

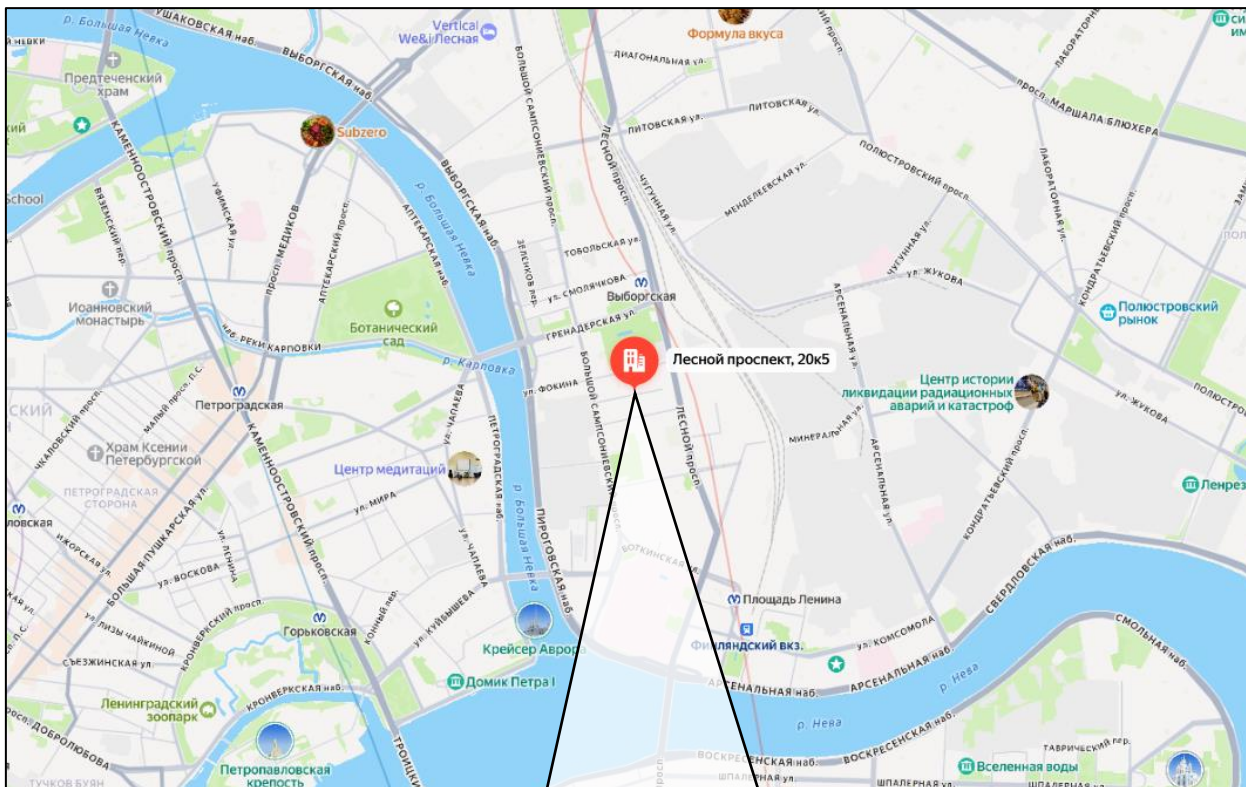
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное  
образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный  
округ Сампсониевское, проспект Лесной, д. 20, корп. 5, литера Я, пом. 4-Н, общая  
площадь 21,4 кв.м., кадастровый номер 78:36:0005009:5069, цокольный этаж**

**1. Данные об отчете.**

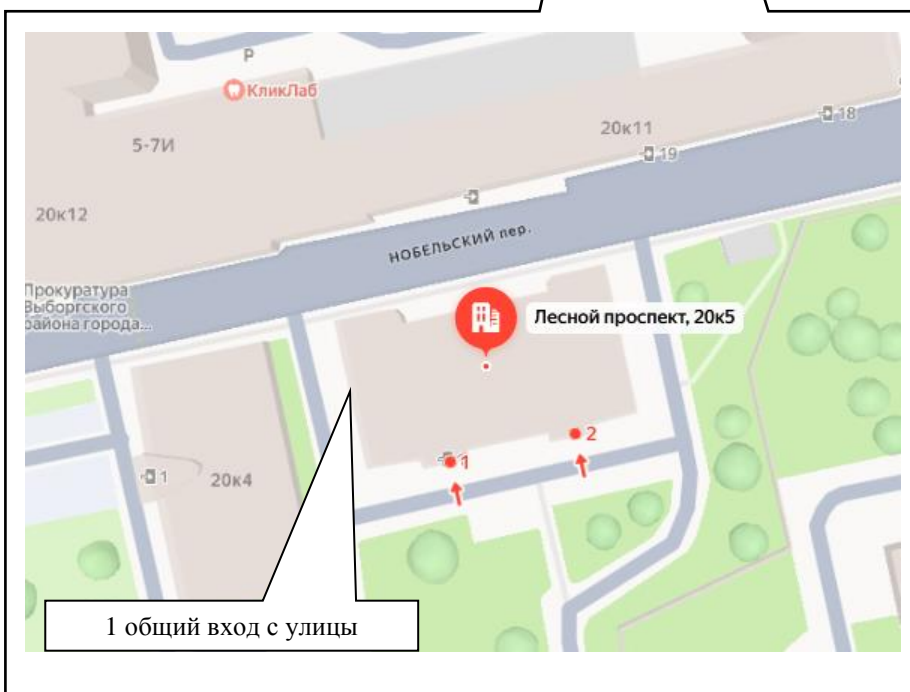
- 1.1. Дата проведения оценки: 13.05.2026.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения**



<https://yandex.ru/maps>



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Жилое) Год постройки: 1905. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Стены кирпичные
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	3
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	78:36:0005009:5069
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	3 418 266,89 (159 732,10)
Общая площадь, кв. м	21,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж, заглубление н/д
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения нормальное. Выявленные перепланировки: –
Окна (количество, размер, направленность и др.)	–
Вход	2 – цокольного типа – во двор и на улицу. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	н/д
Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 19.11.2025)	Электроснабжение, отопление
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена

### 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.)	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, находится в Выборгском административном районе города

	<p>Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Нобельским пер.,</li> <li>▪ с юга – Выборгской ул.,</li> <li>▪ с востока – пр. Лесным,</li> <li>▪ с запада – Большим Сампсониевским пр.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (пр. Лесной) – 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 «Выборгская» расположена на расстоянии ≈1,04 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Нобельскому пер.</p>
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 по адресу: г. Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 20, корпус 5, литера Я на основании решения малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга» от 07.09.1993 № 327 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Жилые дома для служащих завода Л. Нобеля (комплекс с территорией)», входящего в состав ансамбля «Жилые дома для служащих завода Л. Нобеля (комплекс с территорией)».

Объект 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

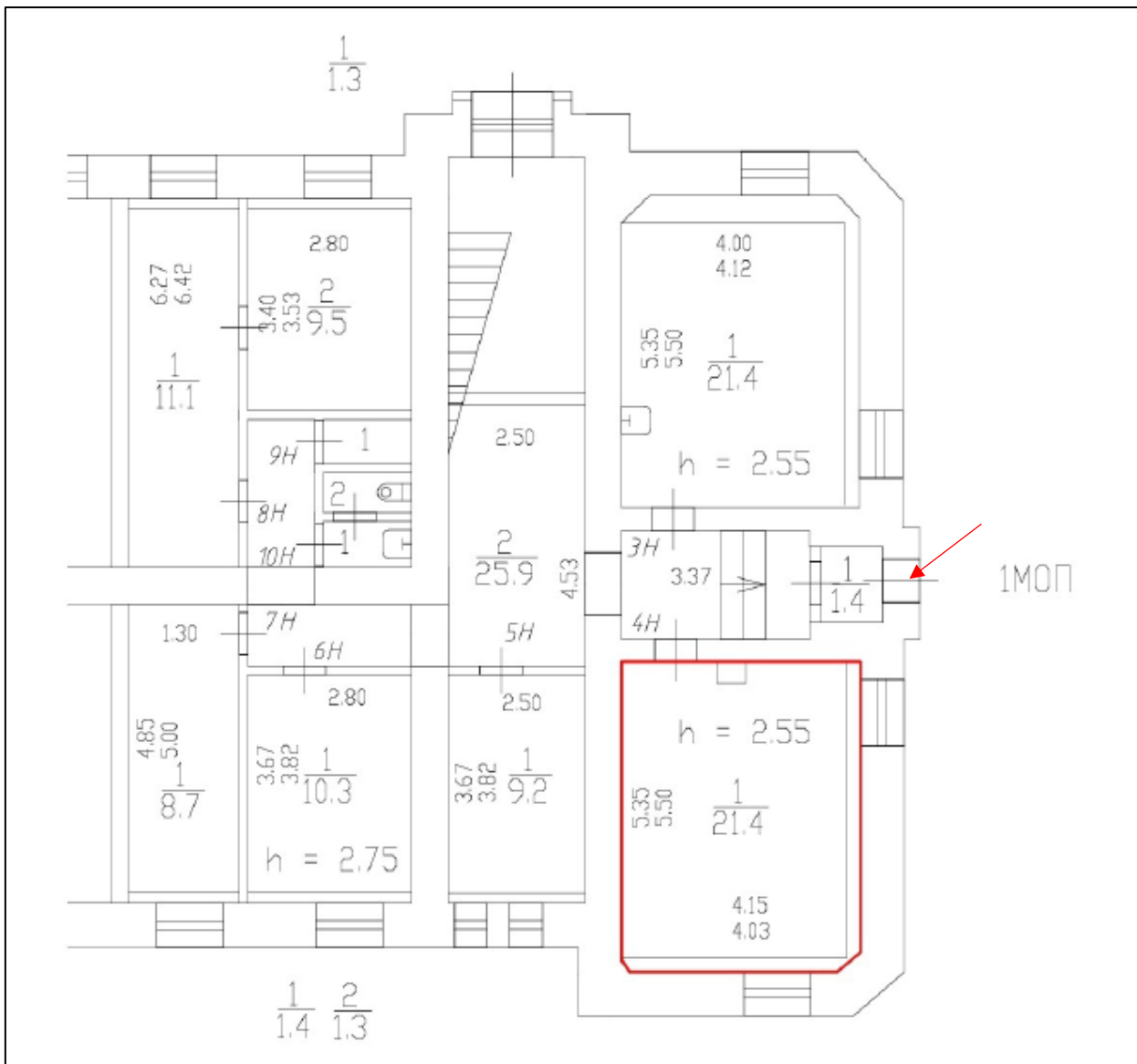
имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения.

Обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, относящемся к числу объектов культурного наследия регионального значения «Жилые дома для служащих завода Л. Нобеля (комплекс с территорией)», входящего в состав ансамбля «Жилые дома для служащих завода Л.Нобеля (комплекс с территорией)», охранный обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 16.05.2017 № 07 19-177/17 (далее – охранный обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством.



### 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 Объекта оценки



Фото 2. Вид здания Объекта оценки





Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Табличка с номером дома

**Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов**



Фото 5. Общий вход с улицы (торца)



Фото 6. Общий вход со двора



Фото 7. Доступ



Фото 8. Вид окон 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 объекта нежилого фонда

помещения

от 13.05.2026

Адрес объекта: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Сампсониевское, проспект Лесной, д. 20, корп. 5, литера Я, пом. 4-Н.

Площадь: 21,4 кв. м.

Этаж: Цокольный этаж, заглубление н/д.

Высота: н/д.

Входы: 1 общий вход с улицы.

Окна: 2 – цокольного типа – во двор и на улицу.

Кадастровый номер: 78:36:0005009:5069.

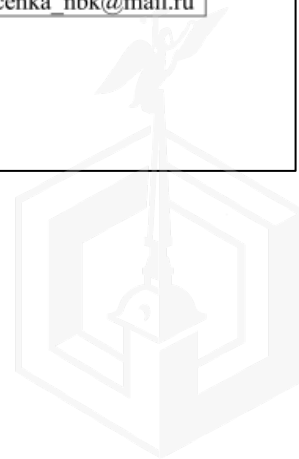
Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: электроснабжение, отопление (согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 15.01.2026).

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: –.

Примечание: –.

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.

Обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и - Объект расположен в здании, относящемся к числу объектов культурного наследия регионального значения «Жилые дома для служащих завода Л. Нобеля (комплекс с территорией)», входящего в состав ансамбля «Жилые дома для служащих завода Л.Нобеля (комплекс с территорией)», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 16.05.2017 № 07 19-177/17 (далее – охранный обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством.

## 2.6. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>	<b>1 950 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 755 000</i>	<i>2 145 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	91 121	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>2 379 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>2 141 100</i>	<i>2 616 900</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	111 168	

