

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, наб. Петроградская, д. 18, корп. 3, литера. В, пом. 24-Н, общая площадь 444,9 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003009:1345, 5 этаж**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 03.04.2026.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

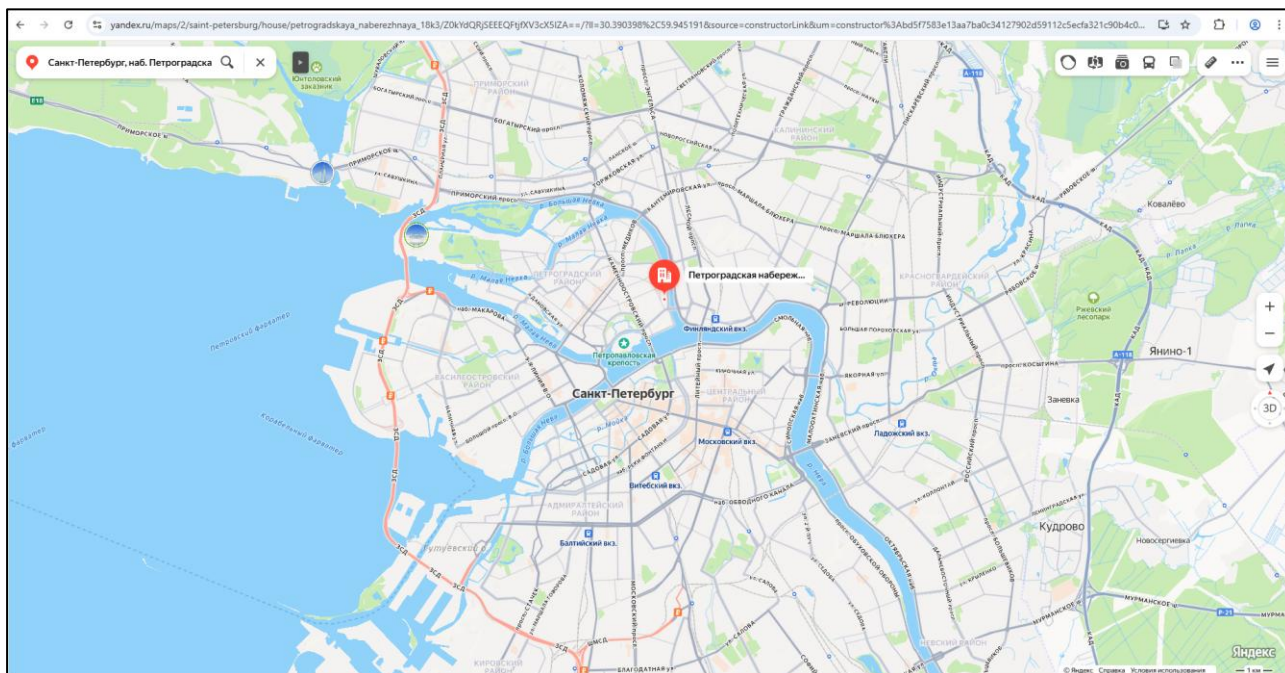


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

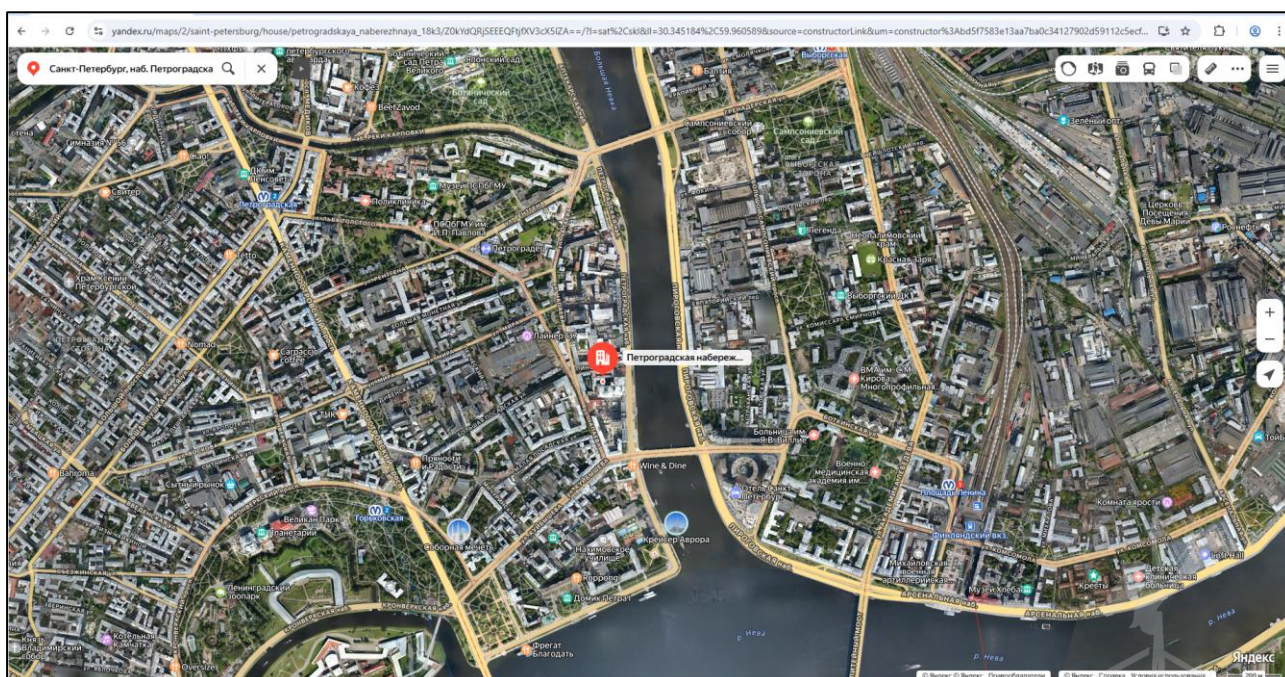


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	444,9 кв. м
Кадастровый номер	78:07:0003009:1345
Кадастровая стоимость, руб.	23 086 315,91
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	51 891,02
Наименование	Конторское
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	5 этаж
Высота помещения	2,62 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-01/0831/2005-372 от 10.01.2006
Вход	3 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжение, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.24 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п. В ч.п.24 оборудован оконный проем, неуказанный на поэтажном плане. В перегородке между ч.п.24 и ч.п.27 дверной проем защит. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В ч.п.7 установлено сантехническое оборудование (раковина). В ч.п.9 установлено сантехническое оборудование (раковина). В ч.п.21 установлено сантехническое оборудование (раковина). В ч.п.22 демонтировано сантехническое оборудование (раковина). В ч.п.23 установлено сантехническое оборудование (раковина). В ч.п.24 установлено сантехническое оборудование (раковина)

**Помещение**

Дата обновления информации: 03.02.2026

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003009:1345
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, наб. Петроградская, д. 18, корп. 3, литера. В, пом. 24-Н
Площадь, кв.м	444.9
Назначение	Нежилое
Этаж	5

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	23086315.91
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	17.12.2025

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:3009:19:19:23
-------------------	------------------

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



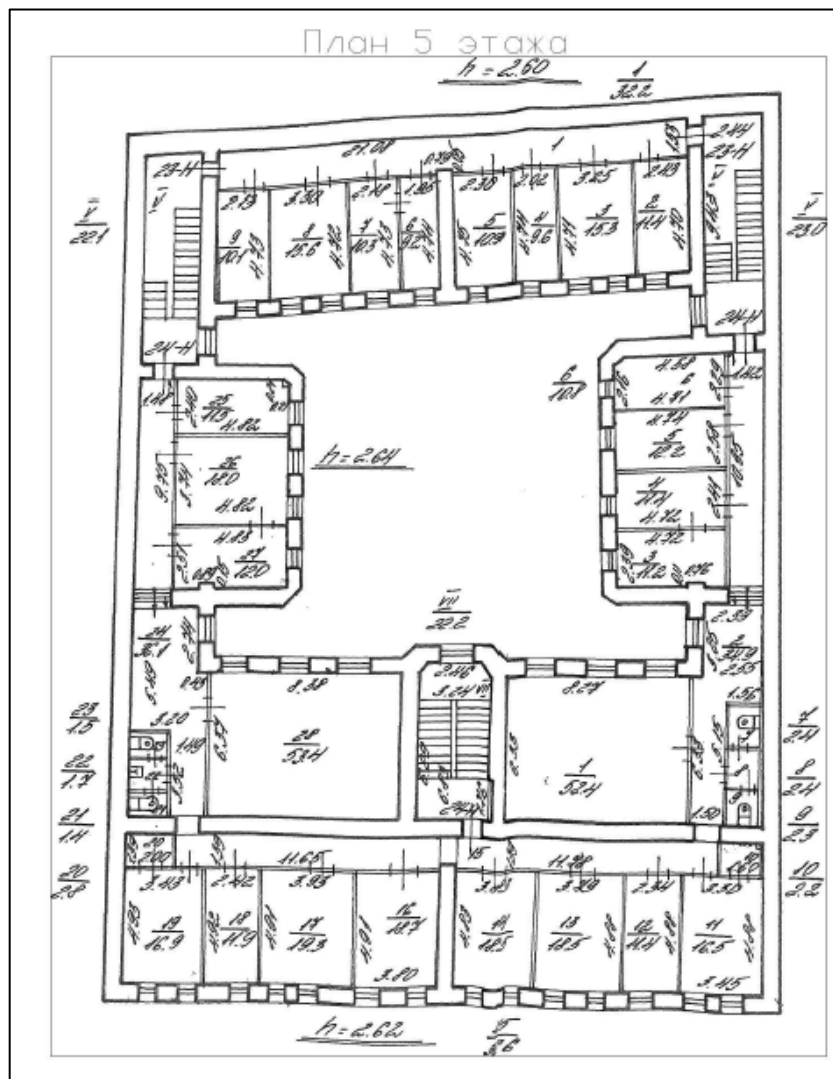


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

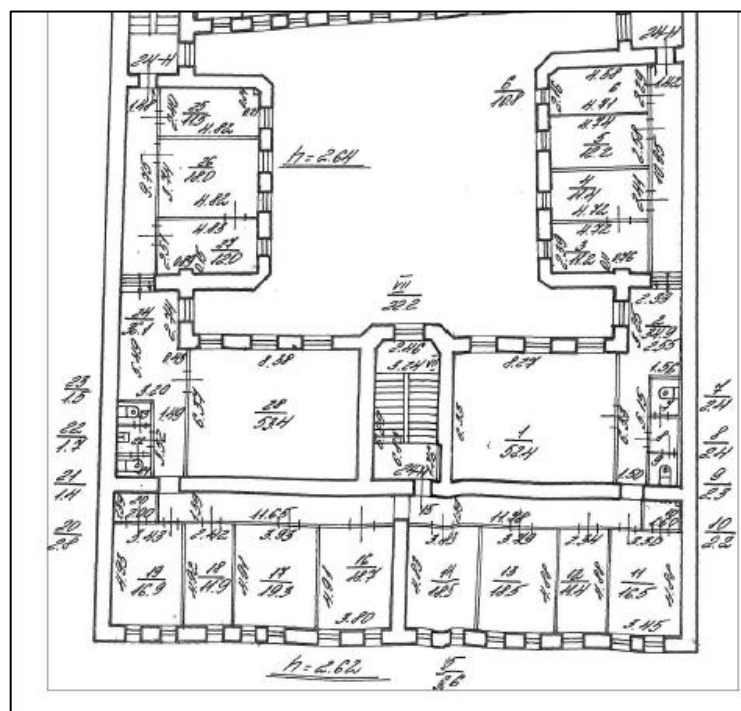
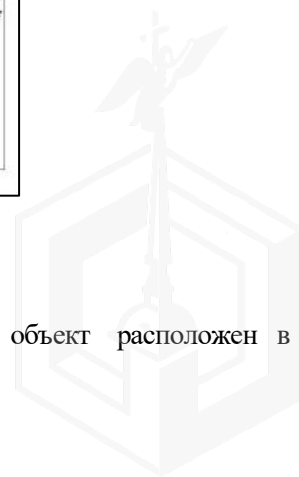


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в



Петроградском районе г. Санкт-Петербурга.

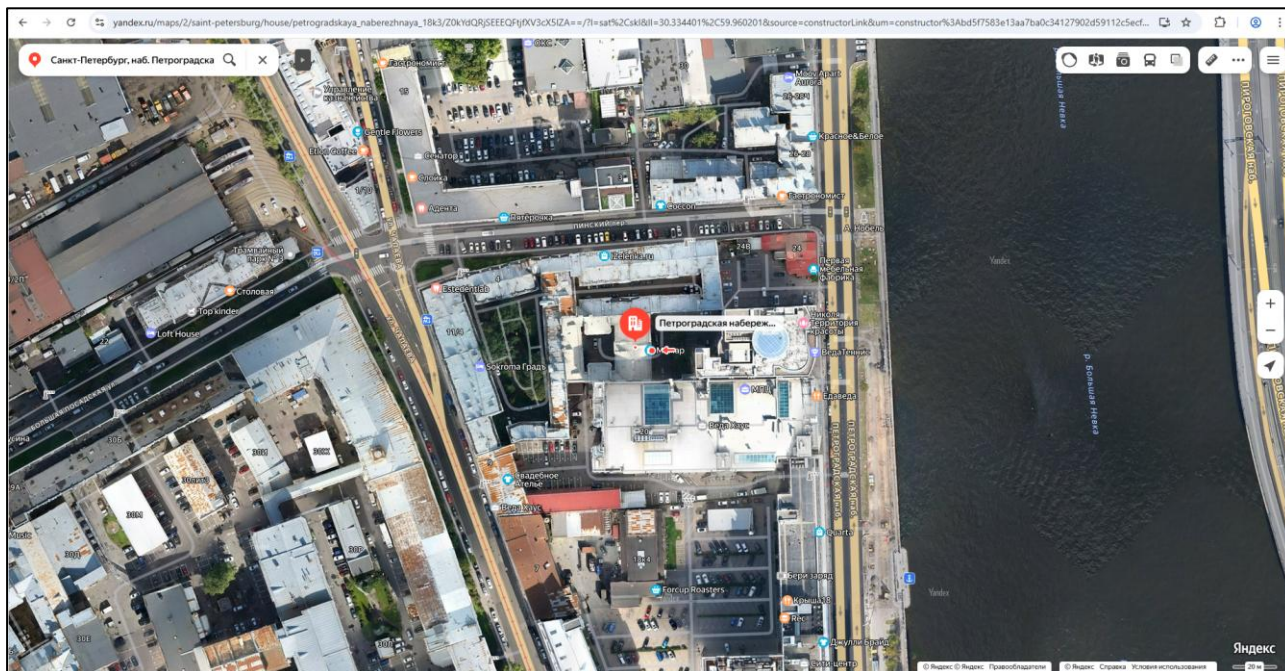


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: школа, медицинские учреждения, магазины, бизнес-центры, детский сад.

### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен в непосредственной близости от крупной транспортной магистрали – Петроградской наб.

Ближайшая станция метро «Горьковская» располагается в 16 минутах (1310 м) пешей доступности.

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

В соответствии с Выпиской из ЕГРН на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-10507/25-0-1 от 22.04.2025 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградская набережная, дом 18, корпус 3, литера В 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(07)02).

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 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.202 5 ) «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).

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 769-рз от 27.03.2026 г. «Об условиях

приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. Петроградская, д. 18, корп. 3, литера В, пом. 24-Н» 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.

## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото № 2 – Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель



Фото № 5 – Внутреннее окружение



Фото № 6 – Внутреннее окружение





Фото № 7 – Общий вход со двора



Фото № 8 – Вход помещение

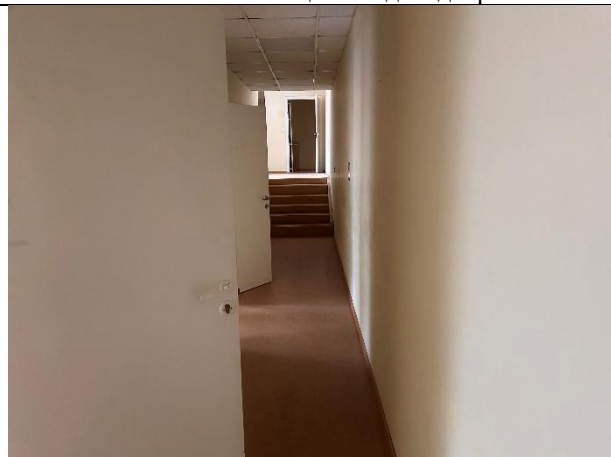


Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



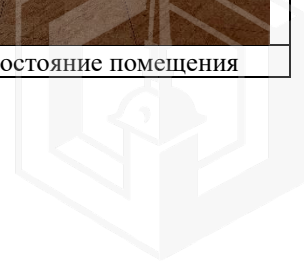
Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



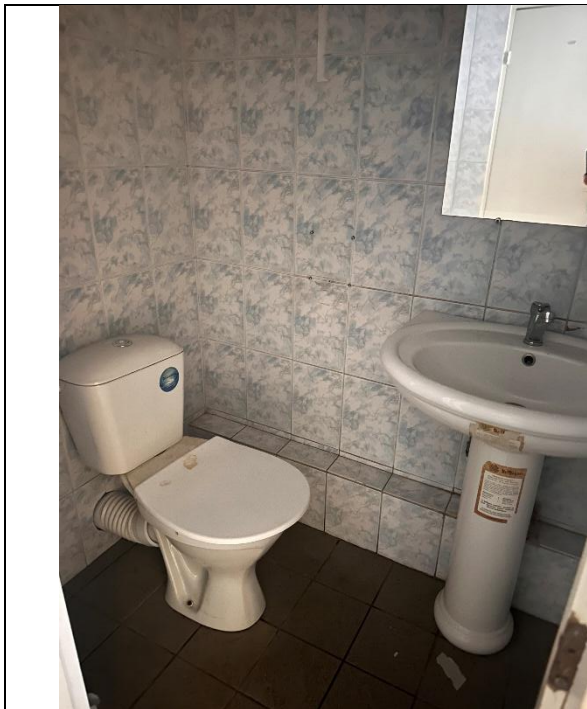


Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



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



Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения

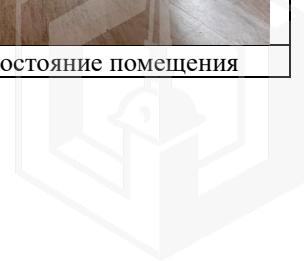




Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 30 – Внутреннее состояние помещения

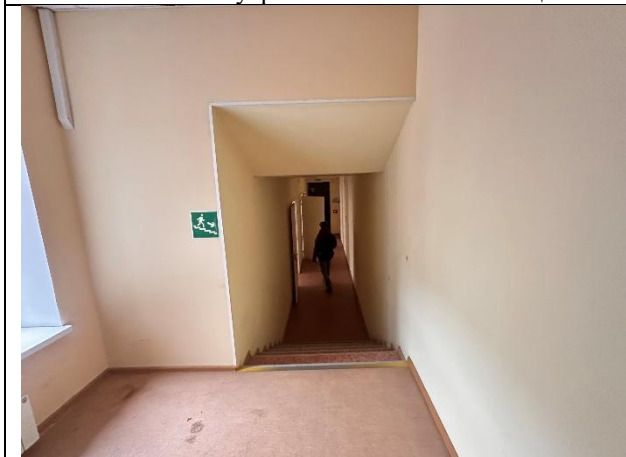


Фото № 31 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 32 – Внутреннее состояние помещения




## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Петроградская, д. 18, корп. 3, литера В, пом. 24-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу Санкт-Петербург, наб. Петроградская, д. 18, корп. 3, литера В, пом. 24-Н, общая площадь 444,9 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003009:1345, 5 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 03.04.2026, при дневном освещении.
Вход	3 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжение, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.24 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п. В ч.п.24 оборудован оконный проем, неуказанный на поэтажном плане. В перегородке между ч.п.24 и ч.п.27 дверной проем зашит. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В ч.п.7 установлено сантехническое оборудование (раковина). В ч.п.9 установлено сантехническое оборудование (раковина). В ч.п.21 установлено сантехническое оборудование (раковина). В ч.п.22 демонтировано сантехническое оборудование (раковина). В ч.п.23 установлено сантехническое оборудование (раковина). В ч.п.24 установлено сантехническое оборудование (раковина)

### Представитель Исполнителя (Оценщик)

Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	03.04.2026



### 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 свободного 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, наб. Петроградская, д. 18, корп. 3, литера. В, пом. 24-Н, общая площадь 444,9 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003009:1345, 5 этаж	66 532	29 600 000	81 169	36 112 000
<b>Итого:</b>	<b>66 532</b>	<b>29 600 000</b>	<b>81 169</b>	<b>36 112 000</b>

