

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Северный пр., дом 89, корпус 2, литера А, помещение 4-Н,
общая площадь 14 кв.м., кадастровый номер 78:10:0005217:7745, 1 этаж**

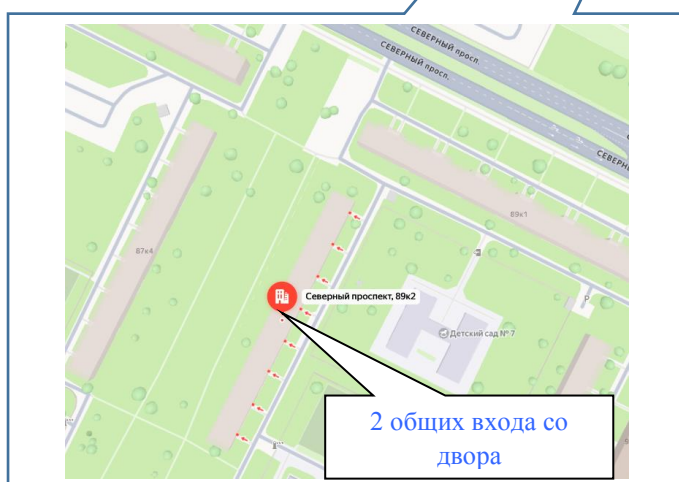
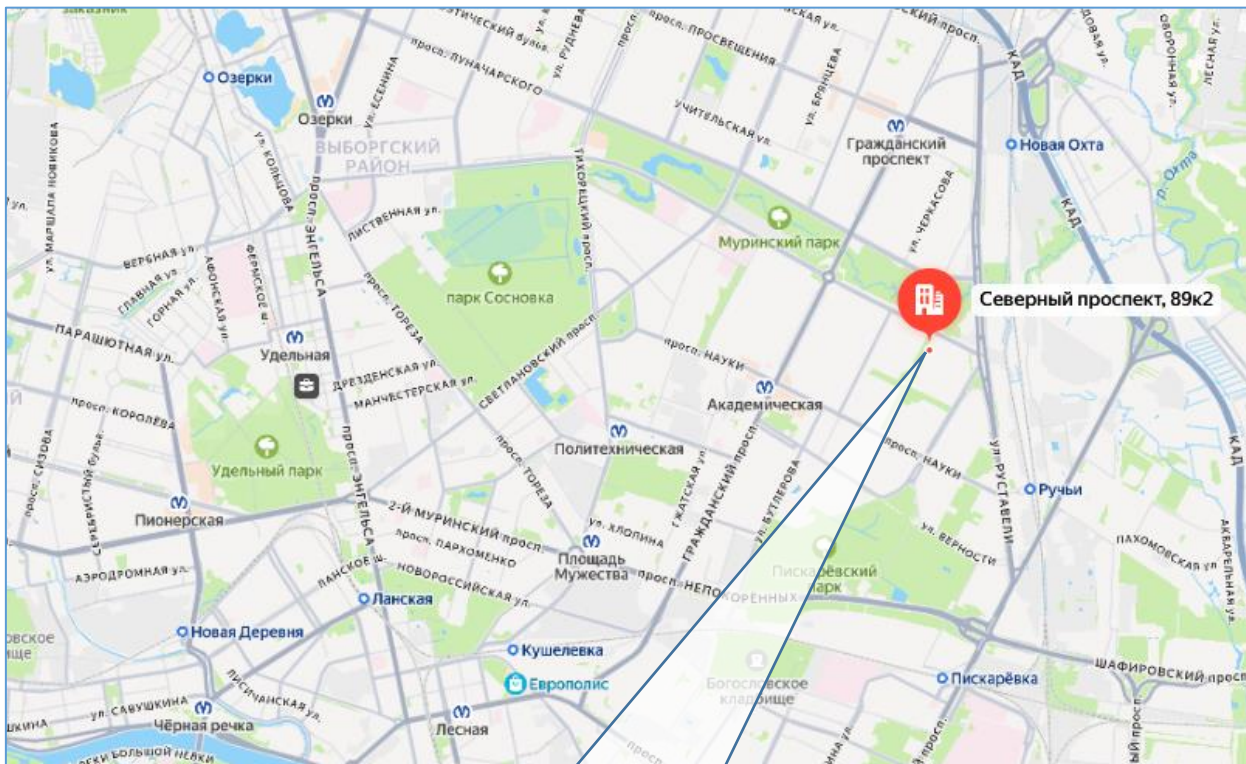
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 07.05.2026.
- 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). Год постройки: 1966. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Стены из крупногабаритных блоков и однослойных несущих
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	5
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	78:10:0005217:7745
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	2 585 326,36 (184 666,17)
Общая площадь Объекта оценки, кв. м	14
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: -
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 окно – стандартное – во двор
Вход	2 общих входа со двора, доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,50
Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования ОНФ от 10.12.2025)	Электроснабжение, отопление
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 внутри квартала. 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: <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Северный пр., ▪ с юга – Науки пр., ▪ с востока – Карпинского ул., ▪ с запада – Софьи Ковалевской ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «низкая». По ближайшей магистрали (Гражданский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Академическая» расположена на расстоянии $\approx 2,04$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Северному 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.

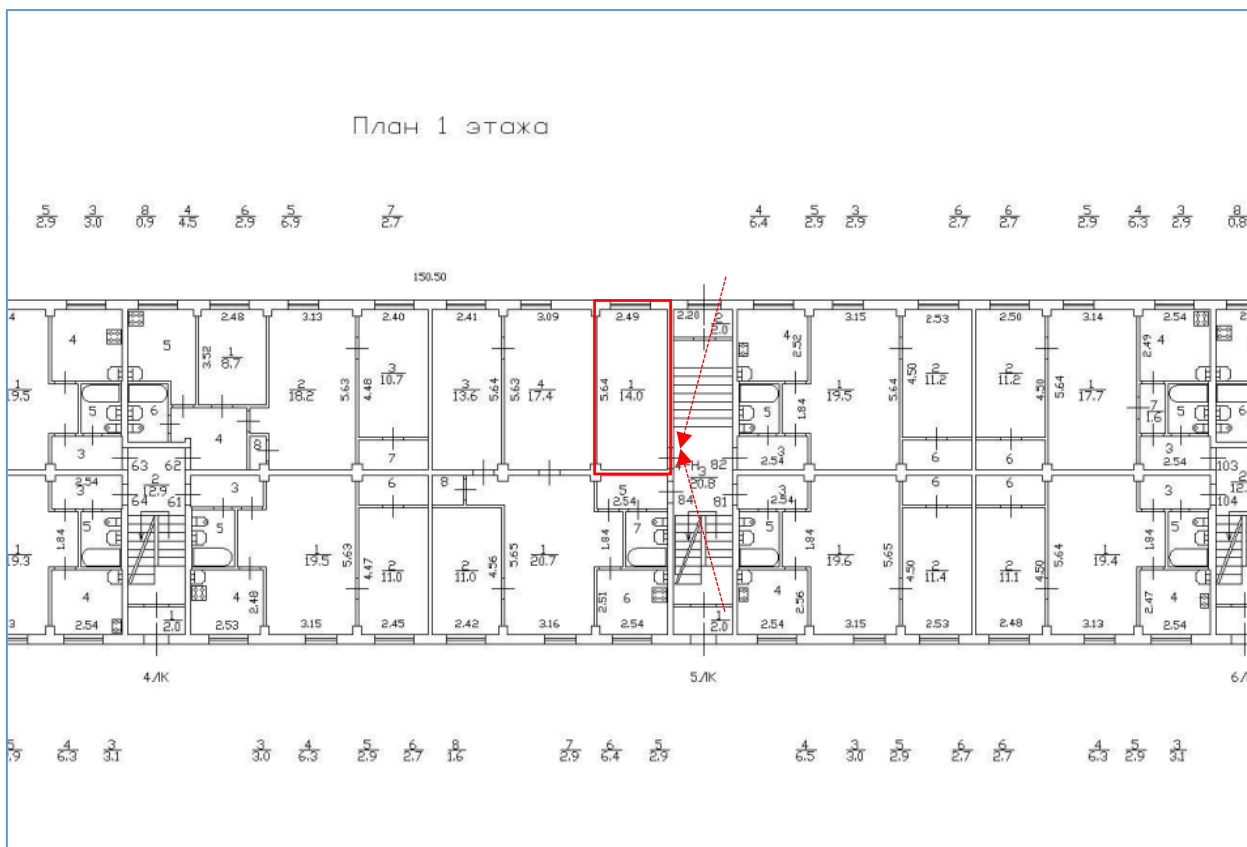
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

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



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки





Фото 3. Дворовая территория



Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы и оконных проемов



Фото 5. Общий вход со двора Объекта оценки



Фото 6. Общий вход со двора Объекта оценки

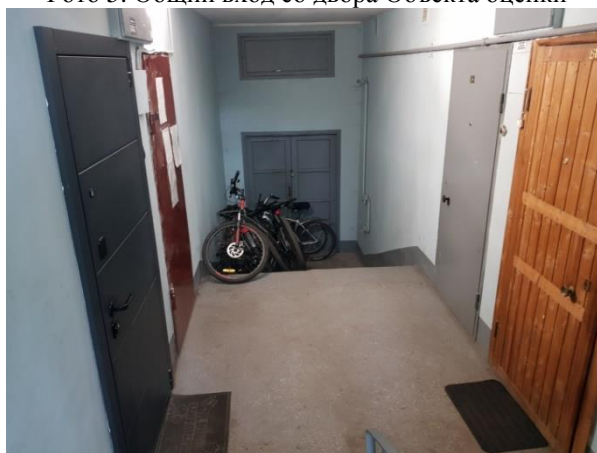


Фото 7. Доступ Объекта оценки



Фото 8. Окно Объекта оценки



Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 9.

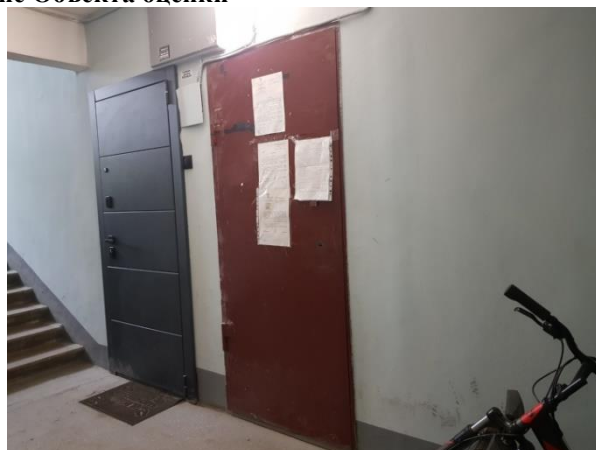


Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.

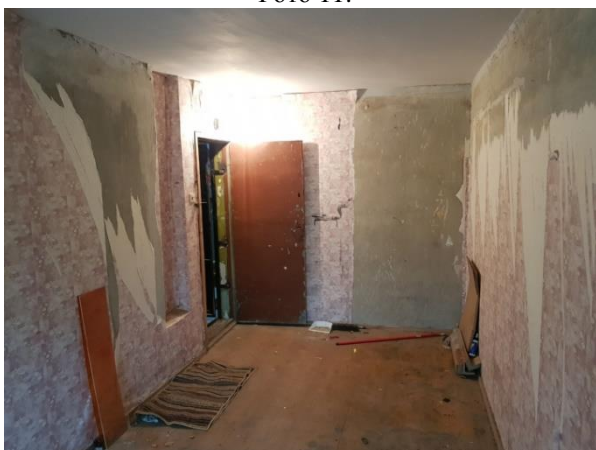


Фото 13.



Фото 14.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра встроенного помещения

Дата: 07.05.2026

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Северный пр., дом 89, корпус 2, литера А, помещение 4-Н

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы отдельных общих через проходную
со двора отдельных общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

1.6 Этаж:

1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество водоснабжение
 отопление канализация

1.10 Дополнения:



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.

Вывод: 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	2 110 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 899 000</i>	<i>2 321 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	150 714	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	2 574 200	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>2 316 780</i>	<i>2 831 620</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	183 871	

