

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, линия. 7-я В.О., д. 8, литера. Б, пом. 4-Н, общая площадь 7 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002032:1173, 2 этаж.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 19.01.2026.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

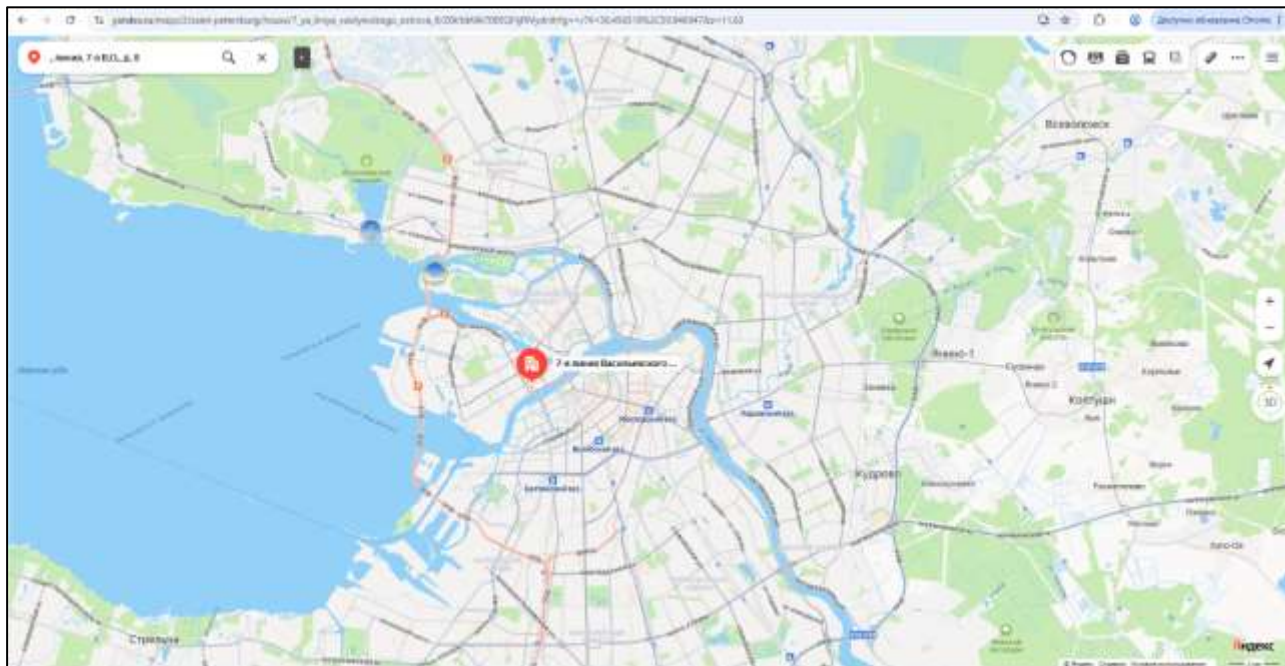


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

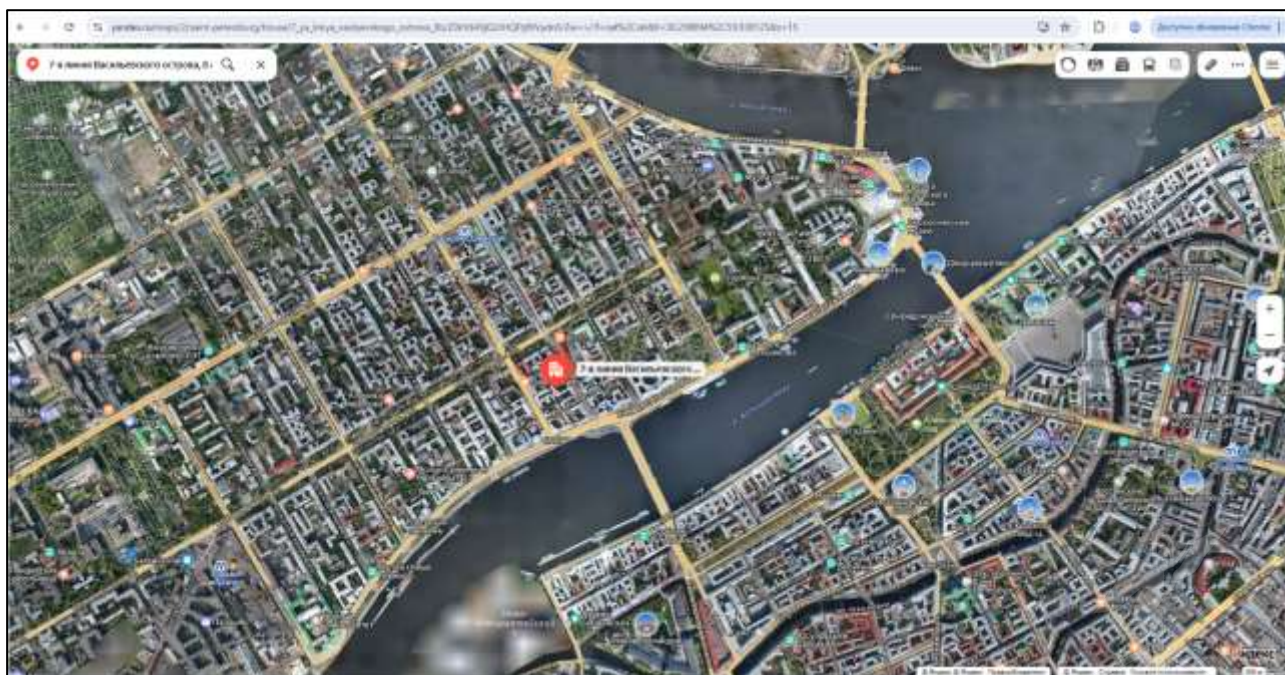



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	7 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002032:1173
Кадастровая стоимость, руб.	1 056 463,37
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	150 923,34
Наименование	данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	2 этаж
Высота помещения	2,72 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78:06:0002032:1173-78/011/2023-1 от 18.12.2023
Вход	1 общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено


Помещение
 Дата обновления информации: 20.12.2025

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002032:1173
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Формы собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия: 7-я В.О., д. 8, литера. Б, пом. 4-Н
Площадь, кв.м	7
Назначение	Нежилое
Этаж	2

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1056463.37
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	17.12.2025

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:06:0002032:1004
-------------------	--------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002032:1173-78/011/2023-1 от 18.12.2023
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



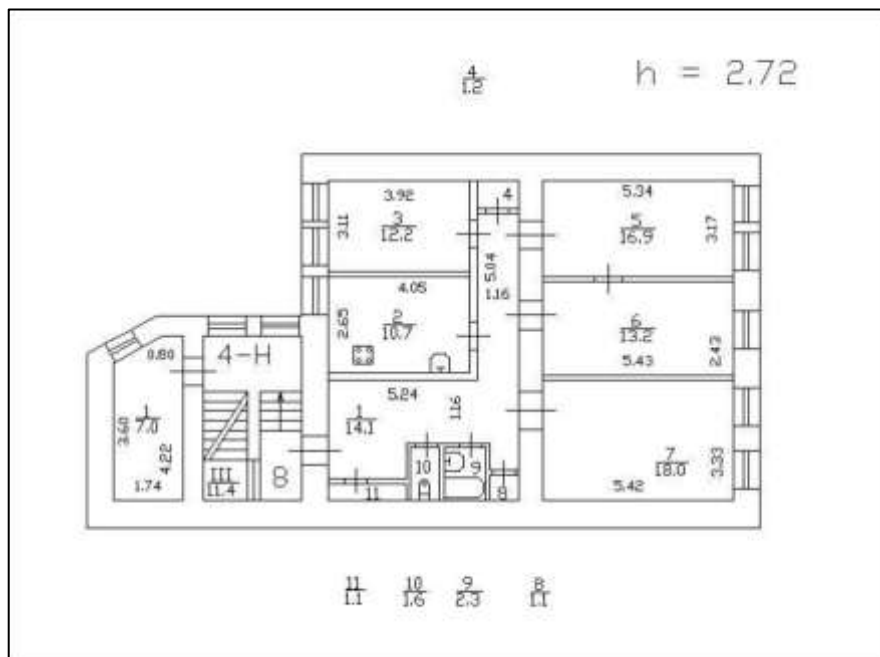


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

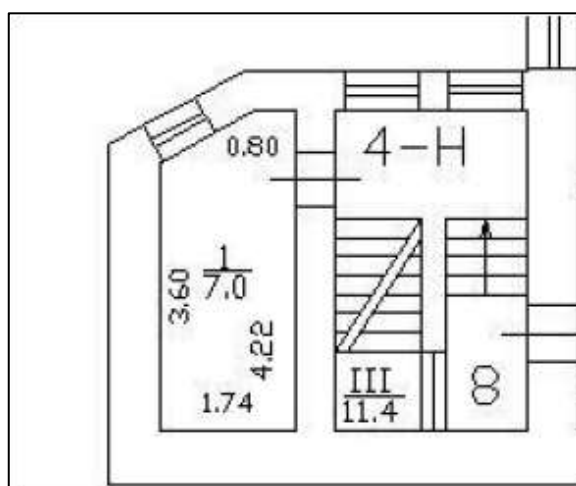


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

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: продуктовые магазины, школы, медицинские учреждения, рестораны, кафе, детские сады, музеи.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 300 м от транспортной магистрали – Большого пр. В.О.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 10 минутах (780 м) пешей доступности.

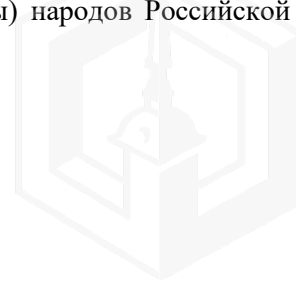
2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148132449 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 04-07-14390/25-0-0 от 18.06.2025 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., дом 8, литера Б, кадастровый номер 78:06:0002032:1173 на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом А. Одоевской (И.М. Максимова)".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2124-РЗ от 11.08.2025 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., д. 8, литера Б, пом. 4-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом А. Одоевской (И.М. Максимова)», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути

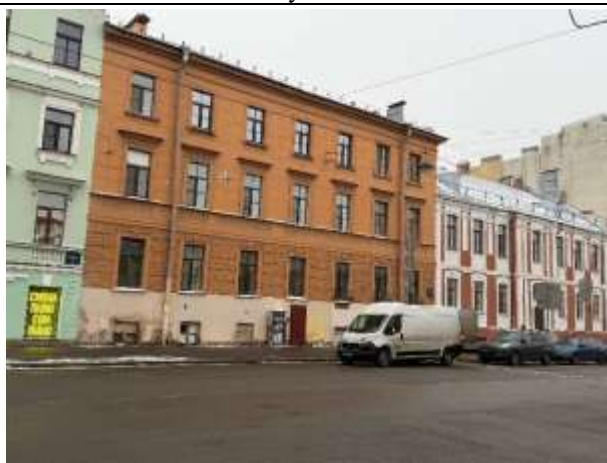


Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель



Фото № 5 – Внутреннее окружение



Фото № 6 – Внутреннее окружение





Фото № 7 – Вход к парадной через 7-ую линию В.О с улицы. Вход в дом №10 с улицы.



Фото № 8 – Парадная дома № 10, через который необходимо пройти, чтобы оказаться во дворе



Фото № 9 – Вход в дом № 10 со двора



Фото № 10 – Вход в дом № 10 со двора



Фото № 11 – Общий вход к помещению с улицы



Фото № 12 – Вход в дом № 10 со двора





Фото № 13 – Вход к парадной через пер. Днепроvский



Фото № 14 – Вход к парадной через пер. Днепроvский



Фото № 15 – Общий вход к помещению с улицы



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения общего пользования (лестничная клетка)



Фото № 18 – Вход в помещение из парадной





Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, линия. 7-я В.О., д. 8, литера. Б, пом. 4-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, линия. 7-я В.О., д. 8, литера. Б, пом. 4-Н, общая площадь 7 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002032:1173, 2 этаж.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 19.01.2026, при дневном освещении.
Вход	1 общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	19.01.2026



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 кладовой.*

3. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, линия. 7-я В.О., д. 8, литера. Б, пом. 4-Н, общая площадь 7 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002032:1173, 2 этаж	109 714	768 000
Итого:	109 714	768 000

