

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки:

объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Саблинская, дом 5/21, литера А, помещение 103-Н, общая площадь 4,4 кв. м., кадастровый номер 78:07:0003070:46, мансарда.

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.05.2026.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Саблинская, дом 5/21, литера А, помещение 103-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

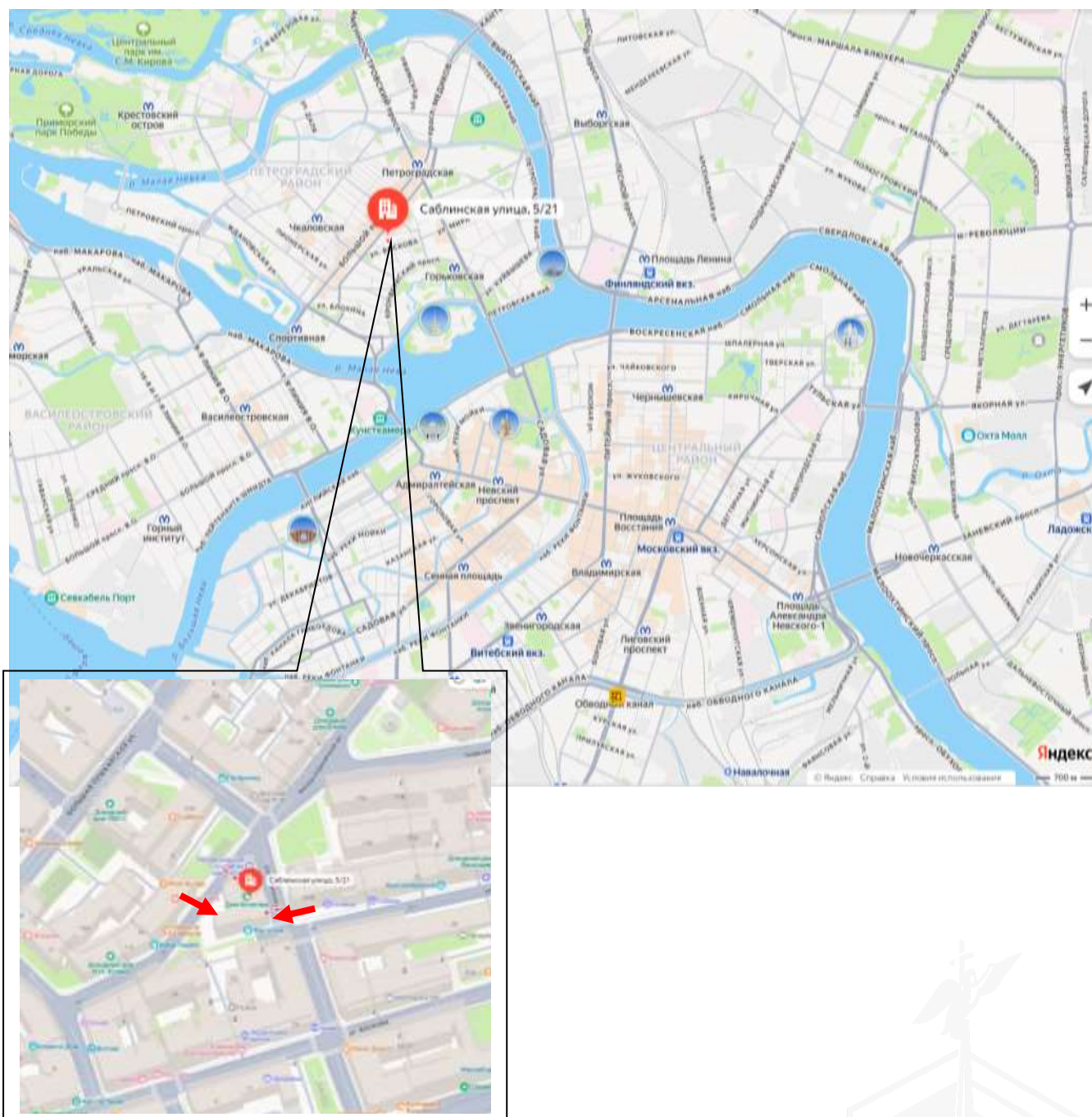



Рисунок 1. Локальное местоположение

➔ – общий вход с улицы, общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

	
<p><i>Фото здания</i></p>	
<p>Тип здания</p>	<p>Многоквартирный дом</p>
<p>Кадастровый номер¹</p>	<p>78:07:0003070:1</p>
<p>Материал</p>	<p>Кирпич</p>
<p>Общая площадь, кв. м¹</p>	<p>1 999,3</p>
<p>Состояние по осмотру</p>	<p>Удовлетворительное</p>
<p>Год постройки¹</p>	<p>1900</p>
<p>Год последнего ремонта²</p>	<p>-</p>
<p>Этажность (в том числе подземная)¹</p>	<p>5</p>
<p>Наличие подвала/цоколя</p>	<p>Есть</p>
<p>Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа</p>	<p>-</p>
<p>Инженерная обеспеченность²</p>	<p>Электроснабжение, отопление, холодное водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, газоснабжение</p>

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

<p>Вид объекта</p>	<p>Встроенное помещение</p>
<p>Местоположение</p>	<p>Санкт-Петербург, ул. Саблинская, дом 5/21, литера А, помещение 103-Н</p>
<p>Кадастровый номер объекта</p>	<p>78:07:0003070:46</p>
<p>Общая площадь, кв. м</p>	<p>4,4</p>
<p>Занимаемый объектом этаж или этажи</p>	<p>Мансарда</p>
<p>Состояние (по данным визуального осмотра)</p>	<p>Неудовлетворительное</p>
<p>Окна (количество, направленность)</p>	<p>Одно окно, ориентированное во двор</p>
<p>Вход</p>	<p>1 общий с улицы, 1 общий со двора</p>
<p>Высота пол – потолок, м³</p>	<p>До 2,50 (визуально)</p>
<p>Инженерные коммуникации</p>	<p>Визуально выявлены элементы электроснабжения.⁴</p>
<p>Текущее использование</p>	<p>Не используется</p>
<p>Кадастровая стоимость, руб.</p>	<p>87 295,13</p>
<p>Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м</p>	<p>19 839,8</p>

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

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

³ Фонда данных государственной кадастровой оценки (<https://gorod.gov.spb.ru>).

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 18.03.2026.

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Не выявлены
План объекта оценки	<p>План мансарды</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 Саблинской и Малой Пушкарской улицами, улицей Воскова и Маркитанским переулком.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: объекты культурного наследия, музеи, учебные и медицинские учреждения, заведения общественного питания (кафе, рестораны), рекреационные зоны.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка - на улице, коммерческие условия - платная.
Транспортная доступность, в т. ч.:	Доступность объекта оценки автомобилем транспортом может быть охарактеризована как отличная.
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Саблинской улицы.
удаленность от ближайшей станции метро, км	940 м до ст. м. «Горьковская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Введенская улица / Большая Пушкарская улица» расположена на удалении от здания размещения объекта оценки на расстоянии ~ 350 м. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№10, 14, 25, 128, 227, 249, 275 и троллейбусов №№1, 9, 31.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ - свободный.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно справке СПб ГКУ ЦИОООКН от 03.02.2026 № 01-57-2326/26-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Саблинская улица, дом 5/21, 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:

	
<p>Фото 1</p>	<p>Фото 2</p>
<p>Здание расположения объекта оценки (Саблинская ул., д. 5/21); общий вход с улицы.</p>	<p>Здание расположения объекта оценки (Саблинская ул., д. 5/21); общий вход с улицы.</p>
	
<p>Фото 3</p>	<p>Фото 4</p>
<p>Здание расположения объекта оценки (Саблинская ул., д. 5/21); общий вход с улицы.</p>	<p>Здание расположения объекта оценки со двора; общий вход со двора.</p>
	
<p>Фото 5</p>	<p>Фото 6</p>
<p>Состояние подъезда.</p>	<p>Состояние подъезда.</p>

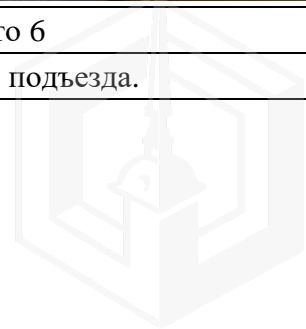




Фото 7

Лестничной марш.



Фото 8

Входная дверь в Объект оценки.



Фото 9

Внутреннее состояние.



Фото 10

Внутреннее состояние.



Фото 11

Внутреннее состояние.



Фото 12

Внутреннее состояние.



2.3.5. Акт осмотра объекта оценки:

Акт осмотра объекта оценки – нежилое помещение

Дата осмотра: 18.05.2026

Адрес Объекта оценки: Санкт-Петербург, улица Саблинская, дом 5/21, литера А, помещение 103-Н.

Основные характеристики Объекта оценки:

Показатели	Помещение 103-Н
Кадастровый номер помещения	78:07:0003070:46
Общая площадь, кв. м	4,4
Занимаемый этаж или этажи	Мансарда
Состояние (по данным визуального осмотра)	Неудовлетворительное
Вход	1 общий с улицы, 1 общий 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»)

Чураева А.В.

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 – 1 общий с улицы, 1 общий со двора.
3. Состояние помещения – удовлетворительное.
4. Расположение в мансардном этаж многоквартирного дома.
5. Наличие окна.
6. Обеспеченность объекта электроснабжением.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	113 636,36
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	409 836,07
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	93 144,56

