

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

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПРОСПЕКТ НАРОДНОГО ОПОЛЧЕНИЯ, ДОМ 239, КОРПУС 2, ЛИТЕРА А  
одновременно с отчуждением земельного участка, расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное  
образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Константиновское,  
проспект Народного Ополчения, земельный участок 239а**

**Данные об отчете**

- 1.1. Дата проведения оценки – 13.01.2026.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**1. Описание объекта оценки**

**2.1 Карта местоположения объекта**

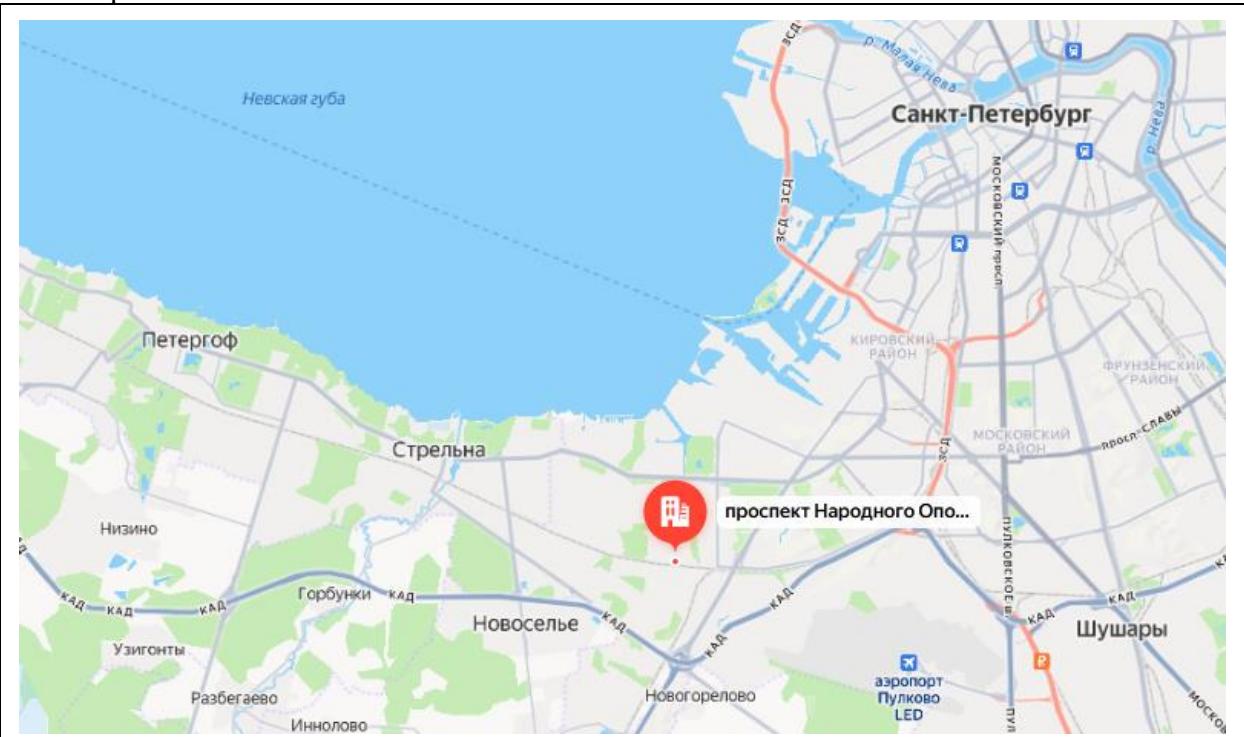


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

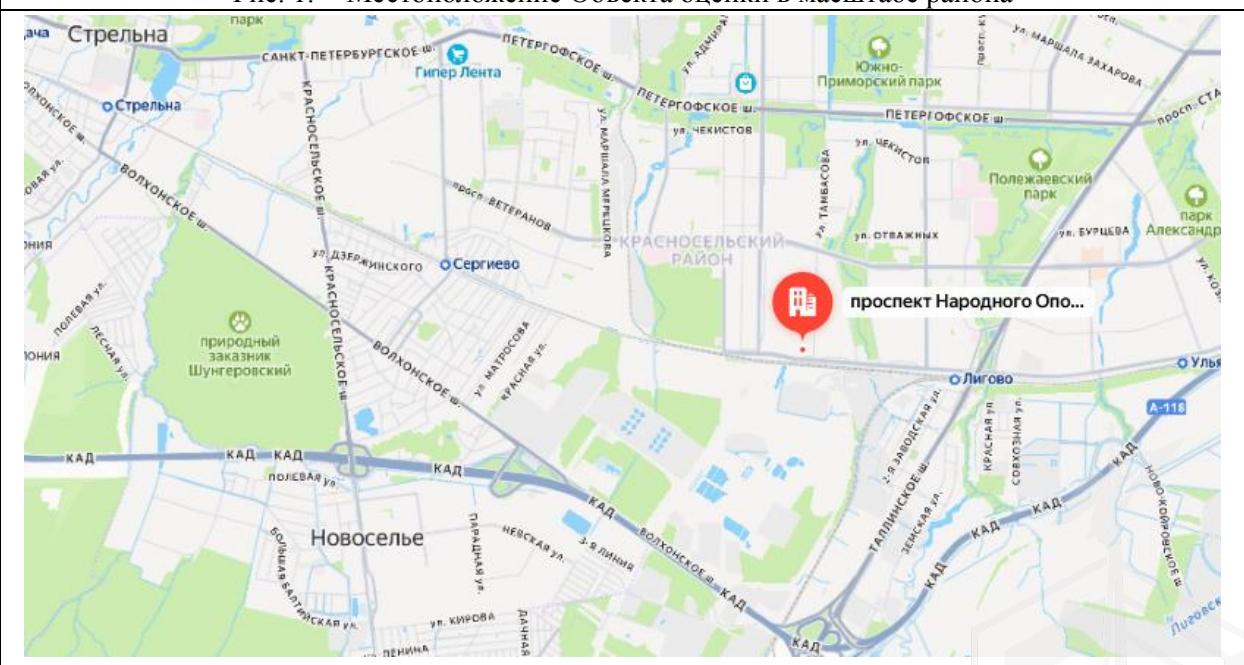


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

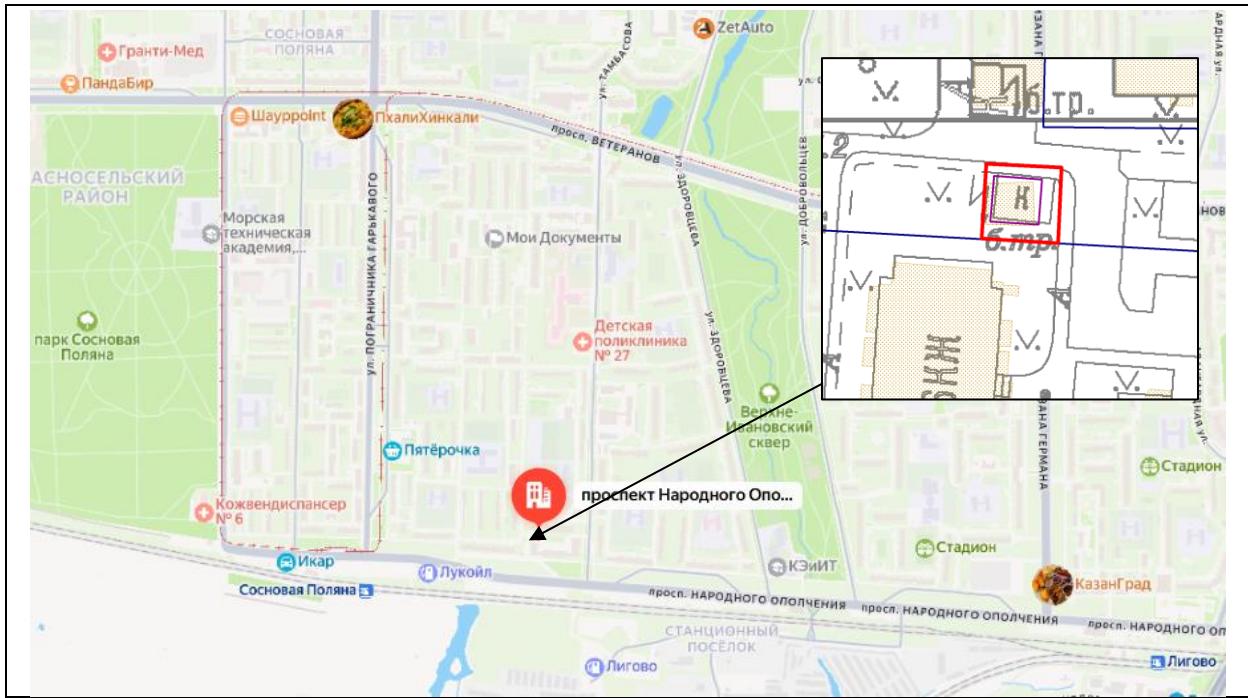


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

## 2.2 Описание земельного участка

|   |  |
|---|--|
| Площадь земельного участка                | 41 кв. м   |
| Кадастровый номер земельного участка      | 78:40:0008480:10642  |
| Категория                                 | Земли населенных пунктов   |
| Разрешенное использование                 | Предоставление коммунальных услуг  |
| Кадастровая стоимость, руб.               | 120 725,3  |
| Зонирование по градостроительной ценности | 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): Ж3 – зона застройки среднестатными жилыми домами; в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» – зона Т3Ж2 – Жилая зона среднестатных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Квартал, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными инженерными коммуникациями  |
| Ближайшее окружение                       | Многоквартирная жилая застройка, объекты коммерческой и социальной инфраструктуры на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга   |
| Подъезд к участку                         | Со стороны пр. Народного Ополчения   |
| Текущее использование                     | Участок не огорожен, доступ не ограничен, в границах участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:40:0008480:3036 – нежилое здание, площадью 31,1 кв.м  |

## 2.3 Описание объекта капитального строительства (здания)

### 2.3.1. Общие характеристики объекта капитального строительства

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Кадастровый номер           | 78:40:0008480:3036 |
| Площадь застройки, кв.м     | -                  |
| Общая площадь здания, кв. м | 31,1               |
| Кадастровая стоимость, руб. | 953 266,58         |
| Объем здания, куб. м        | -                  |
| Группа капитальности        | I                  |

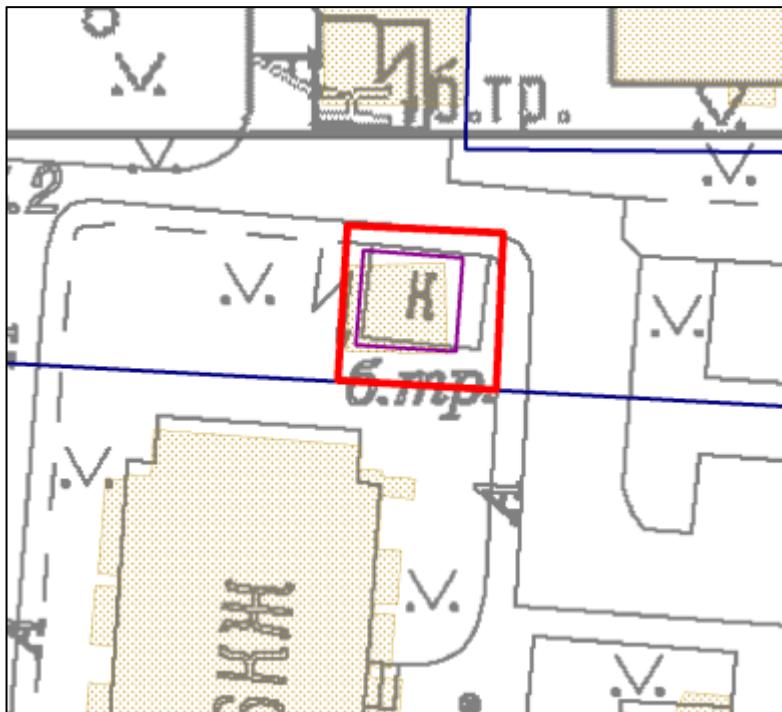
|   |   |
|---|---|
| Назначение                              | Нежилое   |
| Наименование                            | Нежилое здание                                    |
| Материал стен                           | Кирпичные   |
| Год постройки                           | 1970  |
| Год последнего капитального ремонта     | н/д   |
| Этажность                               | 1   |
| Наличие подвала                         | Нет   |
| Тип входа                               | Отдельный   |
| Наличие оконных проемов                 | Вентиляционные с решетками по периметру           |
| Инженерная инфраструктура:              |   |
| Электроснабжение                        | Утрачены  |
| Водоснабжение                           | -   |
| Канализация                             | -   |
| Отопление<br>(централизованное/печное)  | -   |
| Газоснабжение                           | -   |
| Техническое состояние инженерных систем | Требуют восстановления                            |
| Состояние по осмотру                    | Здание находится в неудовлетворительном состоянии |

### 2.3.2. Описание локального окружения

|   |  |
|---|--|
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки | Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Красносельском административном районе Санкт-Петербурга.<br>Объект оценки расположен в периферийном районе города, внутри квартала. Квартал, где расположен Объект оценки, – существующей многоквартирной жилой застройки, объектов коммерческой и социальной инфраструктуры |
| Общее состояние окружающей территории                         | Квартал местоположения Объекта оценки благоустроен   |
| Наличие парковки  | Есть, свободная  |
| Удобство подъезда к объекту                                   | Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны пр. Народного Ополчения (внутри квартала). Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая.<br>Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в зоне пешеходной доступности                               |
| Удаленность от ближайших станций метро                        | Расстояние до ближайшей станции метро «Проспект Ветеранов» составляет около 7 км, до ж.д станции Сосновая Поляна – 0,5 км  |
| Ближайшие остановки общественного транспорта                  | На расстоянии около 0,1 км от Объекта оценки расположена остановка общественного транспорта.<br>Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как хорошая   |

### 2.3.3. Планировка здания

По данным предоставленной документации, здание в составе Объекта оценки представляет собой 1-этажное нежилое здание.



### 2.4 Ограничения (обременения) объекта

#### **Ограничения КГИОП**

Объект по адресу: 198259, г.Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, дом 239, корпус 2, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Константиновское, проспект Народного Ополчения, участок 239а (кадастровый номер: 78:40:0008480:10642) расположен вне зон охраны объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 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».

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.

## 2.5 Фотографии объекта



Фото 1. Вид Объекта оценки



Фото 2. Вид Объекта оценки



Фото 3. Вид Объекта оценки



Фото 4. Вид Объекта оценки



Фото 5. Ближайшее окружение



Фото 6. Вид Объекта оценки



Фото 7. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение



Фото 8. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение



Фото 9. Вид Объекта оценки



Фото 10. Вид Объекта оценки



Фото 11. Вид Объекта оценки



Фото 12. Вид Объекта оценки



Фото 13. Вид Объекта оценки



Фото 14. Вид Объекта оценки

## 2.6 Акт осмотра

**А К Т**  
**контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:**  
**Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, дом 239, корпус 2, литера А**

13 января 2026 года

1. Объект оценки:

| № | Тип объекта       | Адрес  | Площадь, кв.м. | Кадастровый номер       |
|---|-------------------|--|----------------|-------------------------|
| 1 | Нежилое здание    | Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, дом 239, корпус 2, литера А   | 31,1           | 78:40:0008480:3036      |
| 2 | Земельный участок | Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Константиновское, проспект Народного Ополчения, земельный участок 239а | 41             | 78:40:0008480:1064<br>2 |

2. Данные по зданию:

| Этаж-ность | Тип входа            | Наличие окон                            | Материал стен здания | Коммуникации |     |     |      | Состояние            | Текущее использование |
|------------|----------------------|---|----------------------|--------------|-----|-----|------|----------------------|-----------------------|
|            |                      |   |                      | Эл.          | Вод | От. | Кан. |                      |                       |
| 1          | 1 отдельный со двора | Вентиляционные с решетками по периметру | кирпичные            | утрачены     | -   | -   | -    | Неудовлетворительное | Не используется       |

3. Данные по земельному участку:

| Категория земель         | Доступ    | Коммуникации |     |     |      | Рельеф, особенности      |
|--------------------------|-----------|--------------|-----|-----|------|--------------------------|
|                          |           | Эл.          | Вод | От. | Кан. |                          |
| Земли населённых пунктов | Свободный | утрачены     | -   | -   | -    | Ровный, без особенностей |

Примечания: Оцениваемое здание не используется.  
Участок не огорожен, доступ не ограничен.

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

## **2. Выводы по анализу наилучшего использования объекта**

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки (доступ к объекту не ограничен – расположен внутри квартала, небольшая площадь объекта и т.д.), Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является использование в сегменте коммерческих объектов свободного назначения (в т.ч. в производственно-складском сегменте).

## **3. Результаты проведения оценки**

| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС            | <b>980 000</b> |           |
|--|----------------|-----------|
| Земельный участок  | 450 000        |           |
| на 1 кв. м   | 10 976         |           |
| Нежилое здание   | 530 000        |           |
| на 1 кв. м   | 17 042         |           |
| Диапазон стоимости, руб.   | 900 000        | 1 100 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС<br>(справочно) |                | 31 511    |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС           | <b>884 426</b> |           |
| Земельный участок  | 450 000        |           |
| на 1 кв. м   | 10 976         |           |
| Нежилое здание   | 434 426        |           |
| на 1 кв. м   | 13 969         |           |
| Диапазон стоимости, руб.   | 800 000        | 1 000 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС               |                | 28 438    |