

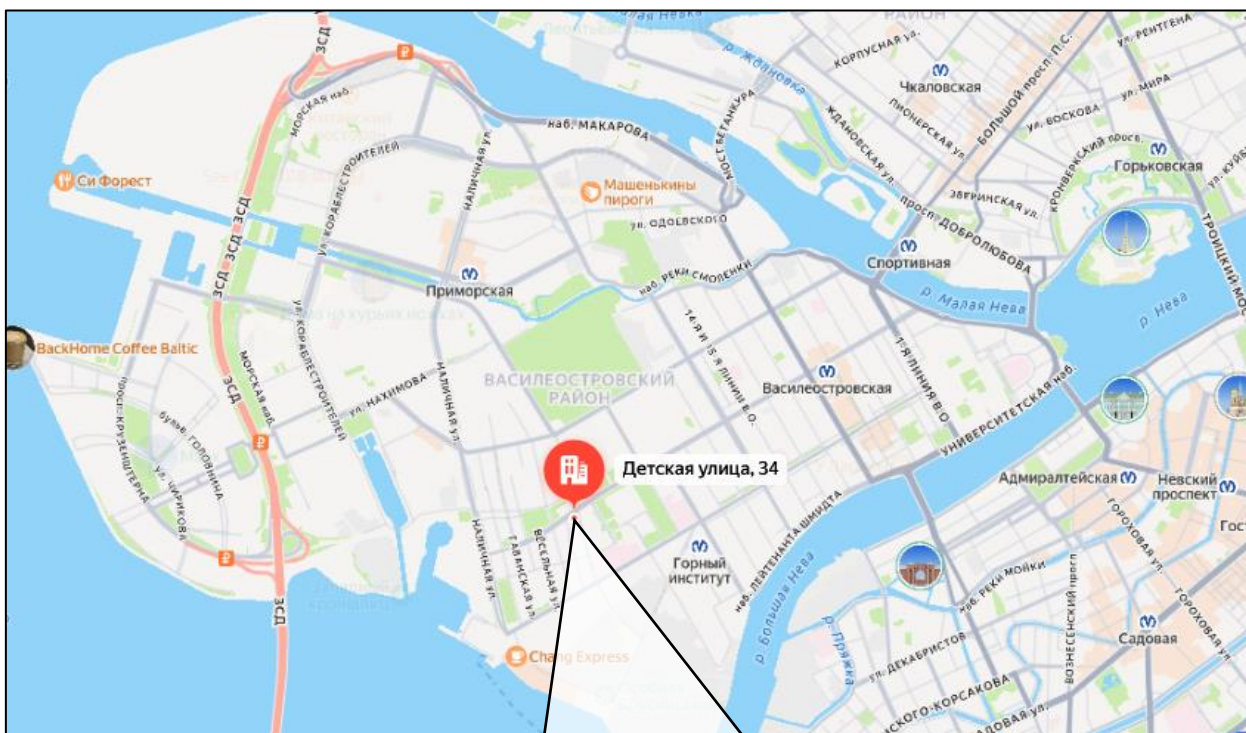
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, ул. Детская, дом 34, литера А, помещение 3-Н, общая площадь  
81,5 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002100:1719, подвал**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 26.05.2026.
- 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)<br>Год постройки: 1901.<br>Год последнего капитального ремонта: н/д |
| Материал  | Стены из слоистых железобетонных панелей   |
| Состояние по осмотру                                      | Работоспособное  |
| Этажность   | 6  |
| Наличие подвала   | +  |
| 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   | 78:06:0002100:1719   |
| Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)  | 8 219 974,28 (100 858,58)  |
| Общая площадь, кв. м  | 81,5   |
| Занимаемый объектом этаж или этажи  | Подвал, заглубление 1,50 м   |
| Состояние (по осмотру)  | Состояние помещения удовлетворительное   |
| Окна (количество, размер, направленность и др.)   | 3 – подвальные – на улицу; оконные проемы заложены   |
| Вход  | 1 отдельный вход с улицы, 1 отдельный вход со двора. Отдельный вход с улицы представляет собой лаз.<br>Доступ во двор не ограничен |
| Высота пол - потолок (по документам)  | 2,22 (согласно плана этажа)  |
| Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 24.02.2026) | Электроснабжение, отопление; в помещении проходят трубы с запорной арматурой   |
| 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 второстепенной улицы. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.                                 |
| Наличие парковки (организованная / неорганизованная)   | Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах  |



|   |   |
|---|---|
| <p>Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)</p> | <p>Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Василеостровском административном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Средним пр. ВО,</li> <li>▪ с юга – Среднегаванским пр.,</li> <li>▪ с востока – ул. Детской,</li> <li>▪ с запада – Канареечной ул.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «ниже среднего». По ближайшей магистрали (Средний пр. ВО.) – 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 «Горный институт» расположена на расстоянии ≈1,08 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по ул. Детской</p> |
| <p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>  | <p>Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки</p>  |

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 в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(06)01).

Обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.







Фото 3. Вид здания Объекта оценки.  
Ближайшее окружение



Фото 4. Табличка с номером дома

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



Фото 5. Отдельный вход с улицы (лаз) и окна  
Объекта оценки



Фото 6. Отдельный вход со двора

**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 7.



Фото 8.



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 26.05.2026

Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Детская, дом 34, литера А, помещение 3-Н.

Площадь: 81,5 кв. м.

Этаж: Подвал, заглубление 1,50 м.

Высота: 2,22 (согласно плана этажа).

Входы: 1 отдельный вход с улицы, 1 отдельный вход со двора.

Окна: 3 – подвальные – на улицу.

Кадастровый номер: 78:06:0002100:1719.

Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: электроснабжение, отопление (согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 04.02.2026).

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: оконные проемы заложены.

Примечание: отдельный вход с улицы представляет собой лаз; в помещении проходят трубы с запорной арматурой.

| 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.

Обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

Характеристики локального местоположения, а также характеристики помещения, позволяют позиционировать объект в сегменте встроенных помещений свободного назначения, с учетом существующих ограничений.

## 2.6. Результаты проведения оценки

|   |                  |           |
|---|------------------|-----------|
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b> | <b>4 630 000</b> |           |
| Диапазон стоимости, руб.  | 5 004 000        | 6 108 000 |
| Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС | 56 810           |           |
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>  | <b>5 648 600</b> |           |
| Диапазон стоимости, руб.  | 5 080 000        | 6 210 000 |
| Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС  | 69 308           |           |

