

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, линия 2-я В.О., д. 35, литера. Б, пом. 1-Н, общая площадь 179,1 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002017:3554, подвал**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 08.07.2025.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

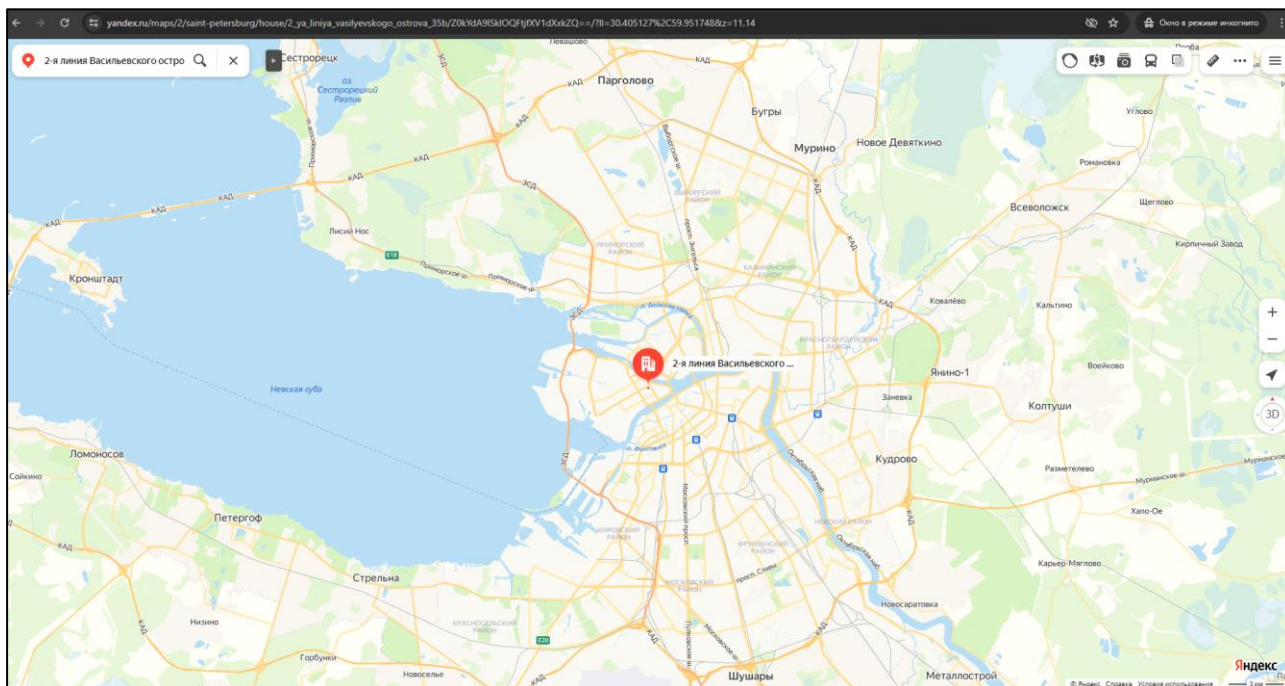


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

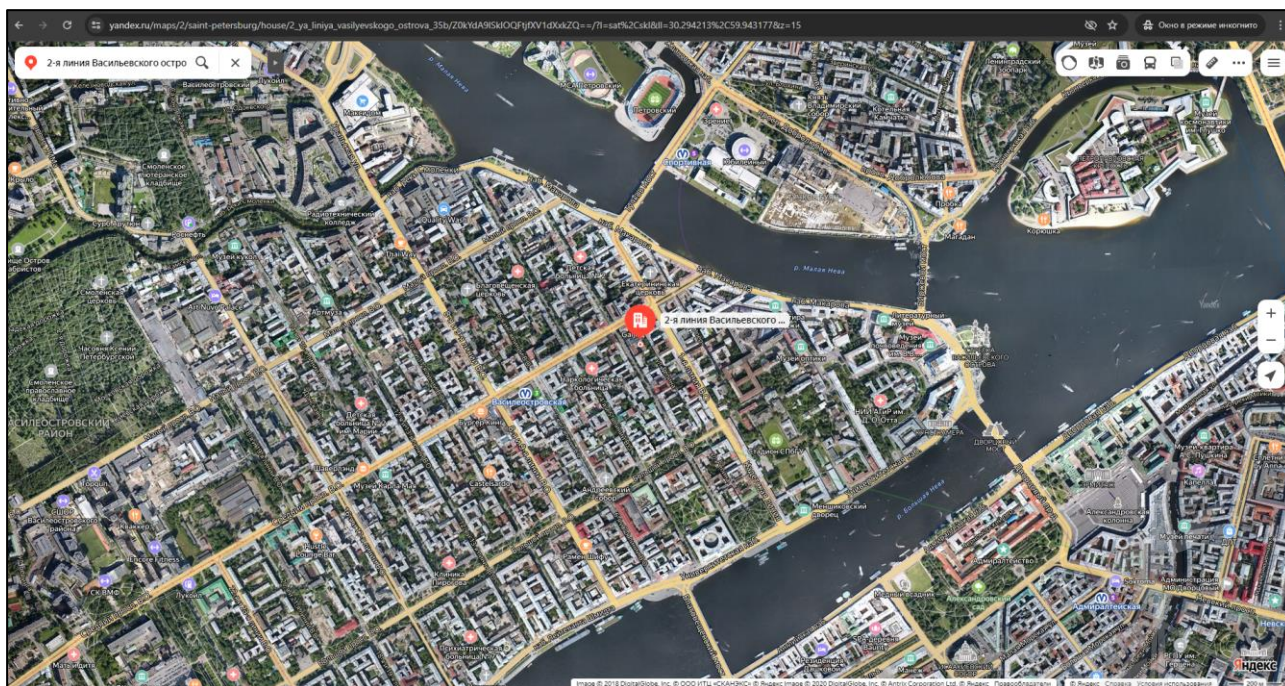
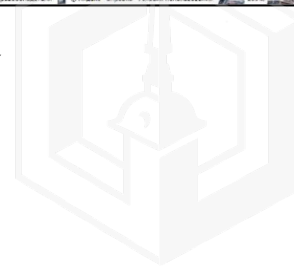


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

| Показатель                                               | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта                                              | Встроенное помещение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Площадь помещения                                        | 179,1 кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Кадастровый номер                                        | 78:06:0002017:3554                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Кадастровая стоимость, руб.                              | 9 473 310,19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м                         | 36 143,55                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Наименование                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Назначение                                               | Нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Этаж расположения                                        | Подвал                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Высота помещения                                         | 2,30 м (заглубление -1,10 м)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность № 78:06:0002017:3554-78/011/2023-1 от 26.09.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Вход                                                     | Отдельный со двора                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой                | Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Наличие перепланировок                                   | Визуально выявлены перепланировки:<br>В ч.п.1 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п.<br>В ч.п.3 установлена металлическая решетка с дверным проемом.<br>В ч.п.1 оконные проемы заложены.<br>В ч.п.2 оконные проемы заложены.<br>В ч.п.4 оконные проемы зашиты.<br>В помещении проходят транзитные трубы.<br>В ч.п.3 часть помещения визуально ниже 180 см.<br>Наружные границы не изменены. |
| Состояние объекта                                        | Удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Текущее использование                                    | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |





**Помещение**  
 Дата обновления информации: 17.02.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

|                                     |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Вид объекта недвижимости            | Помещение                   |
| Статус объекта                      | Актуально                   |
| Кадастровый номер                   | 78:06:0002017:3554          |
| Дата присвоения кадастрового номера | 14.09.2012                  |
| Форма собственности                 | Государственная субъекта РФ |

Характеристики объекта

|                        |                                                              |
|------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Адрес (местоположение) | Санкт-Петербург, линия. 2-я В.О., д. 35, литера. Б, пом. 1-Н |
| Площадь, кв.м          | 179,1                                                        |
| Назначение             | Нежилое                                                      |
| Этаж                   | подвал                                                       |

Сведения о кадастровой стоимости

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 9473310.19 |
| Дата определения            | 01.01.2023 |
| Дата внесения               | 16.02.2024 |

Ранее присвоенные номера

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Кадастровый номер | 78:6:2017:9:30:1001 |
|-------------------|---------------------|

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

|                                                     |                                                                      |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность<br>№ 78:06:0002017:3554-78/011/2023-1<br>от 26.09.2023 |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки





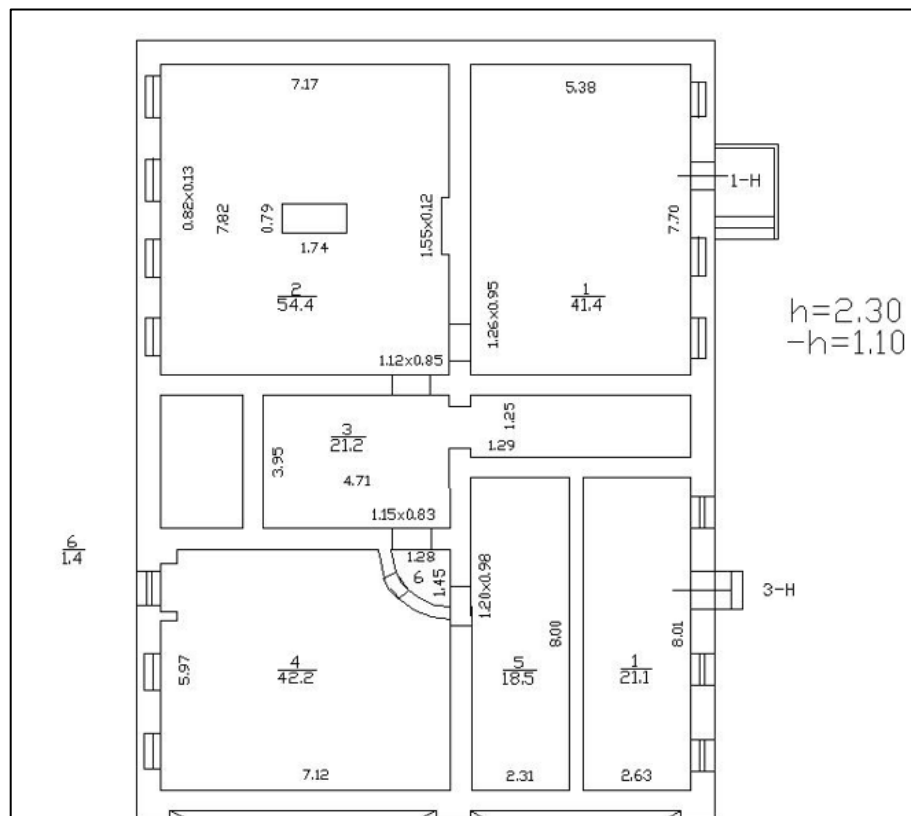


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в Василеостровском районе г. Санкт-Петербурга.

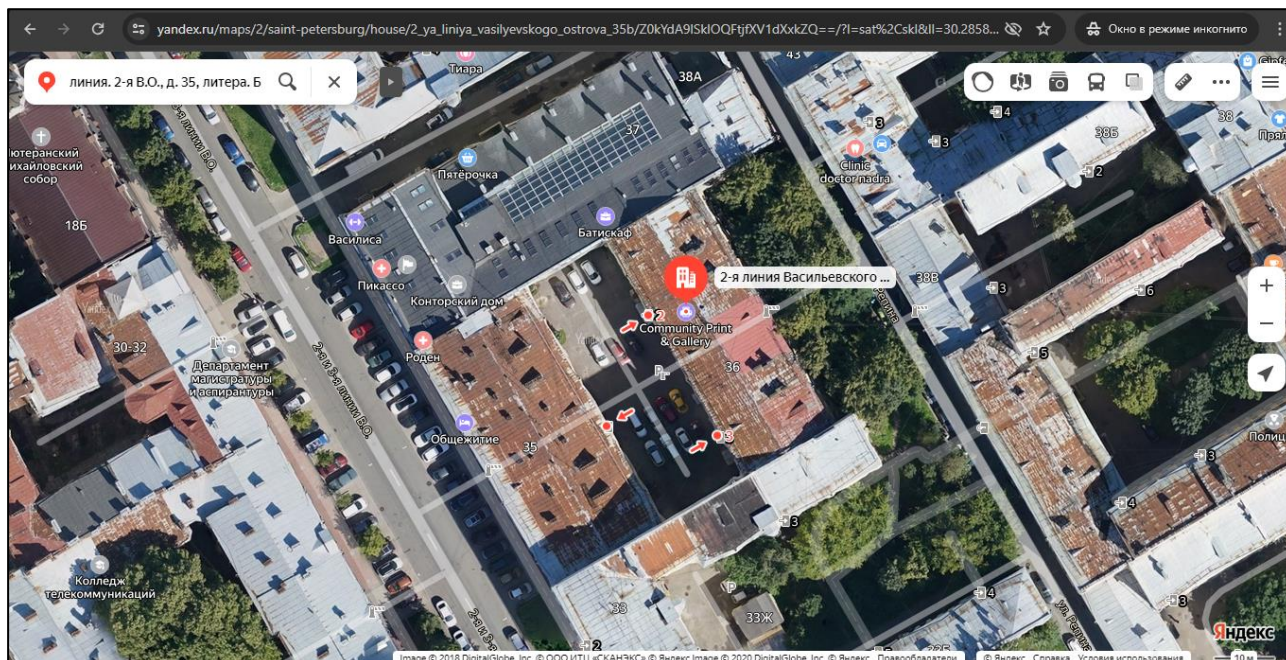


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

#### Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: медицинские учреждения, спортзалы, кафе, рестораны, детские сады, гостиницы, Евангелическо-лютеранский собор, Общежитие № 1 Санкт-Петербургского колледжа телекоммуникаций, Арбитражный суд, РАНХиГС.

### Транспортная доступность

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – Средний проспект В. О.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 6 минутах (530 м) пешей доступности.

#### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 06.02.2024 г. № КУВИ-001/2024-37757995 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

- Объект культурного наследия

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-2600 от 27.10.2023 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-25056/23-0-1 от 17.10.2023 г. объект, расположенный по адресу: 199053, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., дом 35, литера Б не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(06)).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.202 3) "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".

\*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

#### 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Адресный указатель



Фото № 3 – Подъездные пути



Фото № 4 – Подъездные пути



Фото № 5 – Проход во двор



Фото № 6 – Внутреннее окружение



Фото № 7 – Внутреннее окружение



Фото № 8 – Вход в помещение



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения

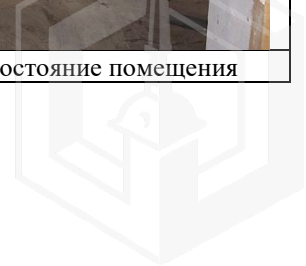




Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения

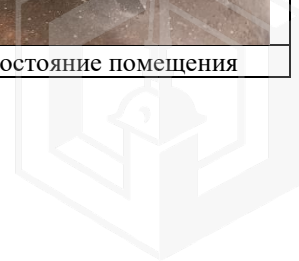




Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения

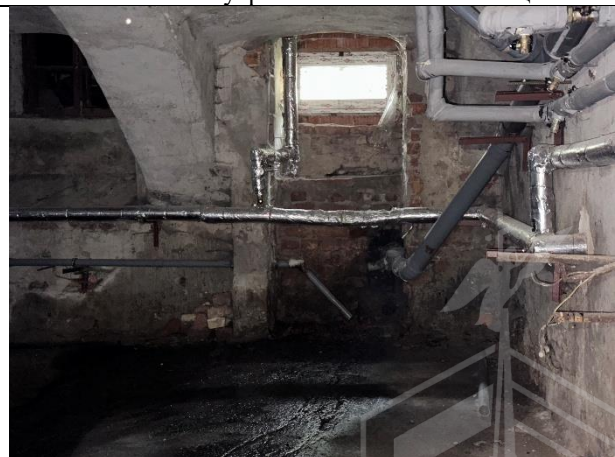
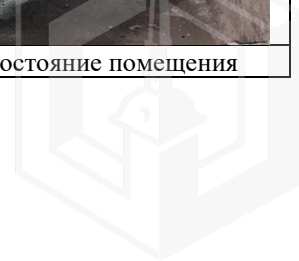


Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург,  
линия. 2-я В. О., д. 35, литера. Б, пом. 1-Н

| Параметр                                  | Значение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки                             | Нежилое помещение, расположенное по адресу Санкт-Петербург, линия. 2-я В. О., д. 35, литера. Б, пом. 1-Н, общая площадь 179,1 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002017:3554, подвал                                                                                                                                                                                                                            |
| Особенности проведения осмотра            | Визуальный осмотр объекта произведен — 08.07.2025., при дневном освещении.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Вход                                      | Отдельный со двора                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Наличие перепланировок                    | Визуально выявлены перепланировки:<br>В ч.п.1 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п.<br>В ч.п.3 установлена металлическая решетка с дверным проемом.<br>В ч.п.1 оконные проемы заложены.<br>В ч.п.2 оконные проемы заложены.<br>В ч.п.4 оконные проемы зашиты.<br>В помещении проходят транзитные трубы.<br>В ч.п.3 часть помещения визуально ниже 180 см.<br>Наружные границы не изменены |
| Состояние объекта                         | Удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Текущее использование                     | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) |                                                                                      |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Должность                           | Оценщик                                                                              |
| Ф.И.О.                              | Андреанова А.С.                                                                      |
| Подпись                             |  |
| Дата                                | 08.07.2025                                                                           |



### 3. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что *наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве объекта недвижимого имущества помещения складского назначения.*

### 4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

| Наименование                                                                                                                                                                      | Стоимость за кв. м. руб. без учета НДС | Рыночная стоимость, руб. без учета НДС | Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС | Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, линия. 2-я В. О., д. 35, литера. Б, пом. 1-Н, общая площадь 179,1 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002017:3554, подвал | 34 059                                 | 6 100 000                              | 40 871                                | 7 320 000                             |
| <b>Итого:</b>                                                                                                                                                                     | <b>34 059</b>                          | <b>6 100 000</b>                       | <b>40 871</b>                         | <b>7 320 000</b>                      |

