Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
Доли 218/670 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение 6-Н, общей площадью 67 кв. м, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, дом 48, литера А, кадастровый номер 78:10:0005172:1372, 1 этаж

1. Данные об отчете.

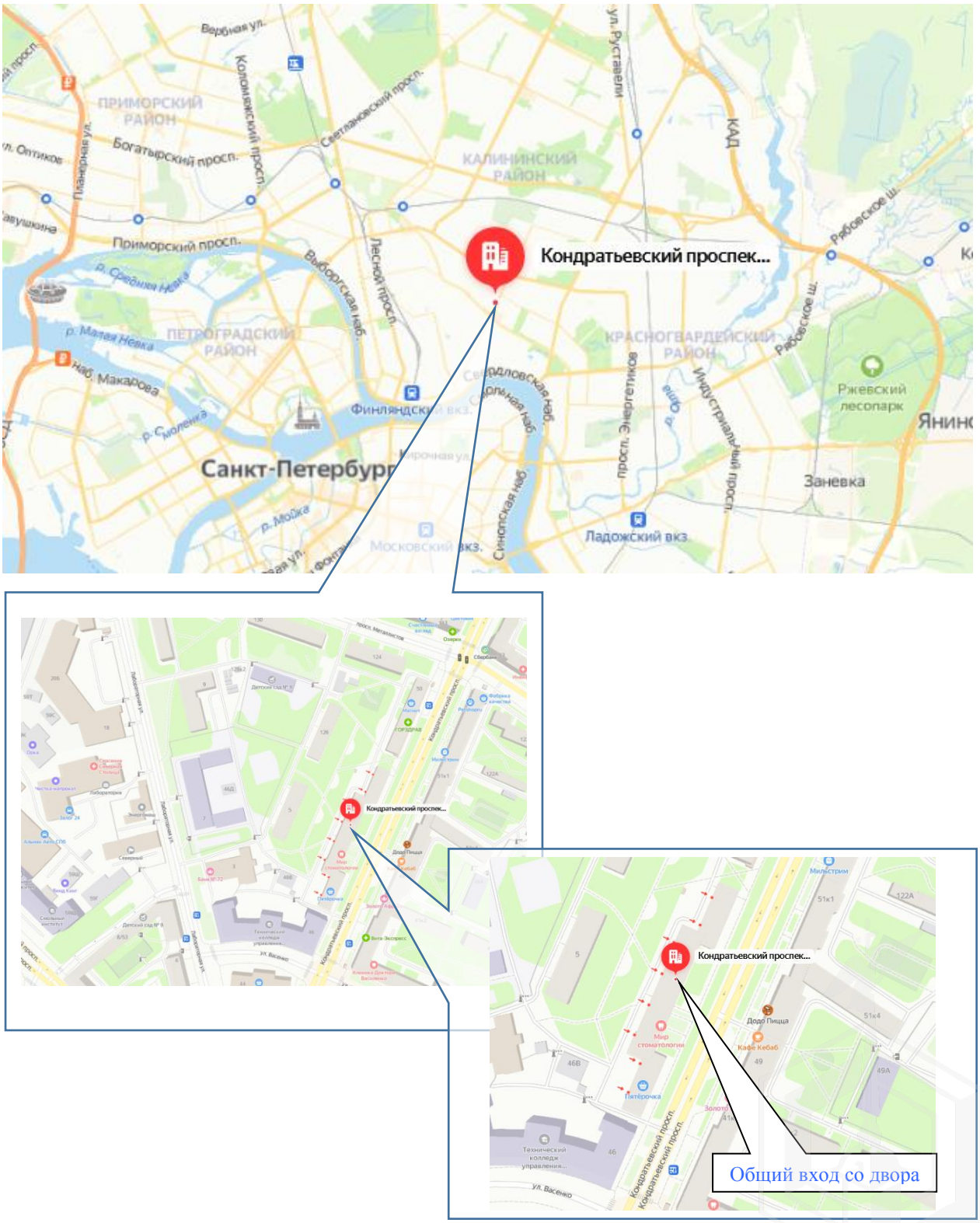
1.1. Дата проведения оценки: 24.02.2026.

1.2. Оцениваемые права: право общей долевой 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). Год постройки: 1936. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	6
Наличие подвала	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:10:0005172:1372
Кадастровая стоимость, руб.	15 756 612,49
Общая площадь помещения 6-Н, кв. м	67
Общая площадь Объекта оценки, кв. м	Объект оценки представляет собой долю в праве общей долевой собственности (доля 218/670). Санкт-Петербургу единолично принадлежат 2 комнаты (ч.п. 4 площадью 8,5 кв.м и ч.п. 5 площадью 9,9 кв.м). Места общего пользования (ч.п. 3 и 6), суммарной площадью 10,4 кв. м, принадлежат на праве общей долевой собственности соразмерно долям в праве общей долевой собственности на Помещение каждой из сторон: Санкт-Петербургу и РФ[1]
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное. В помещении выявлено обрушение потолочного штукатурного слоя, захламлено
Окна (количество, размер, направленность и др.)	2 окна – стандартные – во двор
Вход	1 общий вход со двора, доступ во двор не ограничен. Доступ к ч.п. 4, 5 осуществляется через ч.п. 6 пом. 6-Н (места общего пользования (ч.п. 3 и 6) принадлежат соразмерно долям в праве общей долевой собственности Санкт-Петербургу и РФ)
Высота пол - потолок (по документам)	н/д
Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования ОНФ от 15.12.2025)	В помещении 6-Н: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация.

[1] В соответствии с Соглашением об определении размера долей Российской Федерации и Санкт-Петербурга в праве общей долевой собственности на нежилое помещение 6-Н, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Кондратьевский, д. 48, литера А, кадастровый номер 78:10:0005172:1372, площадью 67 кв. м. и установлении порядка владения, пользования и распоряжения нежилым помещением, находящимся в общей долевой собственности от 05.04.2019

	Места общего пользования (ч.п. 3 и 6) принадлежат соразмерно долям в праве общей долевой собственности на Помещение каждой из сторон. В ч.п. 4, 5: электроснабжение, теплоснабжение
Текущее использование	Не используется
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	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.)	Здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено 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)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в Калининском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – пр. Металлистов, ▪ с юга – Полюстровским пр., ▪ с востока – Кондратьевским пр., ▪ с запада – Лабораторной ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «ниже средней». По ближайшей магистрали (пр. Маршала Блюхера) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащий домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Выборгская» расположена на расстоянии ≈ 2,63 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Кондратьевскому пр.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-

	разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

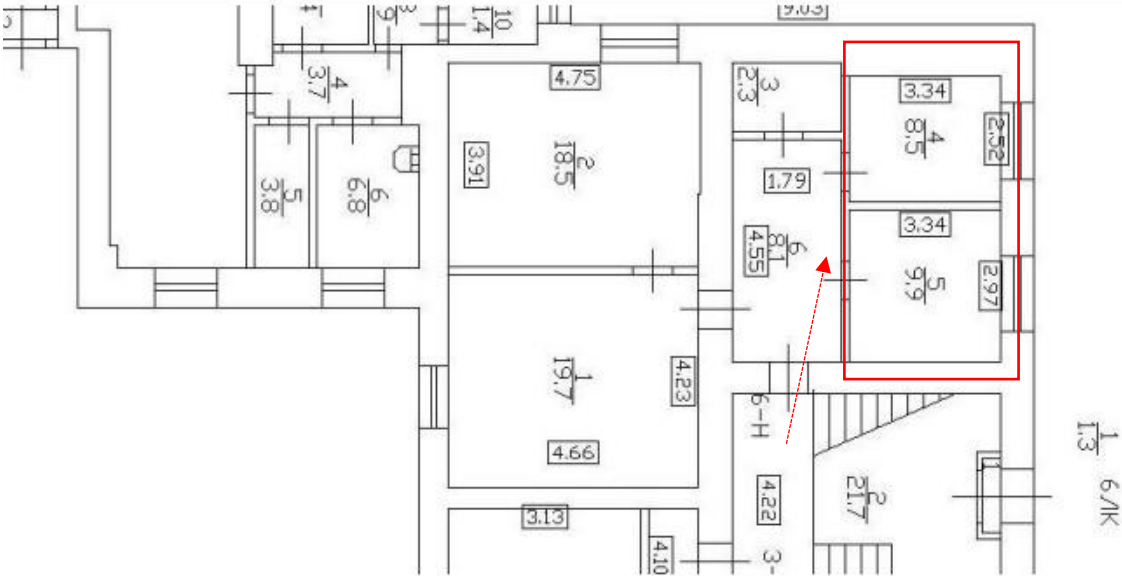
2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект оценки 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.

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, с улицы

Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора

Фото 3. Вид здания, в котором расположен Объект оценки. Доступ

Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы и оконных проемов

Фото 5. Доступ и окна Объекта оценки

Фото 6. Доступ Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 7. Вид входа в ч.п. 4 и 5, МОП (ч.п. 3 и 6)

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 встроенного помещения

Дата: 24.02.2026

Адрес объекта: **г. Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, д. 48, литера А, пом. 6-Н**

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: **67**

1.2Текущее использование: **Не используется**

1.3 Входы: с улицы - отдельных - общих - через проходную

со двора - отдельных 1 общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

Объект оценки представляет собой долю в праве общей долевой собственности (доля 218/670) на нежилое помещение 6-Н. Санкт-Петербургу единолично принадлежат 2 комнаты (ч.п. 4 площадью 8,5 кв.м и ч.п. 5 площадью 9,9 кв.м).
Места общего пользования (ч.п. 3 и 6), суммарной площадью 10,4 кв. м, принадлежат на праве общей долевой собственности соразмерно долям в праве общей долевой собственности на Помещение каждой из сторон: Санкт-Петербургу и РФ. Доступ в ч.п. 4, 5 осуществляется через ч.п. 6 пом. 6-Н (МОП)

1.6 Этаж: **1**

1.7 Высота: **н/д**

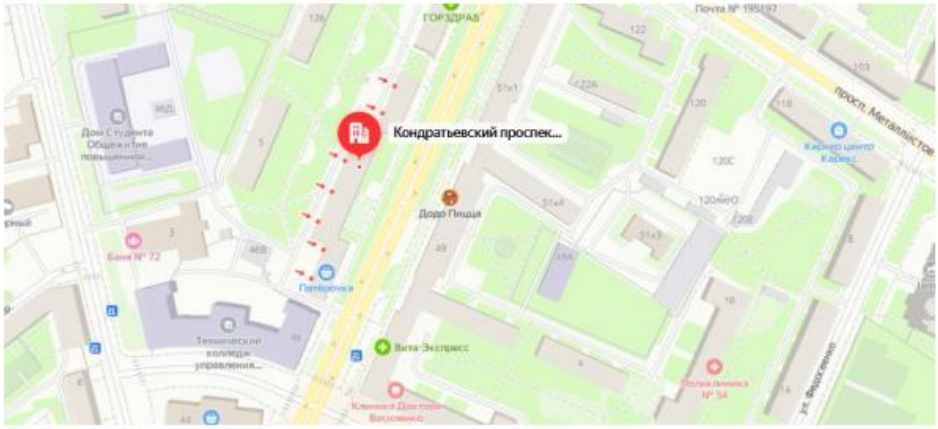
1.8 Заглубление: **-**

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

+ электричество + водоснабжение

+ отопление + канализация

1.10 Дополнения: В ч.п. 4, 5: электроснабжение, теплоснабжение. В помещении выявлено обрушение потолочного штукатурного слоя, захламлено



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;
- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

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 в том числе нежилое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – в качестве нежилого помещения коммерческого назначения.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, удовлетворительную доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (расположение на 1 этаже, наличие окон, инженерных коммуникаций, высота потолков, конфигурация), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта в качестве помещения свободного назначения.

Объект оценки представляет собой долю в праве общей долевой собственности (доля 218/670). Санкт-Петербургу единолично принадлежат 2 комнаты (ч.п. 4 площадью 8,5 кв.м и ч.п. 5 площадью 9,9 кв.м).

Места общего пользования (ч.п. 3 и 6), суммарной площадью 10,4 кв. м, принадлежат на праве общей долевой собственности соразмерно долям в праве общей долевой собственности на Помещение каждой из сторон: Санкт-Петербургу и РФ[2].

<u>Вывод:</u> наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является в качестве помещения свободного назначения.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	**950 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*855 000*	*1 045 000*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	43 578	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	**1 159 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*1 043 100*	*1 274 900*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	53 165	

[2] В соответствии с Соглашением об определении размера долей Российской Федерации и Санкт-Петербурга в праве общей долевой собственности на нежилое помещение 6-Н, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Кондратьевский, д. 48, литера А, кадастровый номер 78:10:0005172:1372, площадью 67 кв. м. и установлении порядка владения, пользования и распоряжения нежилым помещением, находящимся в общей долевой собственности от 05.04.2019