

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 49/18, литера Д одновременно с отчуждением земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Кронверкское, Большой проспект П.С., земельный участок 49Д

Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 20.02.2026.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

1. Описание объекта оценки

2.1 Карта местоположения объекта

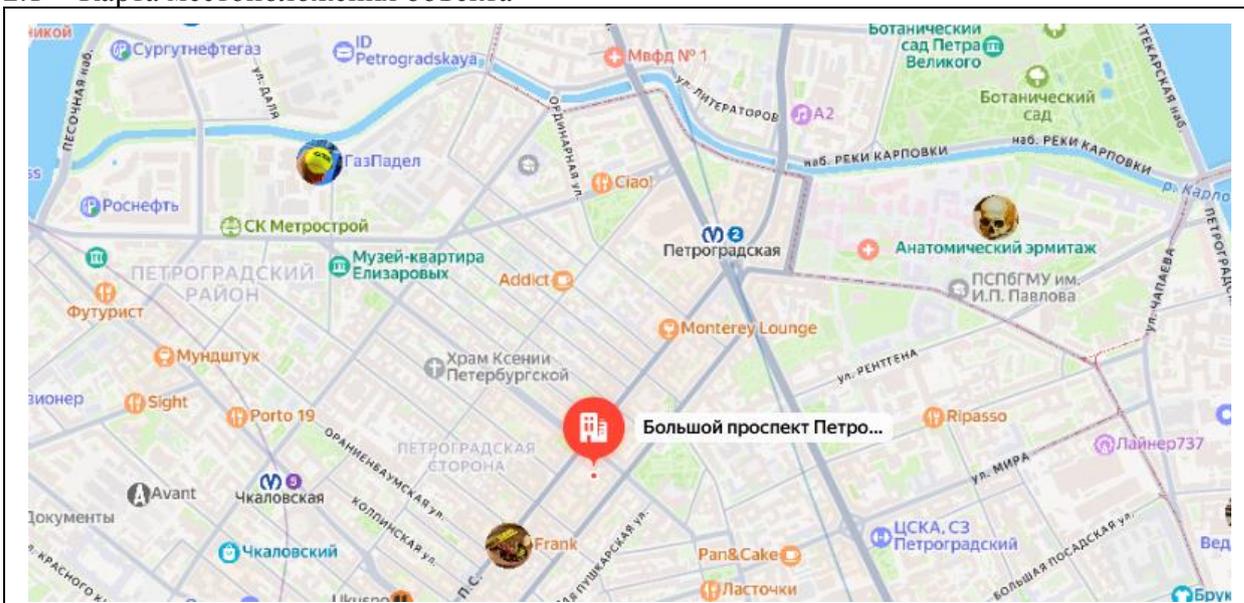


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

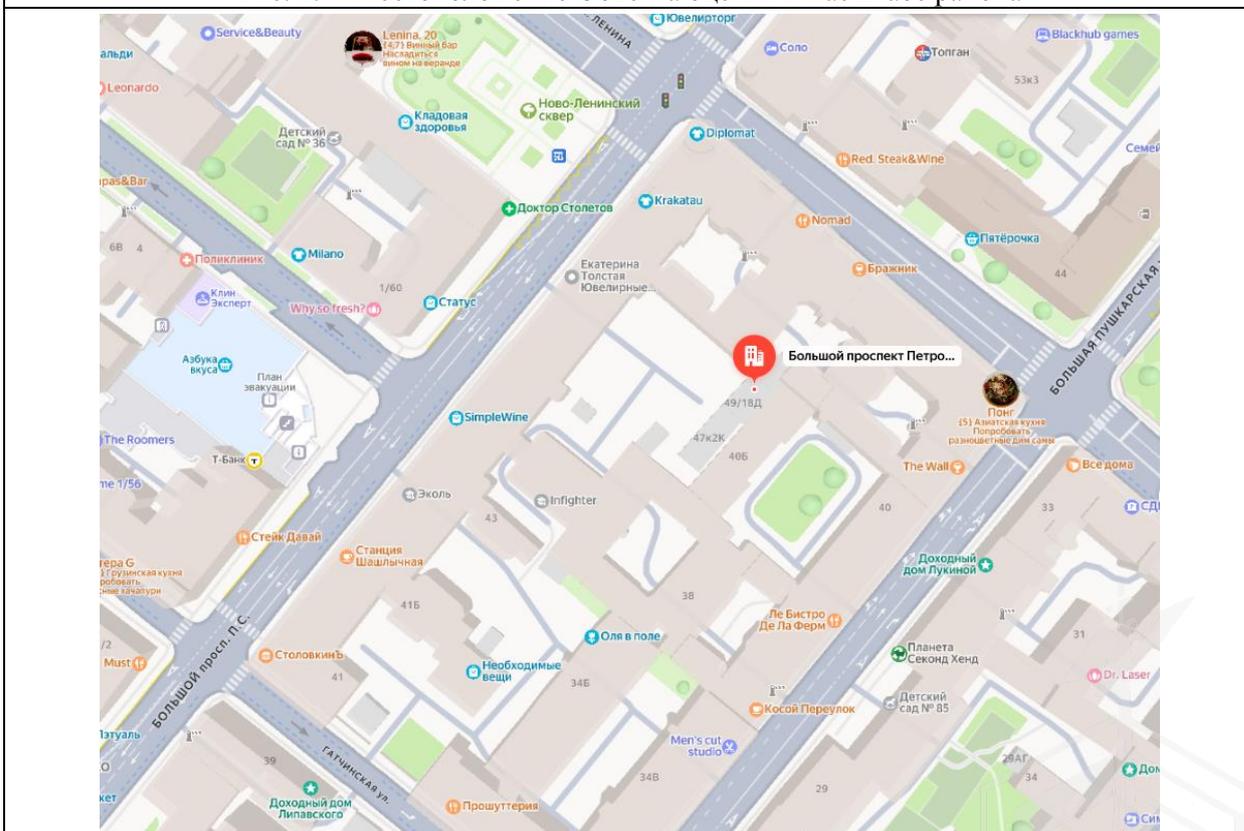


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

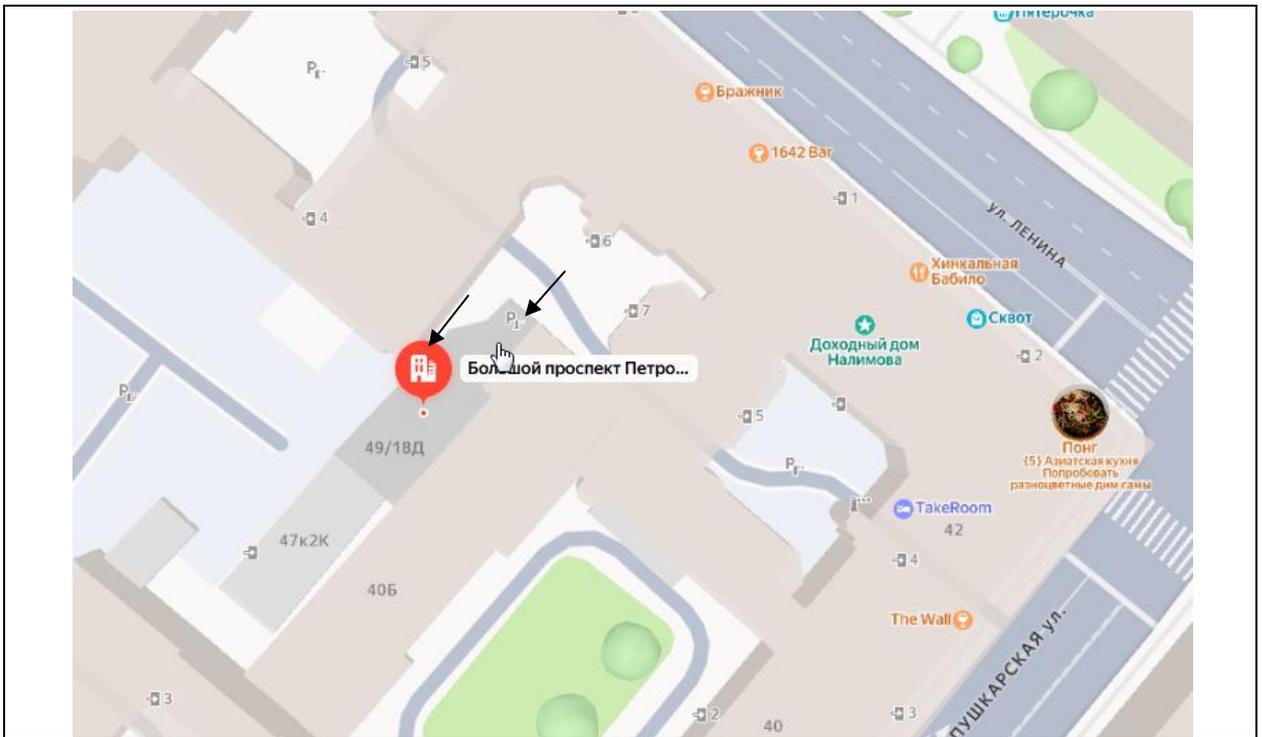


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	59 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:07:0003088:1739
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	бытовое обслуживание
Кадастровая стоимость, руб.	1 318 455,68
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): – Зона Д – общественно-деловая зона; в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» – зона ТД1-1 – Многофункциональная зона общественно-деловой и жилой застройки
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 Большой проспект П.С.
Текущее использование	Участок не огорожен, доступ не ограничен, в границах участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:07:0003088:1022, площадью 79,8 кв.м

2.3 Описание объекта капитального строительства (здания)

2.3.1. Общие характеристики объекта капитального строительства

Кадастровый номер	78:07:0003088:1022
Кадастровая стоимость, руб.	2 386 942,45
Площадь застройки, кв.м	н/д
Общая площадь здания, кв. м	79,8
Объем здания, куб. м	н/д
Группа капитальности	I
Назначение	Нежилое
Наименование	-

Материал стен	Кирпичные
Год постройки	2001
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	2, в том числе подземных 0
Наличие подвала	Нет
Тип входа	Отдельный вход со двора (ворота / дверной)
Наличие оконных проемов	Есть
Инженерная инфраструктура:	Согласно Акту обследования ОНФ от 22.05.2025
Электроснабжение	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Отопление (централизованное/печное)	+
Газоснабжение	-
Техническое состояние инженерных систем	Удовлетворительное
Состояние по осмотру	Здание находится в удовлетворительном состоянии

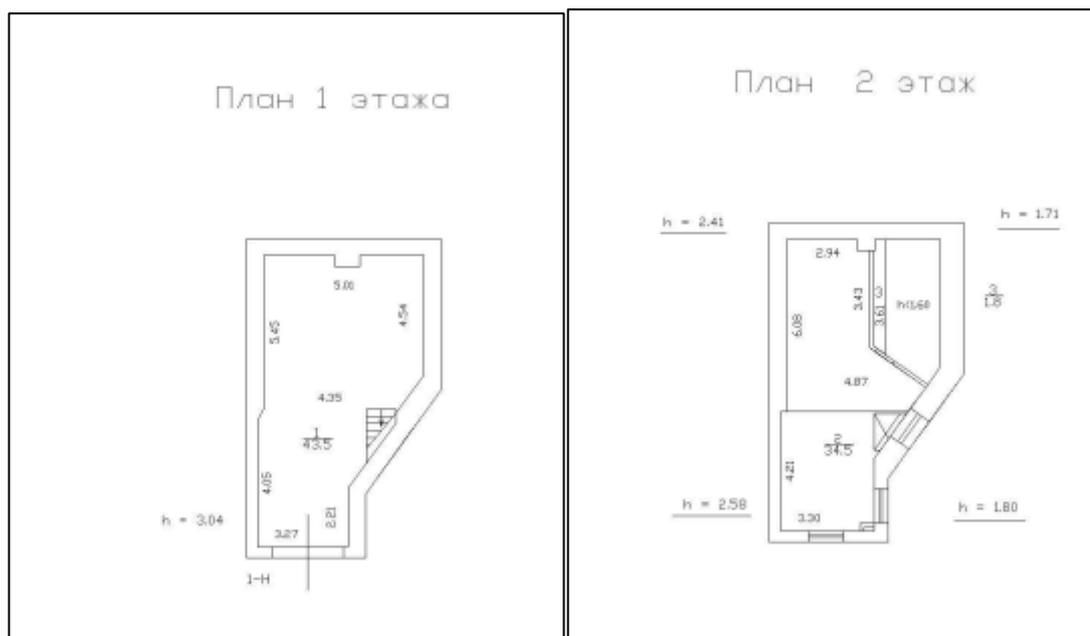
2.3.2. Описание локального окружения

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Петроградском административном районе Санкт-Петербурга. Объект оценки расположен в историческом районе города, внутри квартала. Квартал, где расположен Объект оценки, – существующей среднеэтажной жилой застройки старых годов постройки, объектов коммерческой и социальной инфраструктуры
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения Объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Есть, ограниченная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Большого пер. П.С. (внутри квартала). Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая. 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 «Петроградская» составляет около 0,76 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 0,1 км от Объекта оценки расположена остановка общественного транспорта. 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 2-этажное нежилое здание.



2.4 Ограничения (обременения) объекта

На **Земельный участок** распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

охранная зона газораспределительной сети, охранная зона канализационных сетей, территория объекта культурного наследия.

Ограничения КГИОП

Здание не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен на территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом П.Т. Бадаева».

Территория объекта культурного наследия 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.

В силу пункта 7 статьи 48 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» далее – Закон 73-ФЗ) в случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего Передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, в отношении указанного объекта, действует охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Закона 73-ФЗ, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и (или) пользования этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения.

Земельный участок расположен в границах:

территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом П.Т. Бадаева».



В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют выявленные объекты культурного наследия, а также защитная зона объектов культурного наследия.

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

Наличие объектов и территорий культурного наследия:

Вне границ объединенных зон охраны объектов культурного наследия.

В границах территории объекта культурного наследия регионального значения, наименование – «Доходный дом П.Т. Бадаева» по адресу: Большой пр. П.С., 49/18, лит. А. Элементы исторической планировочной структуры: Территория предварительных археологических разведок – Зона археологической разведки 2 (ЗА 2); историческое межевание.

Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры – Ценная историческая среда кварталов - Квартал № 3088; адрес: Большой пр. П.С., д. 49/18.

Земельный участок расположен в границах исторического поселения – Исторический центр Санкт-Петербурга.

Ограничения КПООС

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

Градостроительная документация по планировке территории

Отсутствует.

2.5 Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение. Доступ



Фото 2. Табличка с номером дома



Фото 3. Ближайшее окружение. Доступ



Фото 4. Дворовая территория





Фото 5. Вид Объекта оценки. Дворовая территория. Ближайшее окружение



Фото 6. Доступ



Фото 7. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение. Парковка. Доступ



Фото 8. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение. Доступ

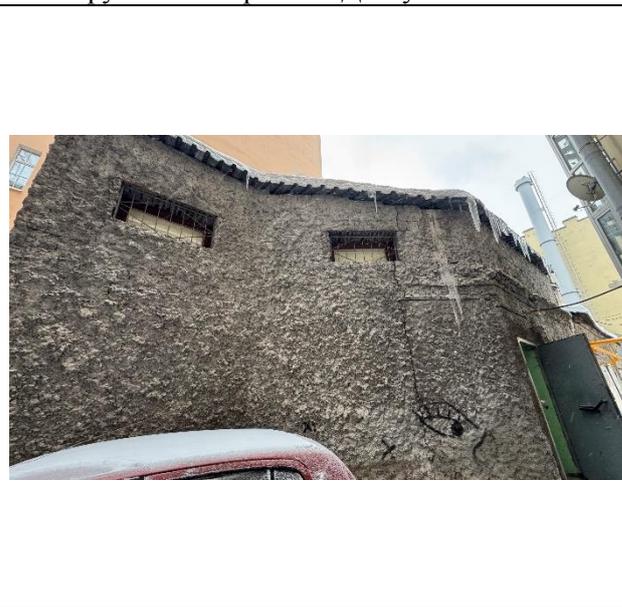


Фото 9. Вид Объекта оценки. Доступ



Фото 10. Вид Объекта оценки. Доступ



Фото 11. Вид Объекта оценки



Фото 12. Вид Объекта оценки





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



2.6 Акт осмотра

А К Т контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 49/18, литера Д

20 февраля 2026 года

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 49/18, литера Д	79,8	78:07:0003088:1022
2	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Кронверкское, Большой проспект П.С., земельный участок 49д	59	78:07:0003088:1739

2. Данные по зданию:

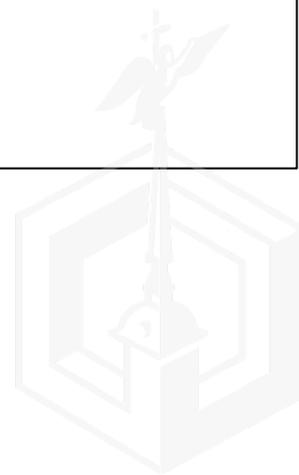
Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
				Эл.	Вод.	От.	Кан.		
2	Отдельный со двора (ворота / дверь)	Есть	Кирпичные	+	+	+	+	Удовлетворительное	Не используется

3. Данные по земельному участку:

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

Примечания: Оцениваемое здание не используется, свободно от имущества третьих лиц.
Участок не огорожен, доступ свободный.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	ocenka_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 ограничен – расположен внутри квартала, небольшая площадь объекта, расположение в квартале с высокой плотностью застройки 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), с учетом существующих ограничений (обременений) объекта.

Наличие объектов и территорий культурного наследия:

Вне границ объединенных зон охраны объектов культурного наследия.

В границах территории объекта культурного наследия регионального значения, наименование – «Доходный дом П.Т. Бадаева» по адресу: Большой пр. П.С., 49/18, лит. А.

Элементы исторической планировочной структуры: Территория предварительных археологических разведок – Зона археологической разведки 2 (ЗА 2); историческое межевание.

Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры – Ценная историческая среда кварталов - Квартал № 3088; адрес: Большой пр. П.С., д. 49/18.

Земельный участок расположен в границах исторического поселения – Исторический центр Санкт-Петербурга.

3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	13 320 000	
Земельный участок	5 200 000	
на 1 кв. м	88 136	
Нежилое здание	8 120 000	
на 1 кв. м	101 754	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>12 000 000</i>	<i>14 700 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	166 917	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	11 855 738	
Земельный участок	5 200 000	
на 1 кв. м	88 136	
Нежилое здание	6 655 738	
на 1 кв. м	83 405	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>10 700 000</i>	<i>13 000 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	148 568	

