

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда по адресу:
Российская Федерация, Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ
Посадский, ул. Куйбышева дом 34, литера А, помещение 16-Н, общая площадь
34,7 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003010:3052, подвал**

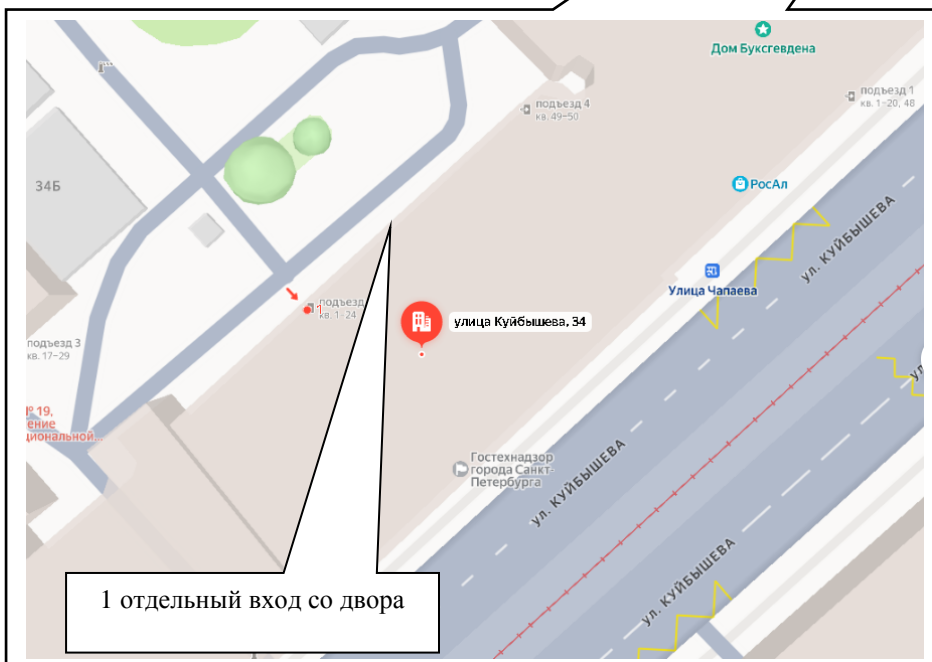
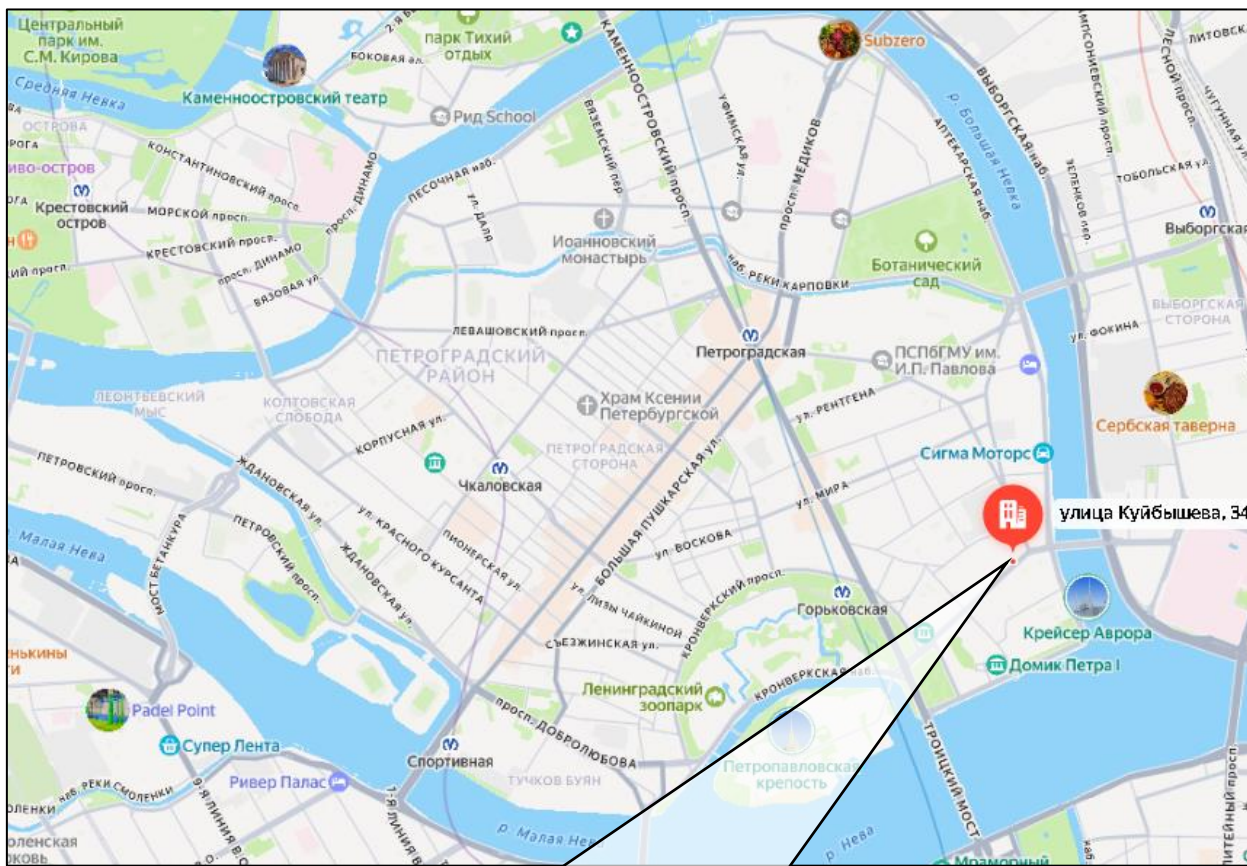
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 29.05.2026.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



<https://yandex.ru/maps>



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1958
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	78:07:0003010:3052
Кадастровая стоимость, руб.	4 718 458,97 (135 978,64)
Общая площадь, кв. м	34,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,54 м (согласно плана)
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: в ч.п. 3 установлено сантехническое оборудование, установлены новые перегородки с дверными проемами, образованы новые ч.п., оконный проем заложен. В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой; в ч.п. 4 оборудован лаз в смежное помещение
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – подвальное – на улицу
Вход	1 отдельный вход со двора
Высота пол - потолок (по документам)	2,20 м (согласно плана)
Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования ОНФ от 08.07.2025)	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется, захламлено имуществом третьих лиц
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как ограниченный

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 Петроградском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Малой Посадской ул., ▪ с юга – Куйбышева ул., ▪ с востока – Чапаева ул., ▪ с запада – ул. Мичуринской. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Каменноостровский 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 «Горьковская» расположена на расстоянии ≈ 0,95 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Куйбышева ул.
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 по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Куйбышева, дом 34, 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)01).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен в Законе Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 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

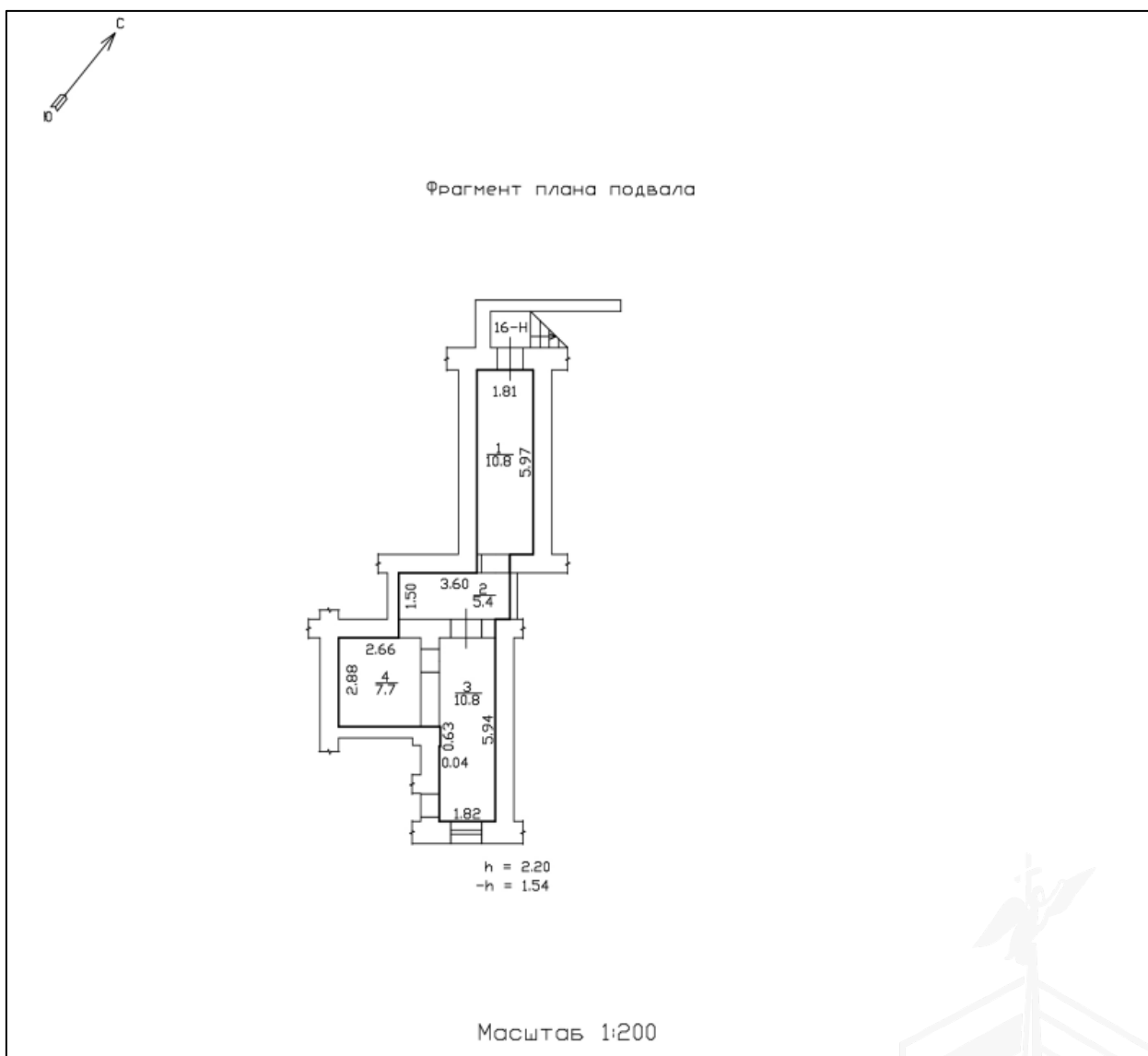
сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, а также в Невском районе Санкт-Петербурга, - построенное до 1917 г. (здесь и далее год постройки включительно), за исключением ценных средовых объектов, ценных рядовых объектов; в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами 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).

Выявленные ограничения (обременения) прав:

- 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, в котором расположен
Объект оценки



Фото 2. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки

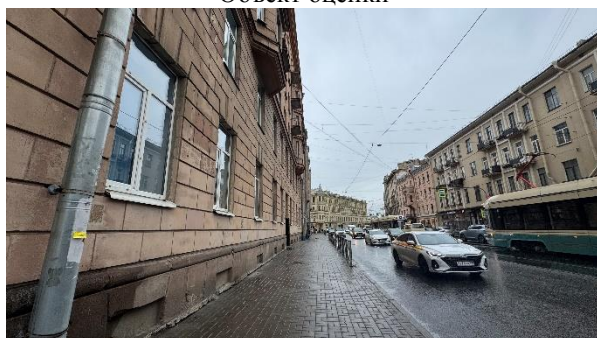


Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы и оконных проемов помещения



Фото 5. Отдельный вход со двора



Фото 6. Вид окна Объекта оценки (заложен)

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 7.

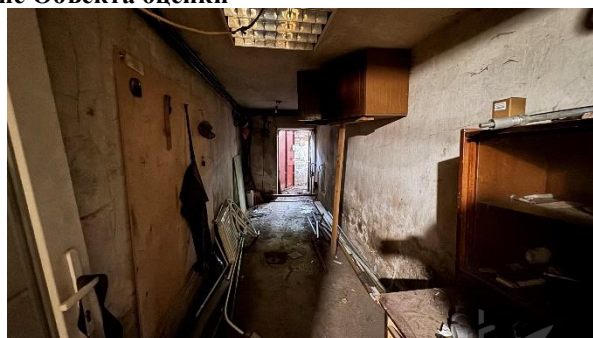


Фото 8.





Фото 9.



Фото 10.

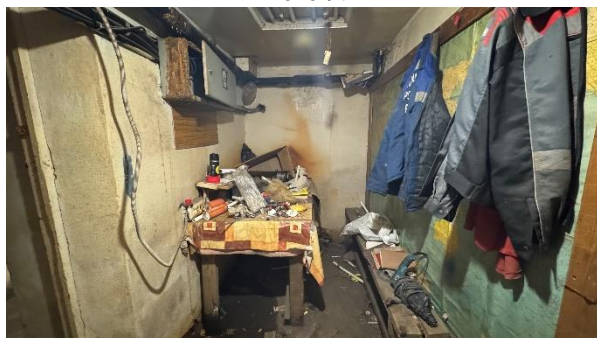


Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.

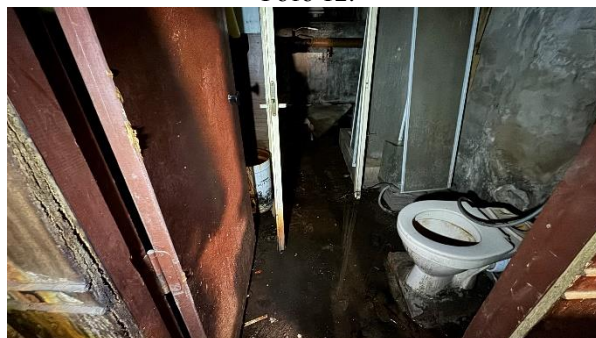


Фото 14.



Фото 15.

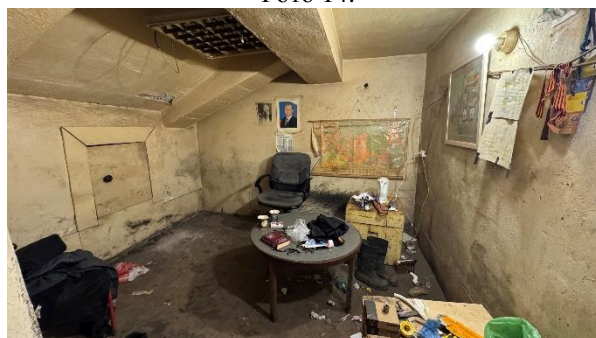


Фото 16.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 29.05.2026

Адрес объекта: Российская Федерация, Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Посадский, ул. Куйбышева дом 34, литера А, помещение 16-Н.

Площадь: 34,7 кв.м.

Этаж: подвал, заглубление 1,54 м (согласно плана).

Высота: 2,20 м (согласно плана).

Входы: 1 отдельный вход со двора.

Окна: 1 – подвальное – на улицу.

Кадастровый номер: 78:07:0003010:3052.

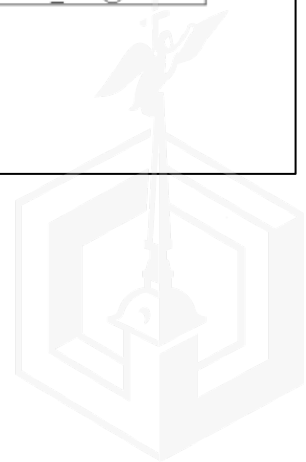
Инженерные коммуникации: отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация. В помещении: отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация (согласно Акту обследования ОНФ от 18.02.2026).

Текущее использование: не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Выявленные перепланировки: в ч.п. 3 установлено сантехническое оборудование, установлены новые перегородки с дверными проемами, образованы новые ч.п., оконный проем заложен.

Примечание: в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой; в ч.п. 4 оборудован лаз в смежное помещение.

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, с учетом существующих ограничений.

Выявленные ограничения (обременения) прав:

- 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.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	3 196 400	
Диапазон стоимости, руб.	2 876 760	3 516 040
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	92 115	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	2 620 000	
Диапазон стоимости, руб.	2 358 000	2 882 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	75 504	

