

## Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки:

объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 43, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 15,3 кв. м., кадастровый номер 78:07:0003116:2218, 1 этаж.

### 1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 26.05.2026.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

### 2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу:** Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 43, литера А, помещение 4-Н.

#### 2.1. Карта местоположения объекта:

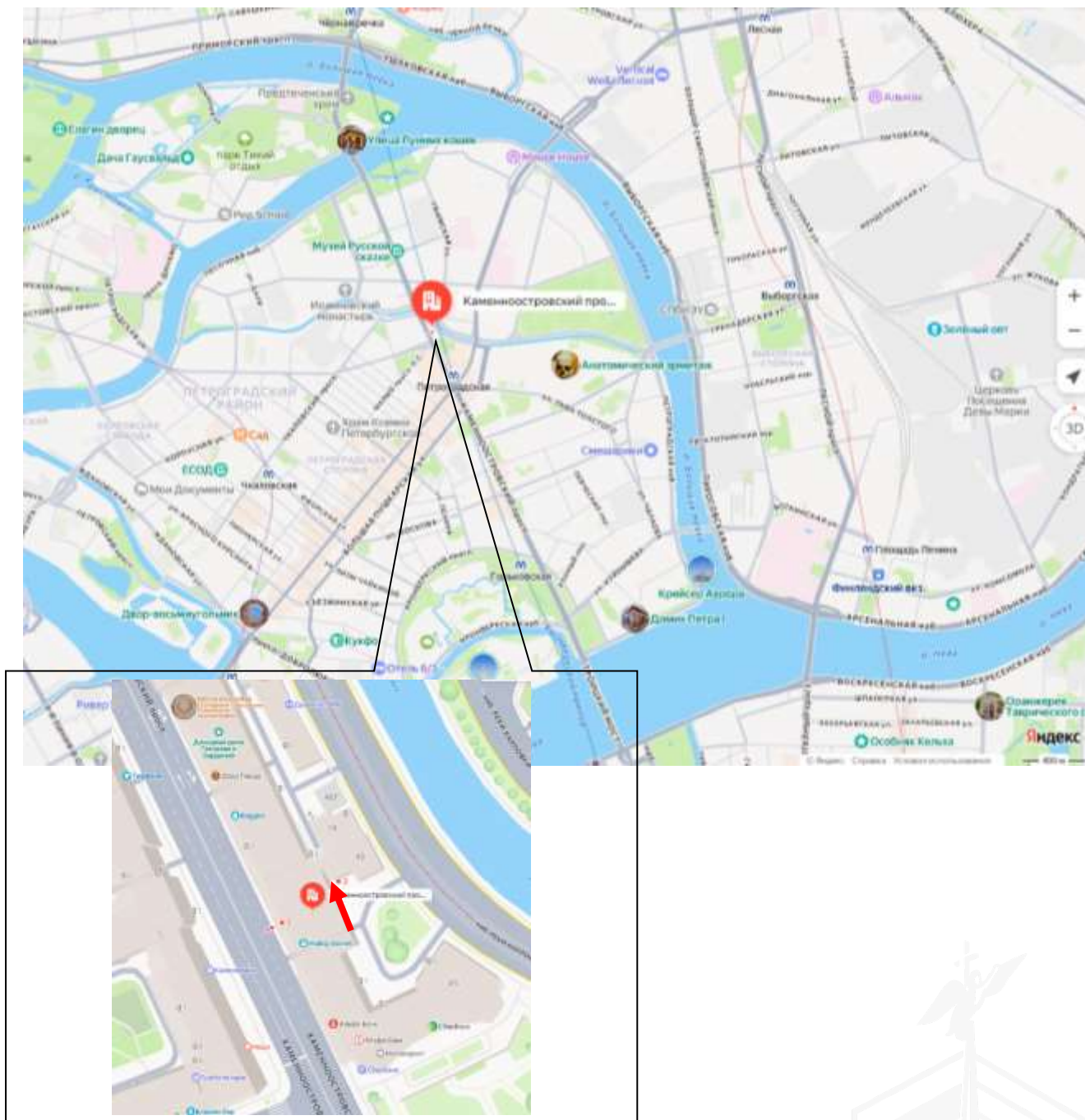



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора



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

 <p style="text-align: center;"><i>Фото здания</i></p>	
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер <sup>1</sup>	78:07:0003116:2006
Материал	-
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	1 963,0
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки <sup>1</sup>	1898
Год последнего ремонта <sup>2</sup>	-
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	5
Наличие подвала/цоколя	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>	Электроснабжение, отопление, холодное водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение от газовых колонок, газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения.

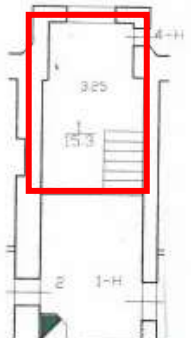
### 2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 43, литера А, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:07:0003116:2218
Общая площадь, кв. м	15,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние (по данным визуального осмотра)	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Одно окно, ориентированное во двор, оконный проем зашит.
Вход	1 отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	Нет данных. Часть помещения представляет собой подлестничное пространство.
Инженерные коммуникации	Визуально выявлены элементы электроснабжения. <sup>3</sup>
Текущее использование	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	4 526 884,18

<sup>1</sup> По данным Росреестра (<https://nspd.gov.ru>).

<sup>2</sup> По данным Фонда данных государственной кадастровой оценки (<https://gorod.gov.spb.ru>).

<sup>3</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 18.03.2026.

Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	295 874,78
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Защит оконный проем (фото 10). Внешние границы помещения не изменены.
План объекта оценки	<p>План 1 этажа</p> 

### 2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Каменноостровским проспектом, набережной реки Карповки, Большим проспектом Петроградской стороны.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: жилой фонд (среднеэтажная многоквартирная жилая застройка), объекты общественно-делового, социального назначения, рекреационная зона.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) и во дворе здания, где расположен объект оценки.
Транспортная доступность, в т. ч.:	Доступность объекта оценки автомобилем может быть охарактеризована как отличная.
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Каменноостровского проспекта и набережной реки Карповки.
удаленность от ближайшей станции метро, км	~ 300 м до ст. м. «Петроградская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро «Петроградская» расположена на удалении от здания размещения объекта оценки на расстоянии ~ 200 м. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 1, 46, 76, 227 и троллейбуса №34.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей, доступ - свободный.

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно справке КГИОП от 03.02.2026 № 01-57-2339/26-0-1 Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 43, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(07)1).

### 2.3.4. Фотографии объекта оценки:

	
Фото 1	Фото 2
Здание расположения объекта оценки (Каменноостровский пр., д. 43); адресная табличка. Вход во двор, доступ – свободный.	Проход во двор к объекту оценки.
	
Фото 3	Фото 4
Здание расположения объекта оценки со двора	Здание расположения объекта оценки со двора





Фото 5

Дворовая территория. Условия парковки.



Фото 6

Набережная реки. Карповки



Фото 7

Ближайшее окружение. Сквер П. Попова



Фото 8

Ближайшее окружение. Малый проспект П.С.



Фото 9

Входная дверь в объект оценки



Фото 10

Защитый оконный проем





Фото 11

Вход в объект оценки



Фото 12

Внутреннее состояние стен и пола



Фото 13

Внутреннее состояние. Общий вид.



Фото 14

Пространство под лестничным маршем



Фото 15

Состояние стен и пола



Фото 16

Состояние стен





Фото 17

Состояние перекрытий



Фото 18

Состояние потолка и проводки



Фото 19

Состояние стен и пола



Фото 20

Состояние перекрытий



### 2.3.5. Акт осмотра объекта оценки:

#### Акт осмотра объекта оценки – нежилое помещение

Дата осмотра: 26.05.2026

Адрес Объекта оценки: Санкт-Петербург, Каменоостровский пр., дом 43, литера А, помещение 4-Н.

Основные характеристики Объекта оценки:

Показатели	Помещение 4-Н
Кадастровый номер помещения	78:07:0003116:2218
Общая площадь, кв. м	15,3
Занимаемый этаж или этажи	1
Состояние (по данным визуального осмотра)	Неудовлетворительное
Вход	1 отдельный со двора
Инженерные коммуникации	Электроснабжение
Текущее использование	Не используется

В результате проведенного визуального осмотра перепланировки не выявлены.  
Внешние границы помещения не изменены.

Представитель исполнителя  
(ГБУ «ГУИОН»)

Канарская Е.А.

Подпись



#### 2.4 Выводы по анализу наиболее эффективного использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения свободного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная.
2. Вход – отдельный со двора.
3. Состояние помещения – неудовлетворительное.
4. Расположение на первом этаже многоквартирного дома.
5. Наличие окна.
6. Обеспеченность объекта коммуникациями - электричество.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения свободного назначения.

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>2 100 000</b>
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	137 254,90
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС</b>	<b>1 721 311,48</b>
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	112 504,02

