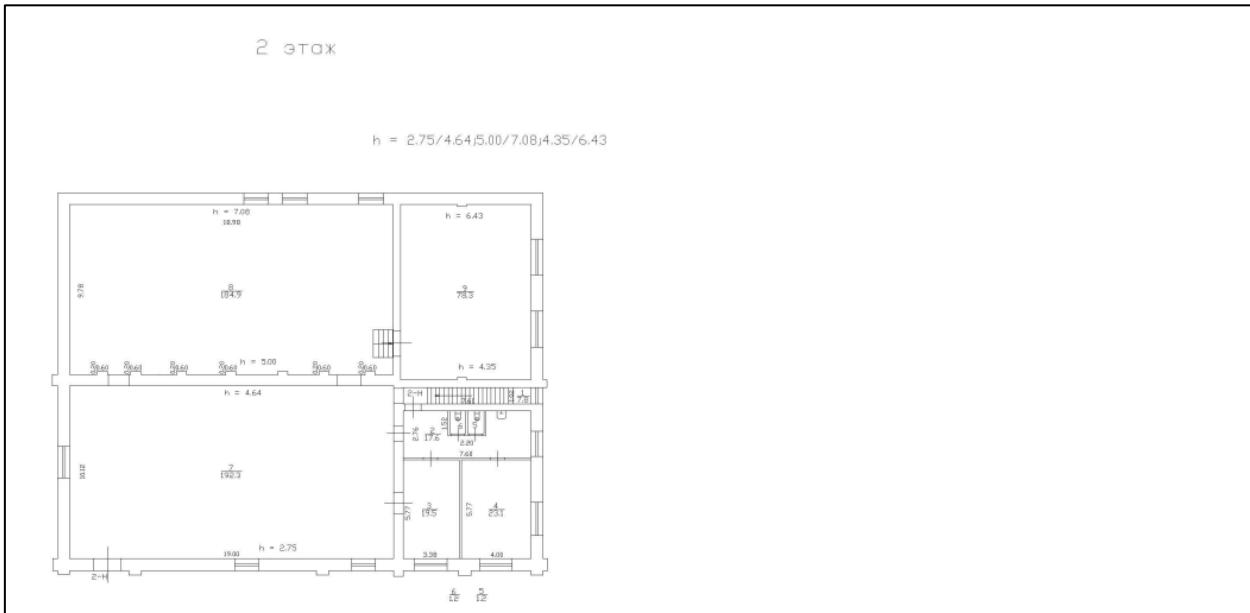
<https://yandex.ru/maps>

Наличие парковки	Есть, ограниченная
Удобство подъезда к объекту	<p>Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Промышленной ул. Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая.</p> <p>Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в зоне пешеходной доступности отсутствуют</p>
Удаленность от ближайших станций метро	Расстояние до ближайшей станции метро «Нарвская» составляет около 0,92 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	<p>На расстоянии около 0,2 км от Объекта оценки расположена остановка общественного транспорта.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как хорошая</p>

2.2.3. Планировка здания

По данным предоставленной документации, здание в составе Объекта оценки представляет собой 2-этажное нежилое здание.





2.2.4. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	930 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:15:0008015:2760
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Бытовое обслуживание
Кадастровая стоимость, руб.	12 246 258,88 (13 168,02 руб./кв. м)
Зонирование по градостроительной ценности	<p>В соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в редакции Закона СПб от 21.12.2023 № 785-169): Зона Д – общественно-деловая зона;</p> <p>в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» – зона ТД1-1_1 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными инженерными коммуникациями
Ближайшее окружение	Объекты производственно-складской застройки
Подъезд к участку	Со стороны Промышленной ул.
Текущее использование	Участок расположен на огороженной территории, доступ ограничен, в границах участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:15:0008015:2006 – нежилое здание, площадью 1281,3 кв.м

2.3 Ограничения (обременения) объекта

Ограничения КГИОП

Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Промышленная улица, дом 15а, литер Д не относится к числу объектов (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)03).

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).

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Нарвский округ, Промышленная улица, земельный участок 15а (кадастровый номер: 78:15:0008015:2760) расположен в границах:

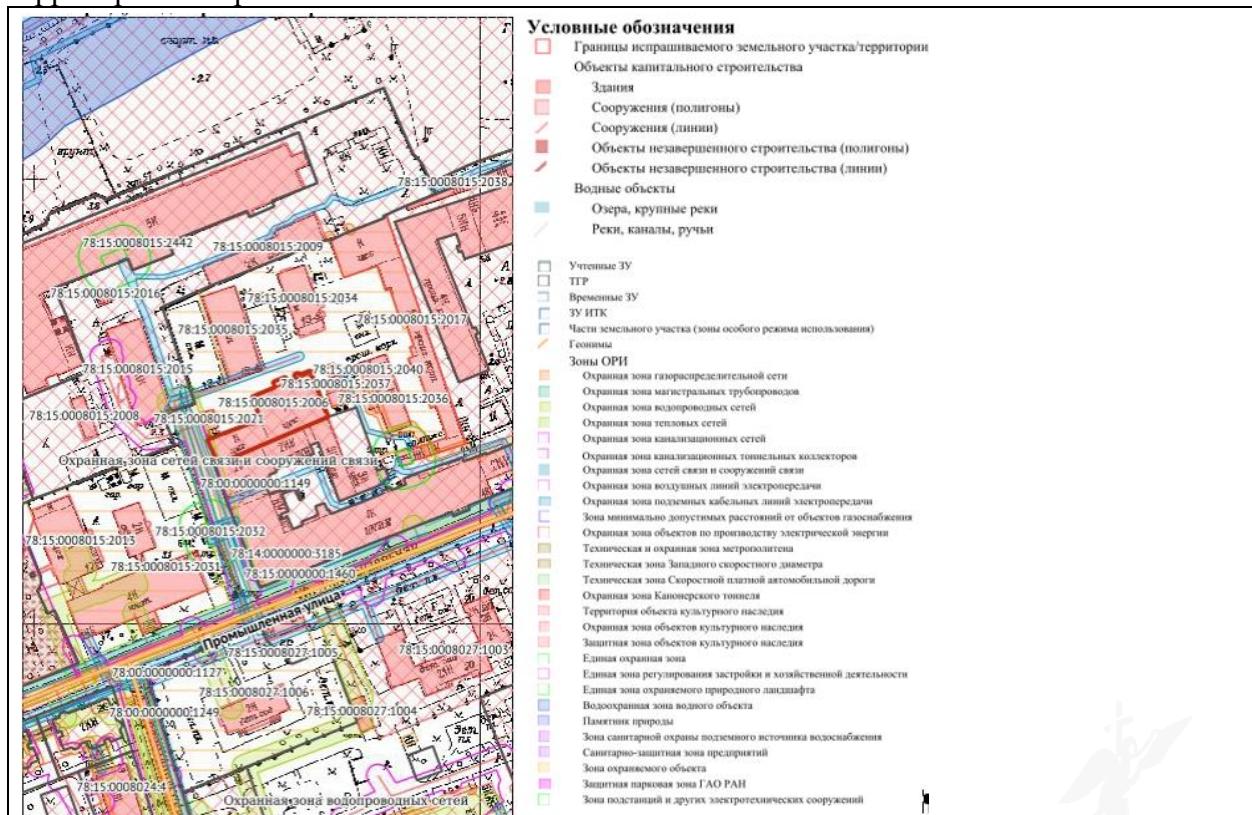
- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗР3(15)03) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) «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».

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение), участок расположен вне границ территории исторического поселения.



Ограничения КПООС

Объект оценки не входит в состав существующих, а также планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки отсутствует.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

Ограничения в использовании:

На оцениваемый земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: которые будут уточнены при проведении работ по межеванию: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранная зона водопроводных сетей, охранная зона канализационных сетей, пятая подзона приаэродромной территории, третья подзона приаэродромной территории, четвертая подзона приаэродромной территории, шестая подзона приаэродромной территории.

2.4 Фотографии объекта

	
Фото 1. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение	Фото 2. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение
	
Фото 3. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение	Фото 4. Вид Объекта оценки
	
Фото 5. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение. Доступ	Фото 6. Вид Объекта оценки. Отдельный вход с улицы



Фото 7. Ближайшее окружение. Доступ



Фото 8. Вид Объекта оценки. Отдельный вход с улицы



Фото 9. Вид Объекта оценки



Фото 10. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение. Доступ



Фото 11. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение. Доступ



Фото 12. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение. Доступ



Фото 13. Вид Объекта оценки



Фото 14. Вид Объекта оценки



Фото 15. Вид Объекта оценки



Фото 16. Вид Объекта оценки



Фото 17. Вид Объекта оценки



Фото 18. Вид Объекта оценки



Фото 19. Вид Объекта оценки



Фото 20. Вид Объекта оценки



Фото 21. Вид Объекта оценки

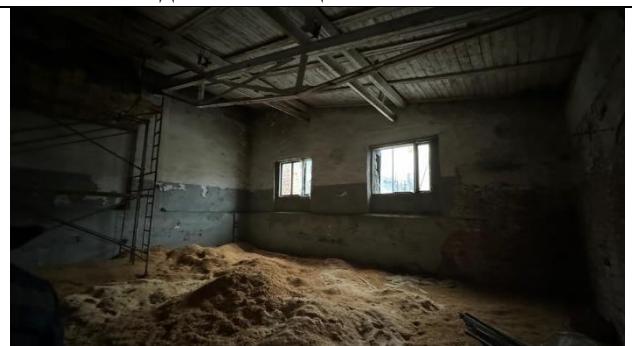


Фото 22. Вид Объекта оценки



Фото 23. Вид Объекта оценки



Фото 24. Вид Объекта оценки



Фото 25. Вид Объекта оценки



Фото 26. Вид Объекта оценки



Фото 27. Вид Объекта оценки



Фото 28. Вид Объекта оценки

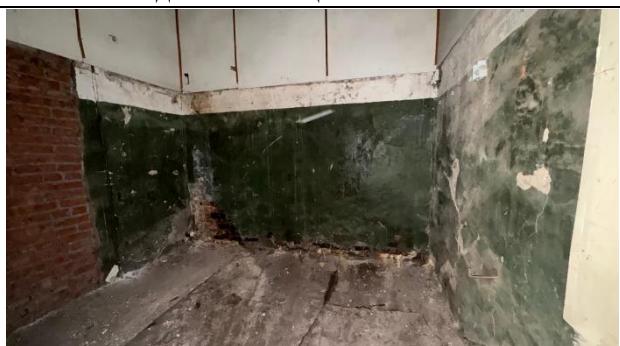


Фото 29. Вид Объекта оценки



Фото 30. Вид Объекта оценки



Фото 31. Вид Объекта оценки



Фото 32. Вид Объекта оценки

2.5 Акт осмотра

А К Т
контрольного осмотра объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Промышленная улица, дом 15а, литера Д

03 декабря 2025 года

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	г. Санкт-Петербург, Промышленная улица, дом 15а, литера Д	1281,3	78:15:0008015:2006
2	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Нарвский округ, Промышленная улица, земельный участок 15а	930	78:15:0008015:2760

2. Данные по зданию:

Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
				Эл.	Вод.	От.	Кан.		
3	8 Отдельных входов по периметру с улицы и с территории	По периметру	Кирпичные	+	+	+	+	Неудовлетворительное	Не используется

Примечания:

Оцениваемое здание не используется, захламлено, расположено на огороженной территории с ограниченным доступом, имеет 1 отдельный вход с внутридворового проезда со свободным доступом в здание. В ч.п.9 пом.2-Н установлена металлическая конструкция, поддерживающая потолок.

Визуально выявлены перепланировки:

в стене ч.п.1 пом.5-Н оборудован дверной проем, установлены дверь; лестница в ч.п.2 пом.5-Н ведущая в ч.п.6 пом.5-Н антресоль демонтирована; перегородка с дверью между ч.п.2 пом.5-Н и ч.п.5 пом.5-Н демонтирована; перегородка между ч.п.4 пом.5-Н и ч.п.5 пом.5-Н демонтирована; ч.п.6 пом.5-Н антресоль демонтирована; в стене между ч.п.1 пом.6-Н и ч.п.3 пом.1-Н оборудован дверной проем с дверью; в перегородке между ч.п.6 пом.3-Н и ч.п.7 пом.3-Н оборудован оконный проем; в перегородке между ч.п.7 пом.3-Н и ч.п.8 пом.3-Н оборудован дверной проем с дверью; оконный проем в ч.п.1,2,4,7,8 пом.2-Н зашиты/заполнены; в стене между ч.п.2 и ч.п.7 пом.2-Н дверной проем зашит; в стене между ч.п.3 и ч.п.7 пом.2-Н дверной проем зашит; оконные проемы в ч.п.1,5,8 пом.1-Н зашиты/заполнены; в стене между ч.п.3 пом.1-Н и ч.п.1 пом.6-Н оборудован дверной проем с дверью; в ч.п.5 пом.1-Н установлена глухая перегородка, образована новая ч.п.

Визуально выявлены инженерные коммуникации: электроснабжение, сантехнические приборы. Согласно письму ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 21.02.2025, нежилое здание кадастровый номер 78:15:0008015:2006 не имеет непосредственного подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Транзитные инженерные сети, состоящие в хозяйственном ведении Предприятия в границах здания отсутствуют.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	оценка_nbk@mail.ru

Выводы

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание перспективы развития территории, анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки (здание представляет собой 2-этажное капитальное нежилое строение и т.д.), Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является приспособление объекта под современное использование в сегменте коммерческих объектов производственно-складского назначения, с учетом существующих ограничений (обременений), установленных в отношении Объекта оценки.

3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС,	25 913 333	
в том числе:		
Стоимость земельного участка	18 130 000	
Стоимость здания	7 783 333	
Диапазон стоимости, руб.	23 300 000	28 500 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м здания, без учета НДС	20 224	