

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда по адресу:**

**Город Санкт-Петербург, Петровский переулок, дом 3, литера А, помещение 5-Н,
общая площадь 26,1 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003185:1201, цокольный этаж**

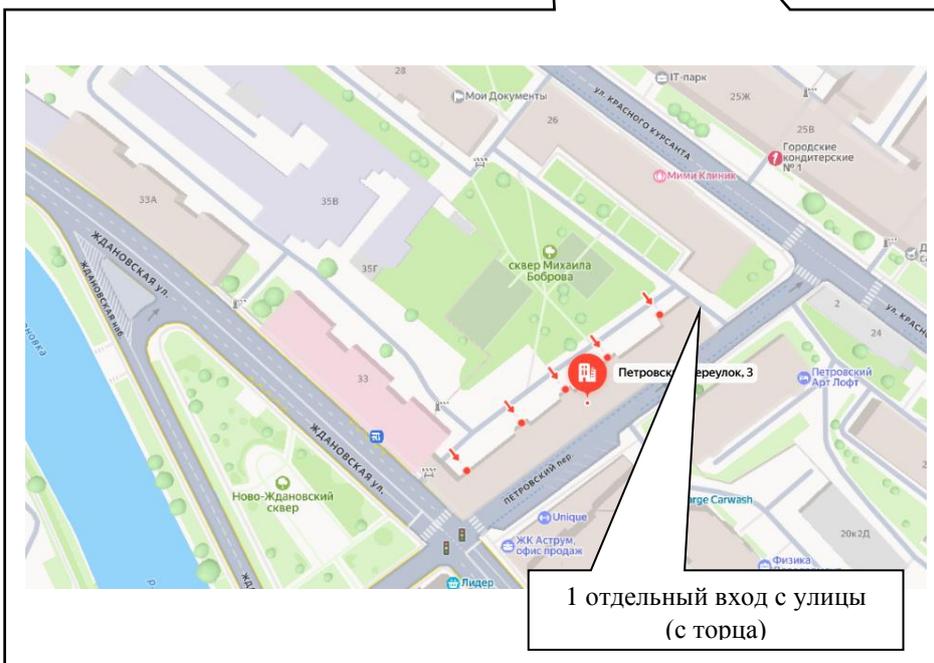
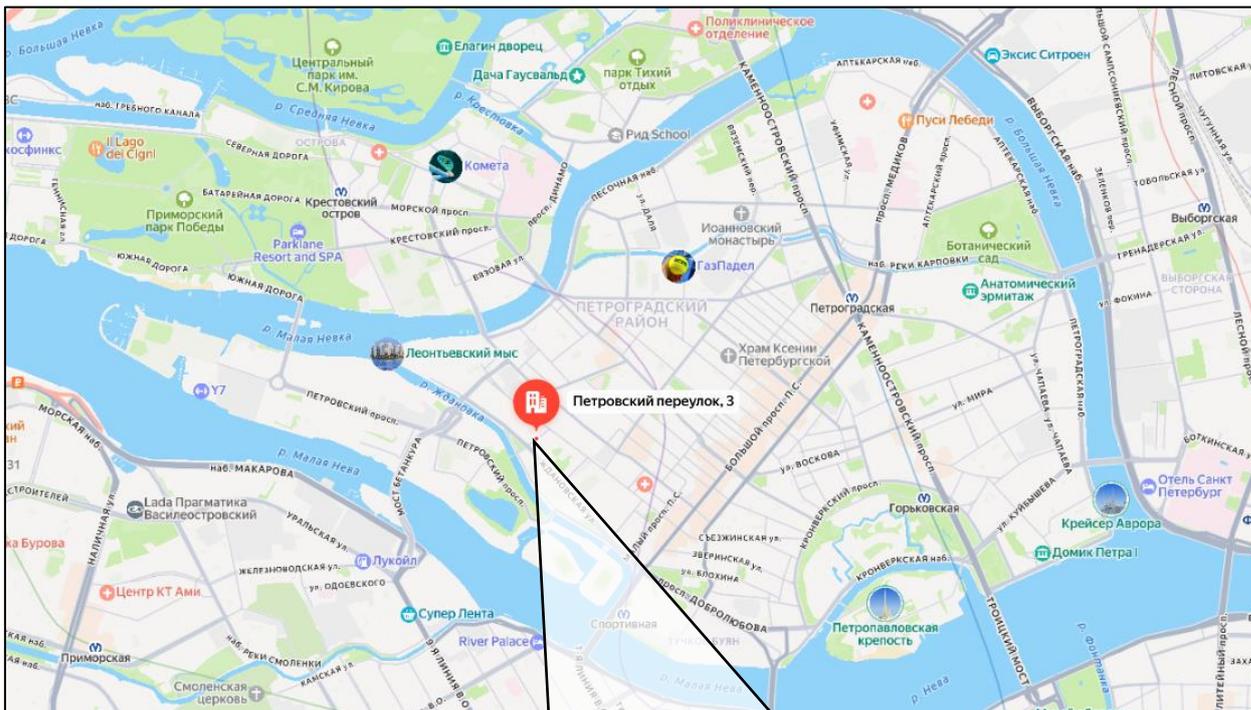
1. Данные об отчете.

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

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



<https://yandex.ru/maps>



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1936
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	5
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	78:07:0003185:1201
Кадастровая стоимость, руб.	3 838 431,19 (147 066,33)
Общая площадь, кв. м	26,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж, заглубление 0,45 м (согласно плана)
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: в ч.п. 4 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п
Окна (количество, размер, направленность и др.)	3 – стандарт – на улицу и во двор (защиты изнутри, снаружи – решетки)
Вход	1 отдельный вход с улицы (с торца)
Высота пол - потолок (по документам)	2,85 м (согласно плана)
Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования ОНФ от 08.07.2025)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
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

<p>Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)</p>	<p>Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Петроградском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Красного Курсанта ул., ▪ с юга – Ждановской ул., ▪ с востока – Петровским пер., ▪ с запада – ул. Новолодожской. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Ждановской ул.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих 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 ≈ 1,03 км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Петровскому пер.</p>
<p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>	<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, Петровский переулок, дом 3, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Согласно Закону 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» (далее – Закон) относится к числу объектов охраняемой среды – является ценным рядовым объектом.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(07)01).

Требования по сохранению объектов охраняемой среды и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлены вышеуказанным Законом.

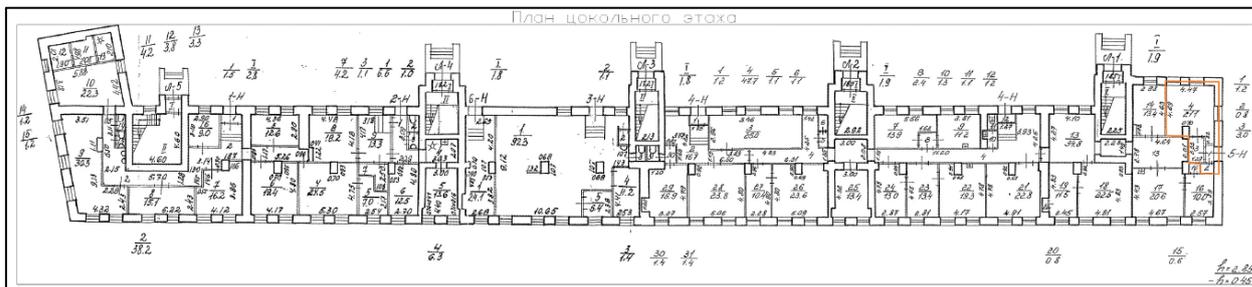
Выявленные ограничения (обременения) прав:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

- обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для

выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

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, в котором расположен Объект оценки



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, ближайшее окружение

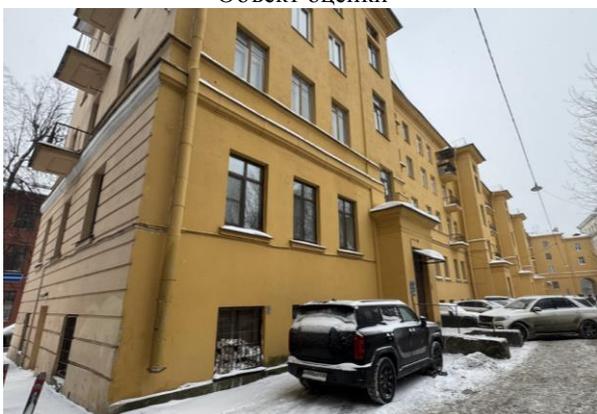


Фото 3. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора. Доступ и окна Объекта



Фото 4. Табличка с номером дома



Фото 5. Отдельный вход с улицы (с торца) и окно



Фото 6. Доступ и окна Объекта оценки

Характеристика входной группы и оконных проемов помещения



Фото 7.



Фото 8.





Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 20.02.2026

Адрес объекта: город Санкт-Петербург, Петровский переулок, дом 3, литера А, помещение 5-Н.

Площадь: 26,1 кв.м.

Этаж: цокольный этаж, заглубление 0,45 м (согласно плана).

Высота: 2,85 м (согласно плана).

Входы: 1 отдельный вход с улицы (с торца).

Окна: 3 – стандарт – на улицу и во двор.

Кадастровый номер: 78:07:0003185:1201.

Инженерные коммуникации: отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация. В помещении: отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация (согласно Акту обследования ОНФ от 08.07.2025).

Текущее использование: не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Выявленные перепланировки: в ч.п. 4 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п.

Примечание: оконные проемы защиты изнутри, снаружи – решетки.

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:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

- обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	4 916 600	
Диапазон стоимости, руб.	4 424 940	5 408 260
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	188 375	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	4 030 000	
Диапазон стоимости, руб.	3 627 000	4 433 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	154 406	

