

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда по адресу:  
город Санкт-Петербург, Подрезова улица, дом 26б, литера А, помещение 6-Н, общая  
площадь 9,5 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003132:2163, 1 этаж**

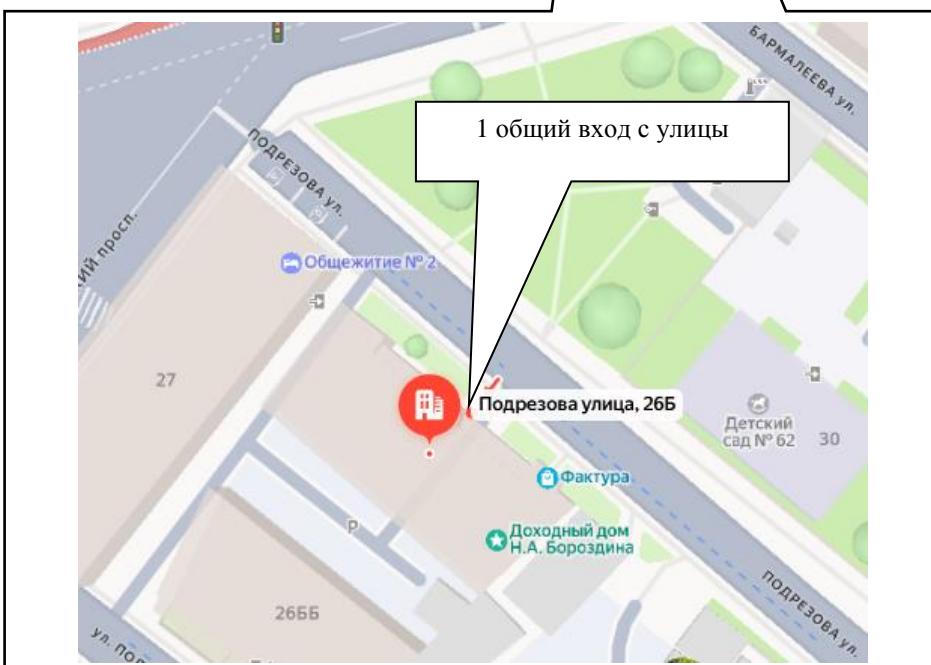
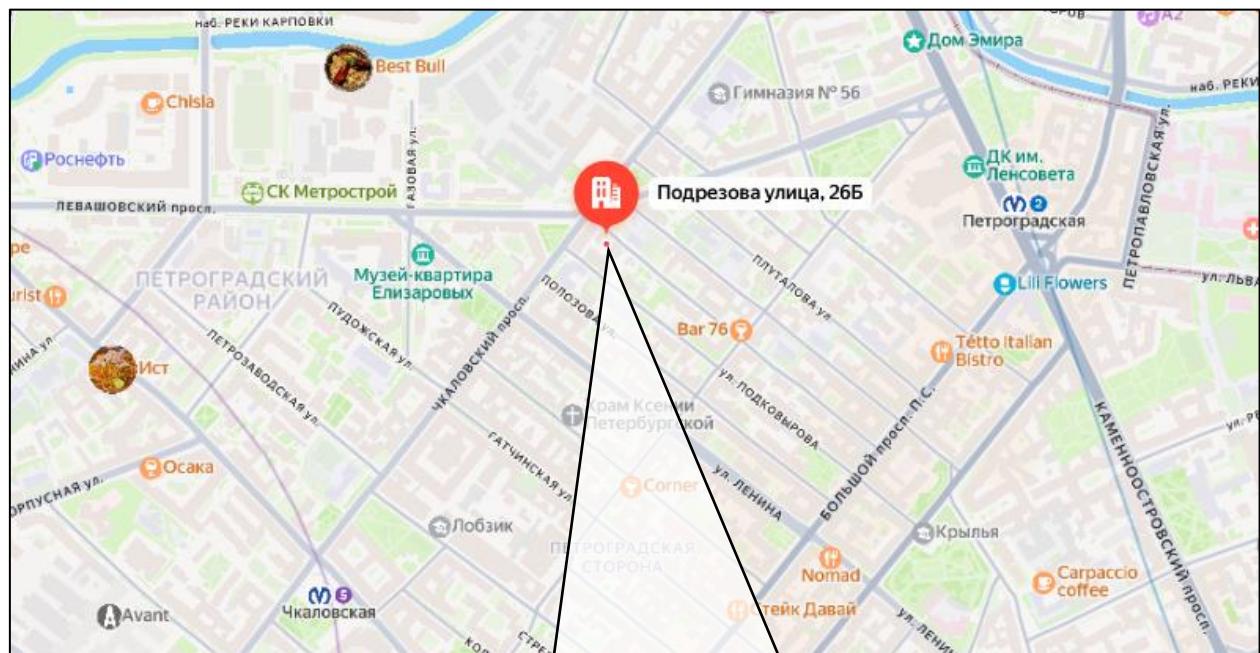
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 05.12.2025.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения**

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1917
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	78:07:0003132:2163
Кадастровая стоимость, руб.	1 921 286,67 (202 240,70)
Общая площадь, кв. м	9,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное. Выявленные перепланировки: визуально не выявлены
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – стандарт – во двор
Вход	1 общий вход с улицы. Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	3,19 м (согласно плана), в помещении ниже – под лестничное пространство
Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования ОНФ от 18.08.2025)	Электроснабжение, отопление
Текущее использование	Не используется, захламлено имуществом третьих лиц
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)	<p>Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Петроградском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ с севера – Подрезова ул.,</li> <li>■ с юга – Подковырова ул.,</li> <li>■ с востока – Малый пр. ПС,</li> <li>■ с запада – Чкаловский пр.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Чкаловский 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 «Чкаловская» расположена на расстоянии ≈ 0,79 км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Чкаловскому пр.</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 по адресу: г. Санкт-Петербург, Подрезова улица, дом 26б, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Жилой корпус», входящего в состав ансамбля «Дом Н.А. Бороздина (2 корпуса с палисадником и металлической оградой)».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

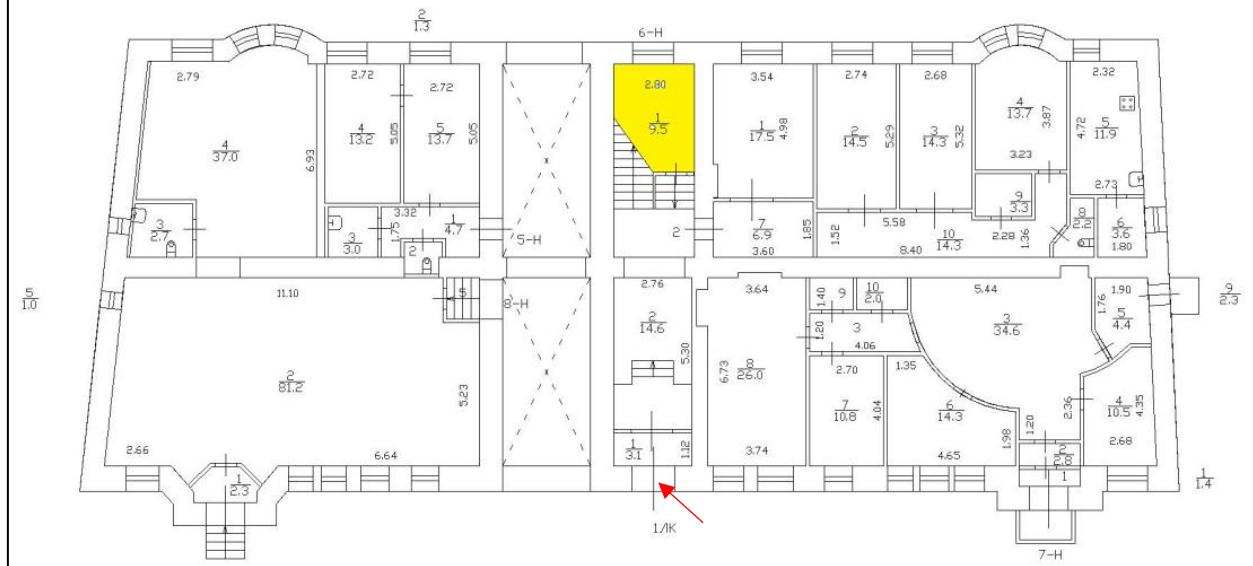
Выявленные ограничения (обременения) прав:

- Объект расположен в здании, являющимся выявленным объектом культурного наследия «Жилой корпус», входящего в состав ансамбля «Дом Н.А. Бороздина (2 корпуса с палисадником и металлической оградой)», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации.

#### 2.3.4. План объекта

## План 1 этажа

h = 3.19



### 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. Ближайшее окружение



Фото 3. Вид здания, в котором расположен  
Объект оценки  
**Характеристика входной группы и оконных проемов помещения**



Фото 4. Табличка с номером дома



Фото 5. Общий вход с улицы Объекта оценки



Фото 6. Окно Объекта оценки



Фото 7. Доступ Объекта оценки

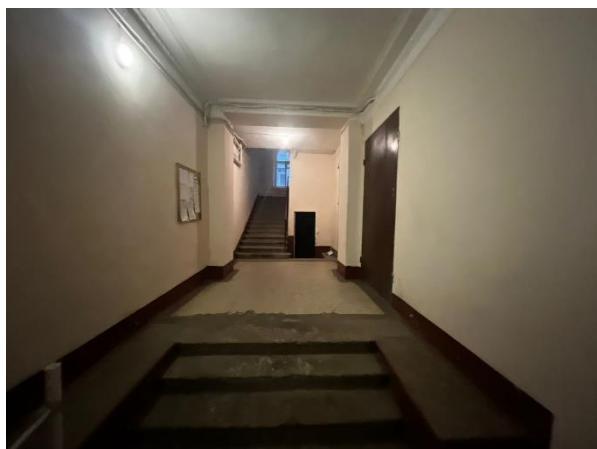


Фото 8. Доступ Объекта оценки

**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.

## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 05.12.2025

Адрес объекта: город Санкт-Петербург, Подрезова улица, дом 26б, литер А, помещение 6-Н.

Площадь: 9,5 кв.м.

Этаж: 1.

Высота: 3,19 м (согласно плана), в помещении ниже – под лестничное пространство.

Входы: 1 общий вход с улицы.

Окна: 1 – стандарт – во двор.

Кадастровый номер: 78:07:0003132:2163.

Инженерные коммуникации: отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация.  
В помещении: отопление, электроснабжение (согласно Акту обследования ОНФ от 18.08.2025).

Текущее использование: не используется, захламлено имуществом третьих лиц.

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, с учетом существующих ограничений.

Выявленные ограничения (обременения) прав:

- Объект расположен в здании, являющимся выявленным объектом культурного наследия «Жилой корпус», входящего в состав ансамбля «Дом Н.А. Бороздина (2 корпуса с палисадником и металлической оградой)», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации.

## **2.6. Результаты проведения оценки**

Наименование	Значение	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	<b>1 600 000</b>	
Диапазон стоимости, руб.	1 440 000	1 760 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	168 421	