

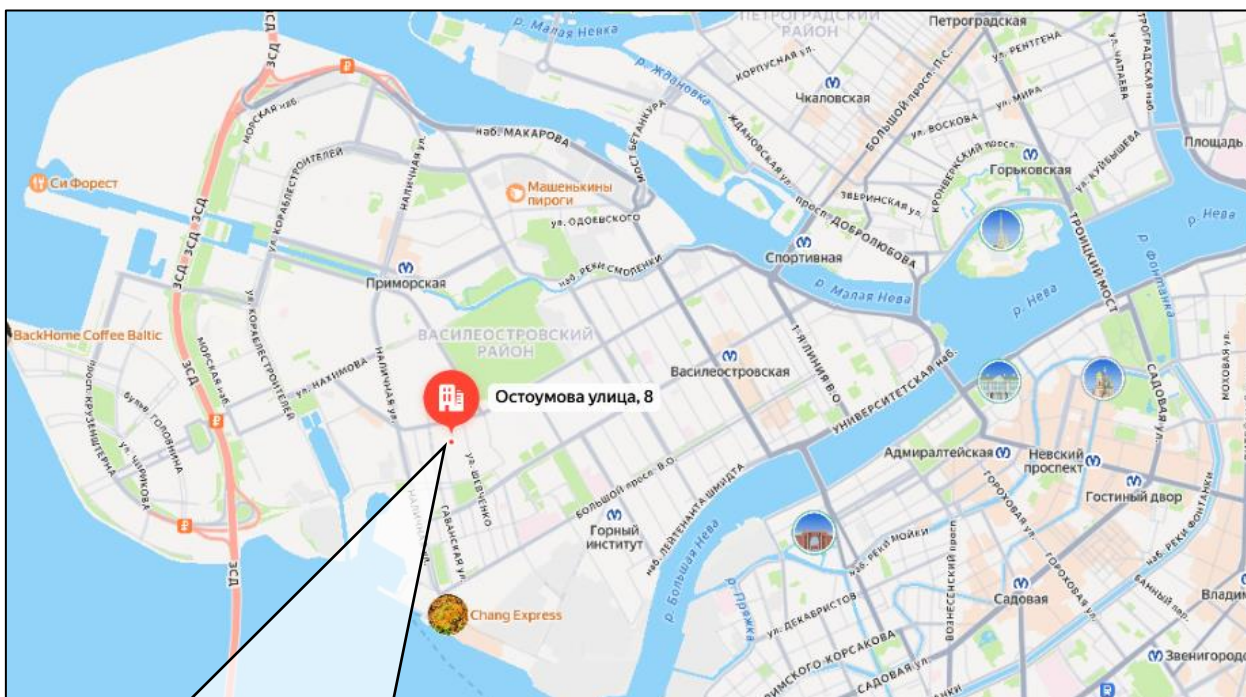
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, ул. Остоумова, дом 8, литера А, помещение 4-Н, общая площадь  
43,1 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002110:2999, подвал**

**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: 1969. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Стены кирпичные
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	78:06:0002110:2999
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	4 905 947,65 (113 827,09)
Общая площадь, кв. м	43,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,40 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: в ч.п. 1 установлены перегородки, образованы новые ч.п., оборудован санузел
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – стандартное – на улицу
Вход	1 общий вход с улицы. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,35 (согласно плана этажа)
Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 12.03.2026)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В ч.п. 1 установлено сантехническое оборудование; в помещении проходят транзитные трубы
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 – Малым пр. ВО,</li> <li>▪ с юга – Средним пр. ВО,</li> <li>▪ с востока – ул. Остоумова,</li> <li>▪ с запада – Гаванской ул.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «ниже среднего». По ближайшей магистрали (Малый пр. ВО.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Горный институт» расположена на расстоянии ≈1,72 км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по ул. Остоумова</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 по адресу: г. Санкт-Петербург, Остоумова улица, дом 8, 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 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



\*окно зашито

#### 2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

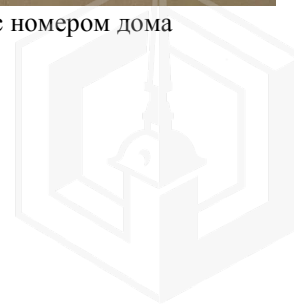
Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения



Фото 1. Вид здания Объекта оценки



Фото 2. Табличка с номером дома



### Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 3. Общий вход с улицы и окно Объекта оценки



Фото 4. Доступ

### Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 5.

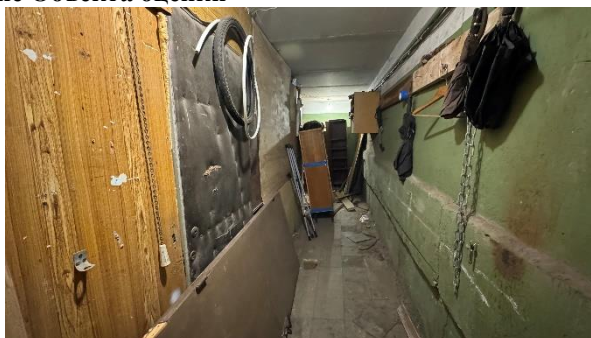


Фото 6.

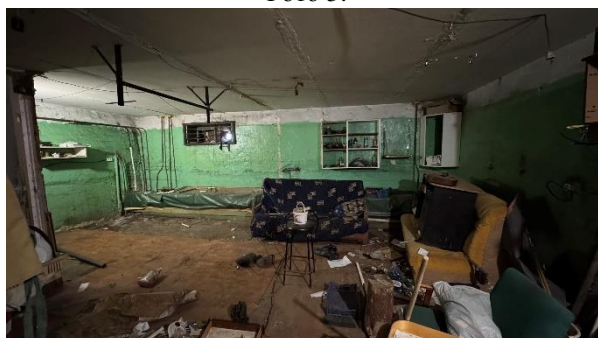


Фото 7.

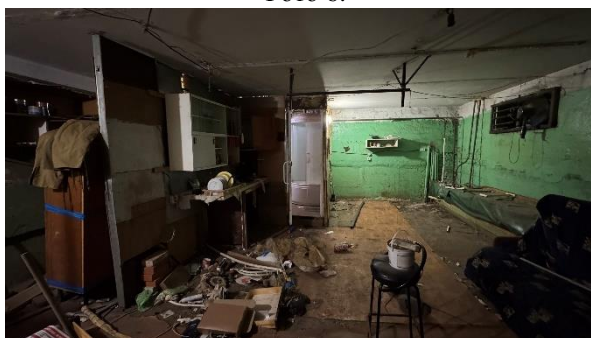


Фото 8.



Фото 9.

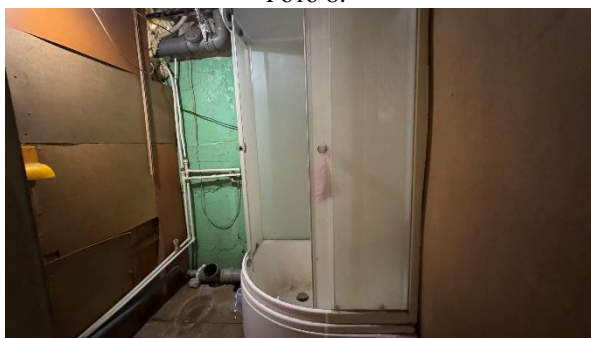


Фото 10.



Фото 11.

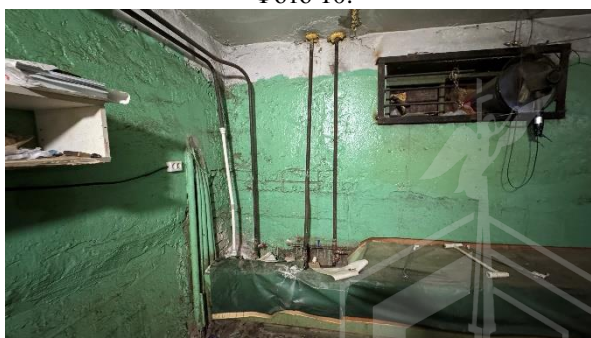


Фото 12.

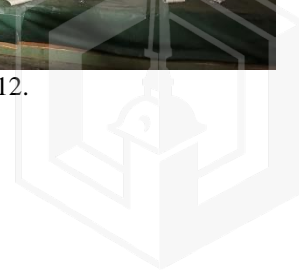




Фото 13.

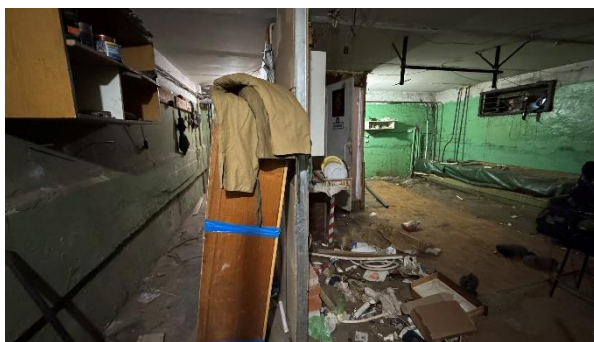


Фото 14.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 26.05.2026

Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Остоумова, дом 8, литера А, помещение 4-Н.

Площадь: 43,1 кв. м.

Этаж: Подвал, заглубление 1,40 м.

Высота: 2,35 (согласно плана этажа).

Входы: 1 общий вход с улицы.

Окна: 1 – стандартное – на улицу.

Кадастровый номер: 78:06:0002110:2999.

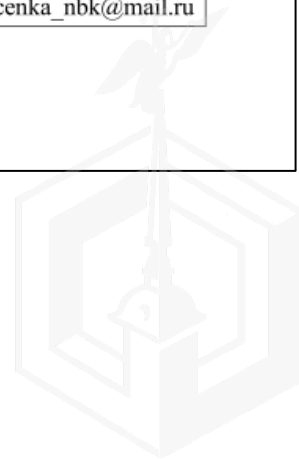
Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация (согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 12.03.2026), без сантехнического оборудования.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: в ч.п. 1 установлены перегородки, образованы новые ч.п., оборудован санузел.

Примечание: в ч.п. 1 установлено сантехническое оборудование; в помещении проходят транзитные трубы.

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>2 320 000</b>	
Диапазон стоимости, руб.	2 508 000	3 060 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	53 828	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>2 830 400</b>	
Диапазон стоимости, руб.	2 550 000	3 110 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	65 671	

