

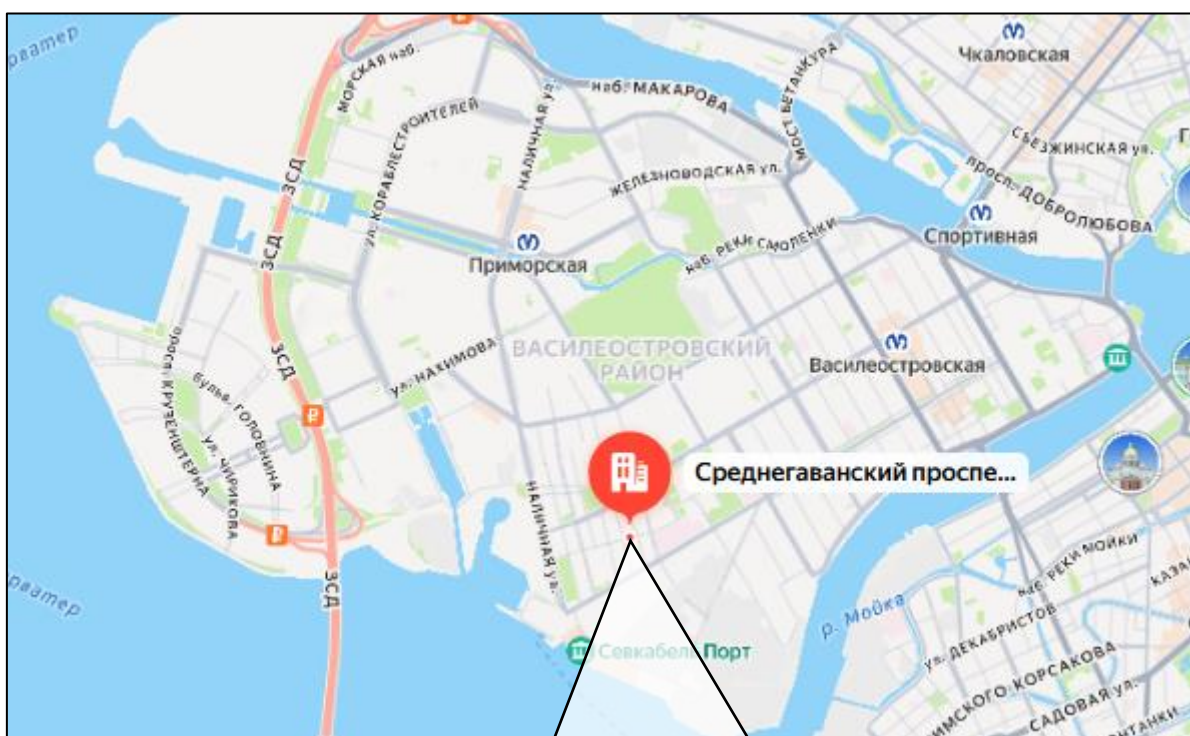
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Среднегаванский пр., дом 3, литера А, помещение 1-Н, общая
площадь 38,4 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002100:1494, подвал**

1. Данные об отчете.

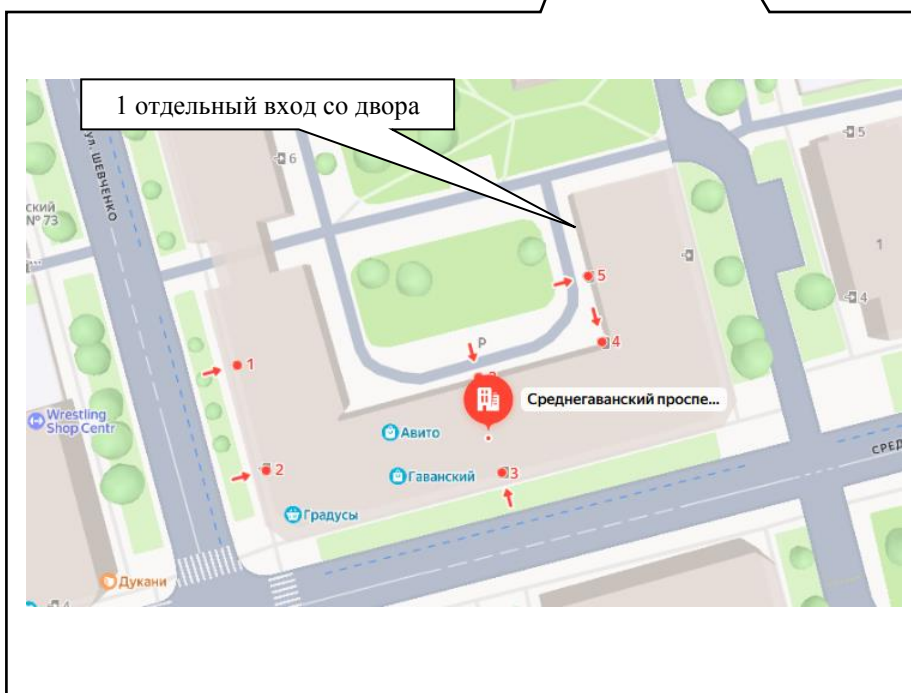
- 1.1. Дата проведения оценки: 26.05.2026.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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) Год постройки: 1955. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Стены из слоистых железобетонных панелей
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	5
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	78:06:0002100:1494
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	4 577 132,39 (119 196,16)
Общая площадь, кв. м	38,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,13 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: в ч.п. 2 демонтированы перегородки с дверями, установлены новые, образованы новые ч.п.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	2 – стандарт – на улицу; 1 оконный проем зашит
Вход	1 отдельный вход со двора. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,17 (согласно плана этажа)
Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 24.02.2026)	Электроснабжение, отопление
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"> ▪ с севера – Средним пр. ВО, ▪ с юга – Среднегаванским пр., ▪ с востока – ул. Канареечной, ▪ с запада – Шевченко ул. <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 ≈1,04 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Среднегаванскому пр.</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).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен ы Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

*Историческое здание - здание, строение, сооружение, не являющееся объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относящееся к следующим историческим периодам: в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, а также в Невском районе Санкт-Петербурга, - построенное до 1917 г. (здесь и далее год постройки включительно), за исключением ценных средовых объектов, ценных рядовых объектов; в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-

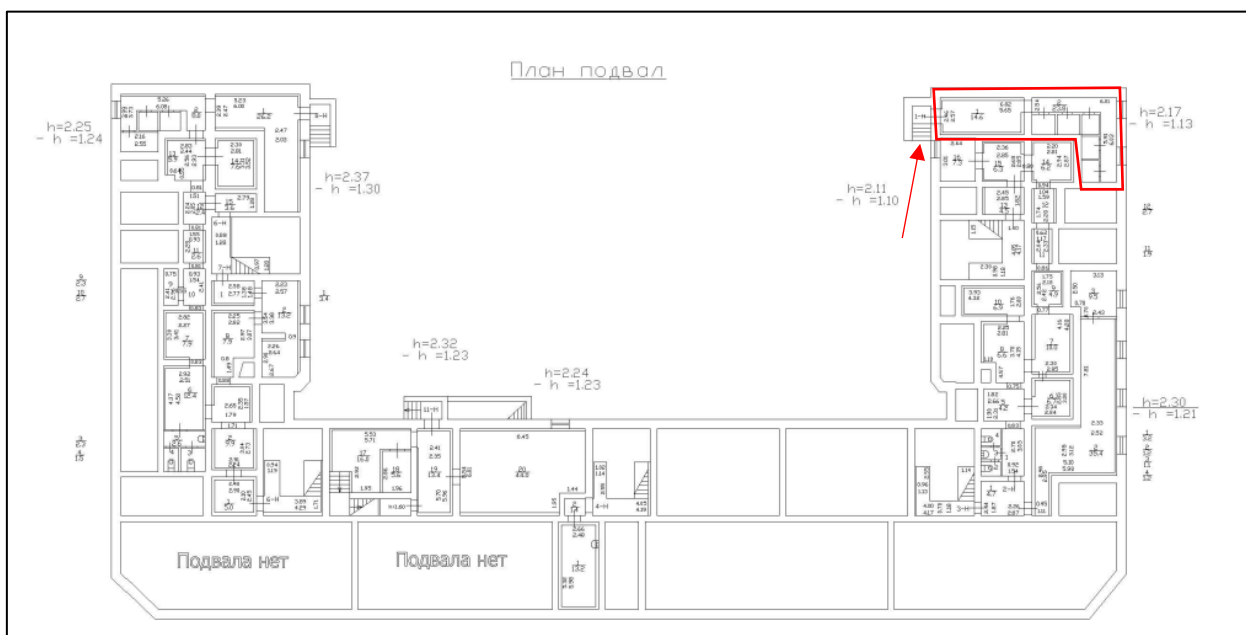
Петербурга), - построенное до 1957 г., деревянное 1-2-этажное здание, строение, сооружение, построенное до 1917 г. (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

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.

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

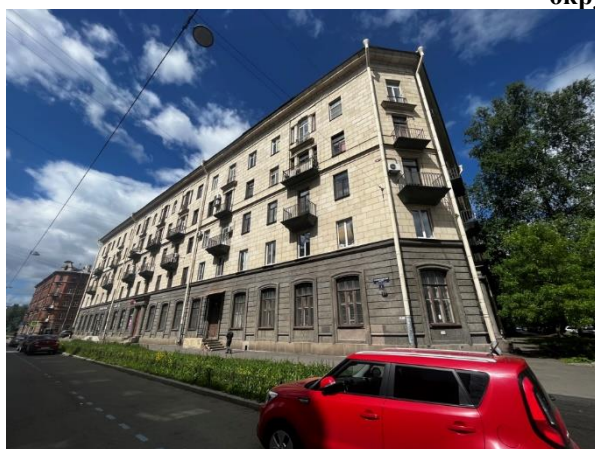


Фото 1. Вид здания Объекта оценки



Фото 2. Табличка с номером дома





Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Ближайшее окружение

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Отдельный вход со двора



Фото 6. Окно Объекта оценки



Фото 7. Доступ



Фото 8. Доступ

Внутреннее состояние Объекта оценки

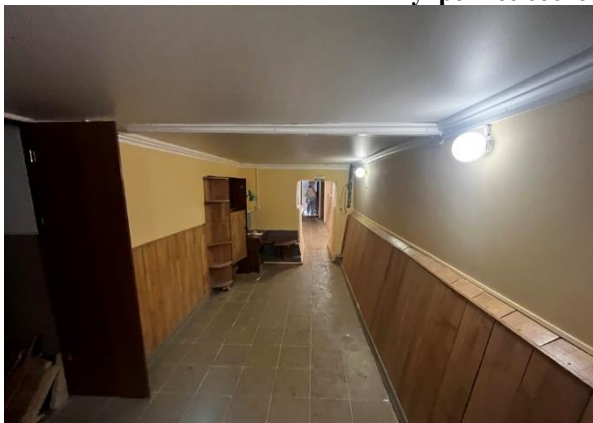


Фото 9.



Фото 10.

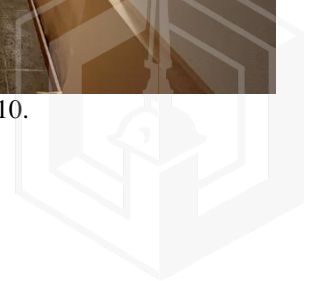




Фото 11.



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, Среднегаванский пр., дом 3, литера А, помещение 1-Н.

Площадь: 38,4 кв. м.

Этаж: Подвал, заглубление 1,13 м.

Высота: 2,17 (согласно плана этажа).

Входы: 1 отдельный вход со двора.

Окна: 2 – стандарт – на улицу.

Кадастровый номер: 78:06:0002100:1494.

Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: электроснабжение, отопление (согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 24.02.2026).

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: оконный проем зашит.

Примечание: в ч.п. 2 демонтированы перегородки с дверями, установлены новые, образованы новые ч.п.

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

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	2 050 000	
Диапазон стоимости, руб.	2 220 000	2 712 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	53 385	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	2 501 000	
Диапазон стоимости, руб.	2 250 000	2 750 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	65 130	

