

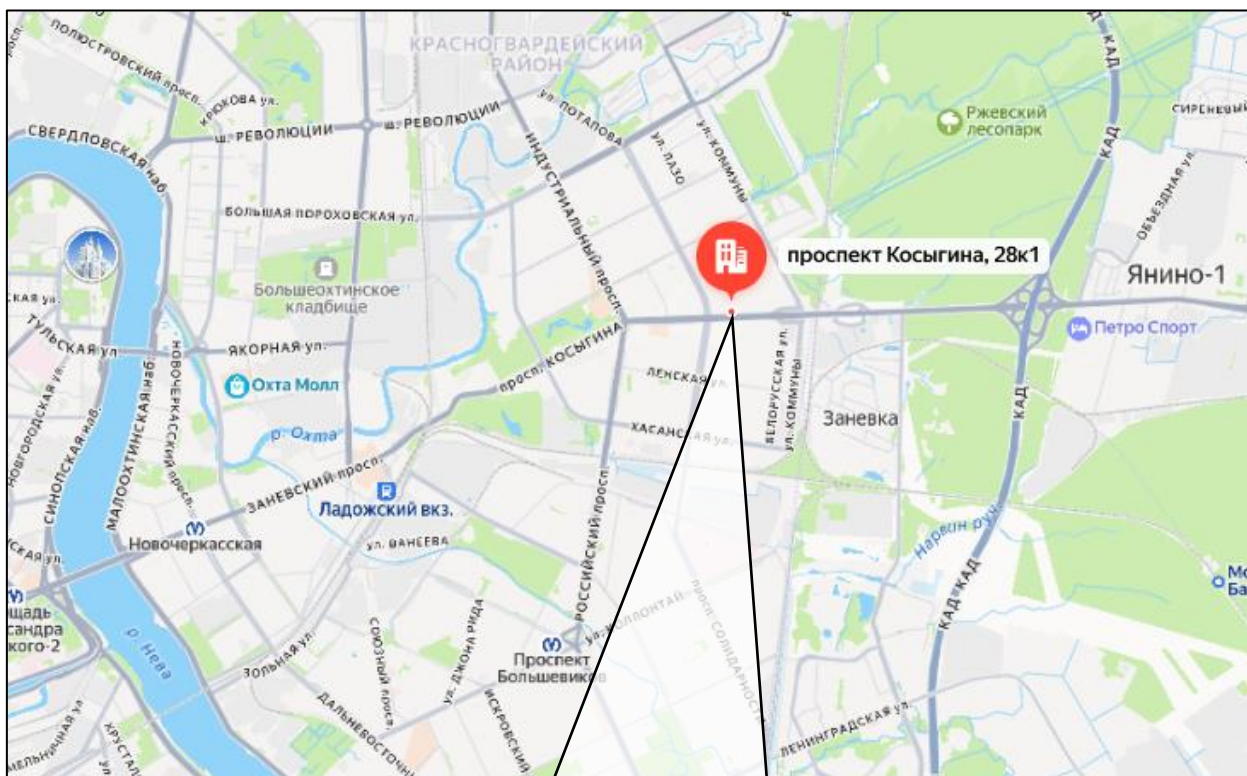
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:
город Санкт-Петербург, проспект Косыгина, дом 28, корпус 1, литера А, помещение
6-Н, общая площадь 55,2 кв.м., кадастровый номер 78:11:0006104:7671, 1 этаж**

1. Данные об отчете.

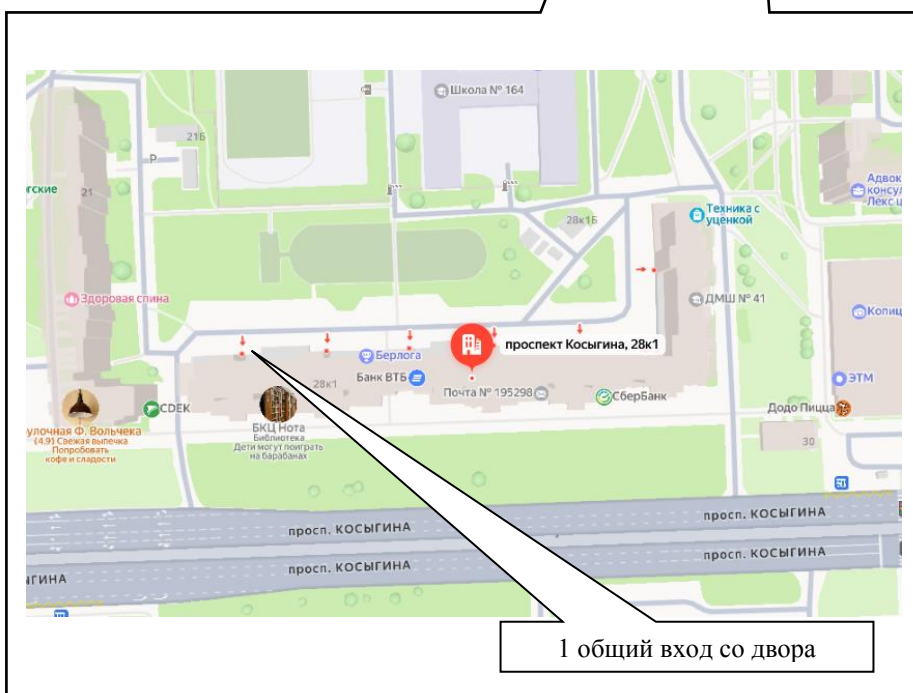
- 1.1. Дата проведения оценки: 24.02.2026.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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)
Материал	Стены из несущих панелей
Год постройки	1985
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	12
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	78:11:0006104:7671
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	1 756 726,46 (98 692,50)
Общая площадь, кв. м	55,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: между ч.п. 3 Объекта и ч.п. IV, не входящей в состав Объекта, зашит/заложен дверной проем
Окна (количество, размер, направленность и др.)	2 – во двор – узкие
Вход	1 общий со двора. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,68 (согласно плана этажа)
Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 12.11.2025)	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.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен 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 Красногвардейском

	районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – Энтузиастов пр., ▪ с юга – Косыгина пр., ▪ с востока – Коммуны ул., ▪ с запада – Наставников пр. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Индустриальный 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 «Ладожская» расположена на расстоянии $\approx 3,8$ м. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Косыгина 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.

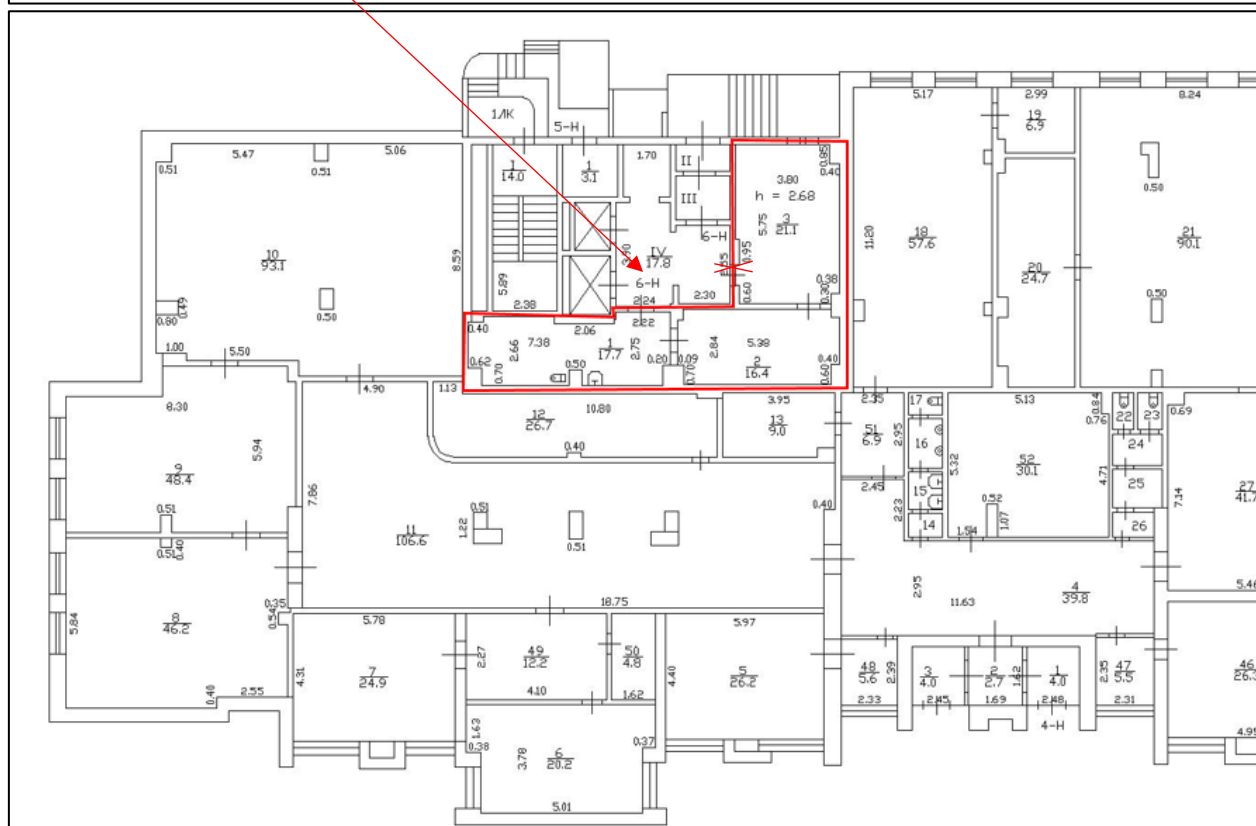
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.



Аллея А
План 1 этажа



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. Табличка с номером дома



Фото 3. Вид здания Объекта оценки.
Дворовая территория



Фото 4. Ближайшее окружение

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Общий вход со двора и окна Объекта оценки



Фото 6. Доступ Объекта оценки

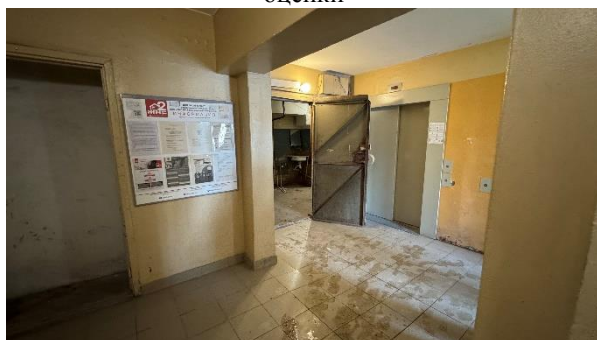


Фото 7. Доступ Объекта оценки



Фото 8. Вид окон Объекта оценки



Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 9.



Фото 10.

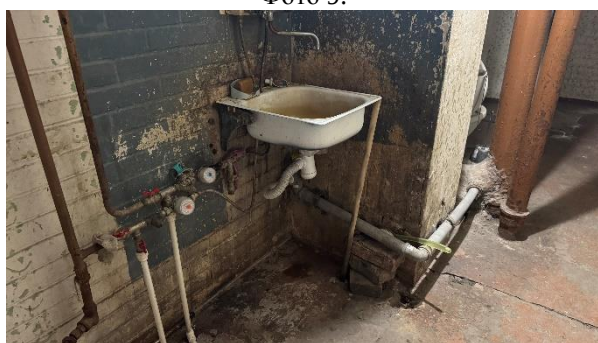


Фото 11.

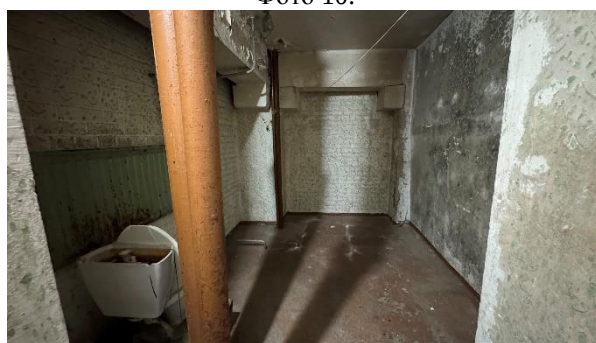


Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 24.02.2026

Адрес объекта: город Санкт-Петербург, проспект Косыгина, дом 28, корпус 1, литера А, помещение 6-Н.

Площадь: 55,2 кв. м.

Этаж: 1 этаж.

Высота: 2,68 м.

Входы: 1 общий со двора.

Окна: 2 – во двор – узкие.

Кадастровый номер: 78:11:0006104:7671.

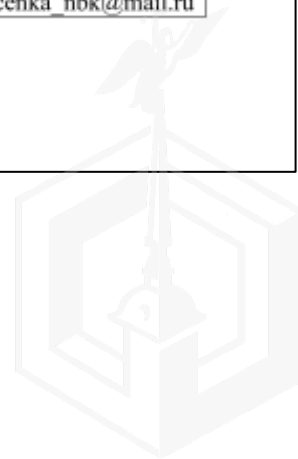
Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 12.11.2025).

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: между ч.п. 3 Объекта и ч.п. IV, не входящей в состав Объекта, зашит/заложен дверной проем.

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	5 220 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>4 698 000</i>	<i>5 742 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	94 565	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	6 368 400	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>5 731 560</i>	<i>7 005 240</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	115 370	

