

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Жилое) Год постройки: 1987. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Стены железобетонные
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	9
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	78:12:0007202:4590
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	4 366 424,24 (228 608,60)
Общая площадь, кв. м	19,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: –
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – стандартное – во двор
Вход	1 общий вход со двора. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,60 (согласно плана этажа)
Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 03.02.2026)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
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 Невском административном районе города

	<p>Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Шлиссельбургским пр., ▪ с юга – Караваевской ул., ▪ с востока – Дмитрия Устинова ул., ▪ с запада – Обуховской Обороны пр. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «ниже среднего». По ближайшей магистрали (Обуховской Обороны 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 «Рыбацкое» расположена на расстоянии ≈1,34 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Караваевской ул.</p>
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузочно-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.

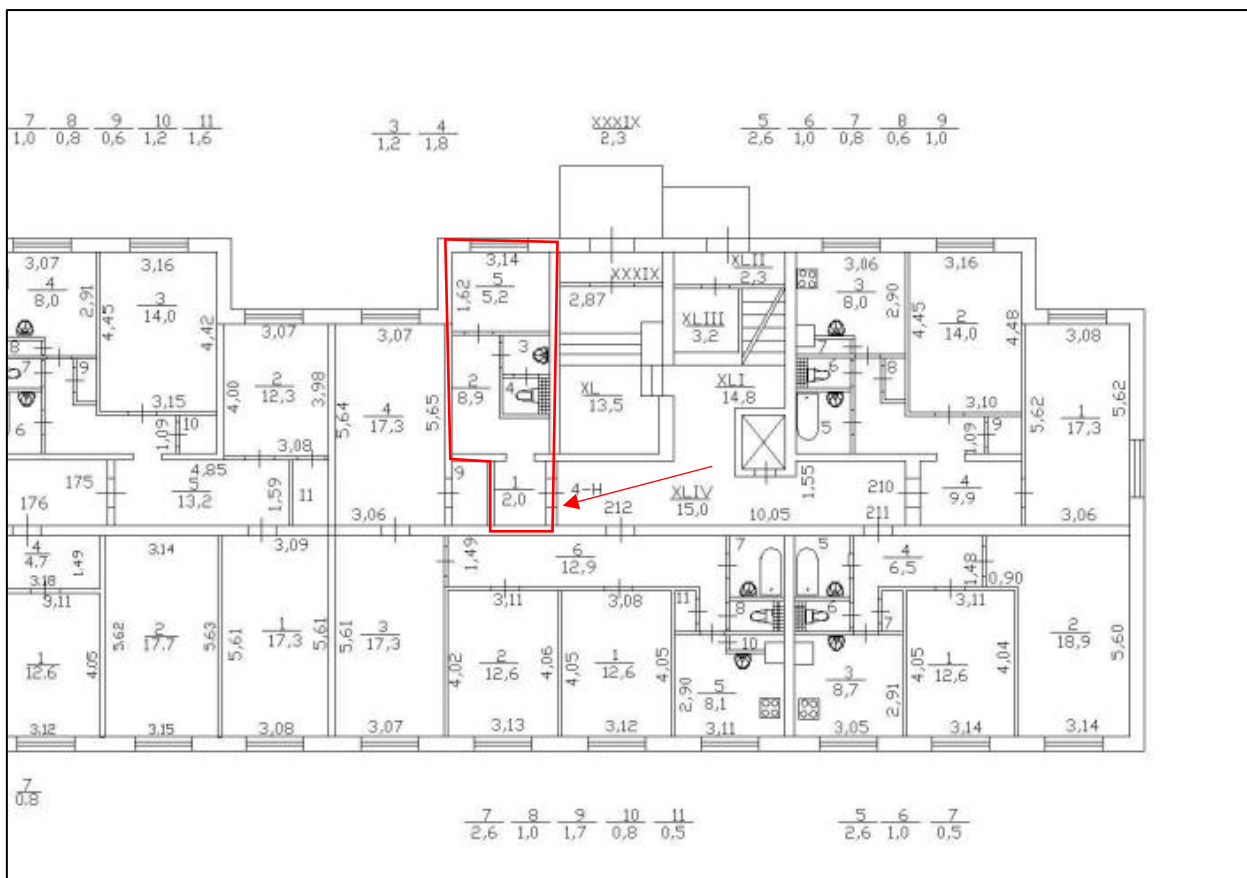
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.



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. Дворовая территория



Фото 4. Табличка с номером дома



Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Общий вход со двора, окно Объекта оценки



Фото 6. Доступ



Фото 7. Доступ



Фото 8. Доступ

Внутреннее состояние Объекта оценки

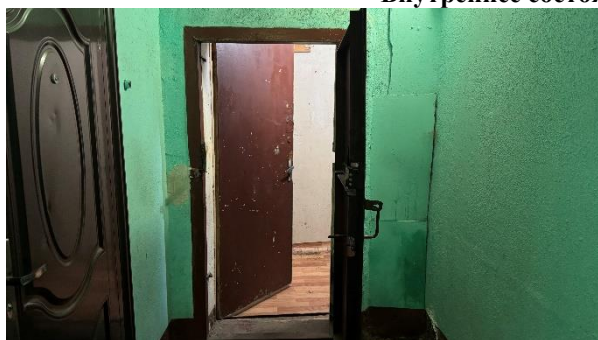


Фото 9.

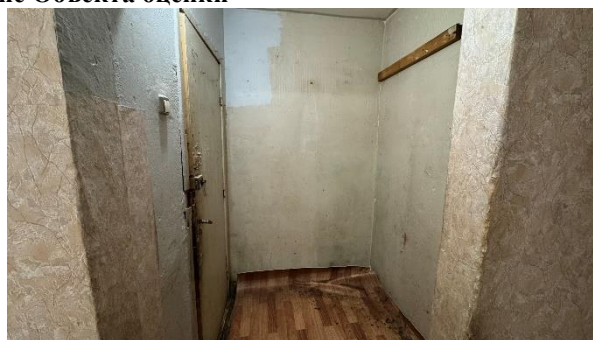


Фото 10.

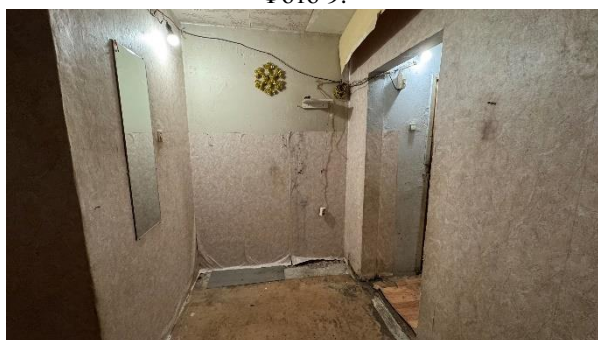


Фото 11.

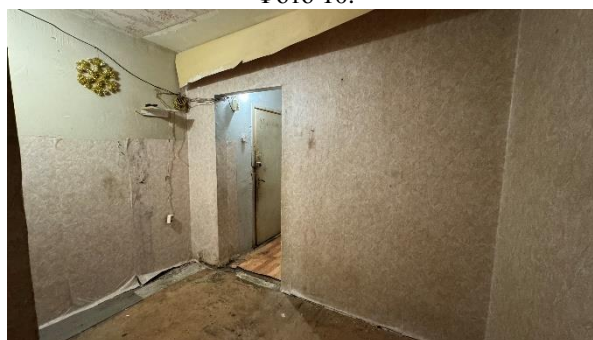


Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.





Фото 15.

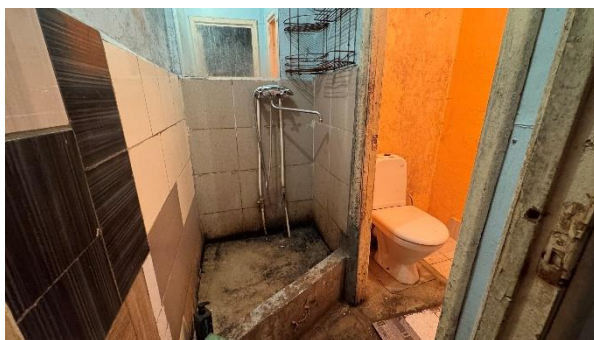


Фото 16.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 10.06.2026

Адрес объекта: Санкт-Петербург, улица Караваяевская, дом 2, корпус 1, литера А, помещение 4-Н.

Площадь: 19,1 кв. м.

Этаж: 1.

Высота: 2,60 (согласно плана этажа).

Входы: 1 общий вход со двора.

Окна: 1 – стандартное – во двор.

Кадастровый номер: 78:12:0007202:4590.

Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 03.02.2026).

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.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	2 520 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>2 270 000</i>	<i>2 770 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	131 937	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	3 074 400	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>2 769 400</i>	<i>3 379 400</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	160 963	

