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. 16-Н, общая площадь 121,7 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003009:1338, 3 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:

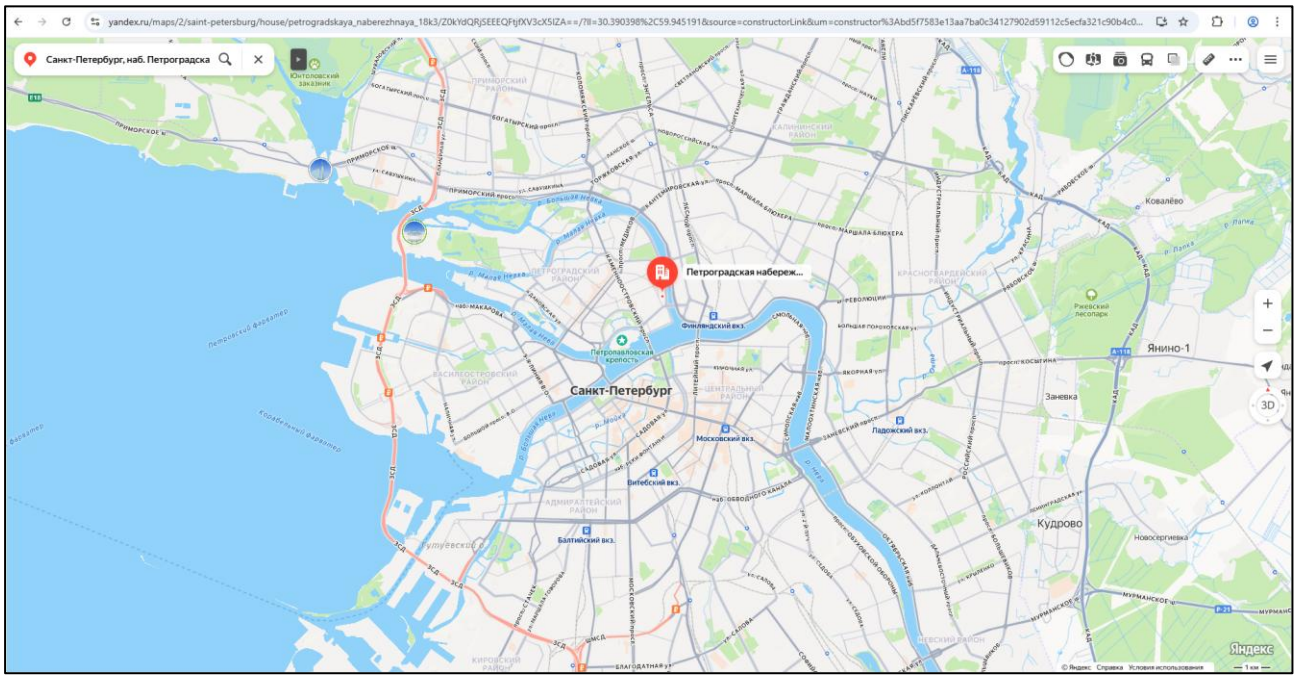


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

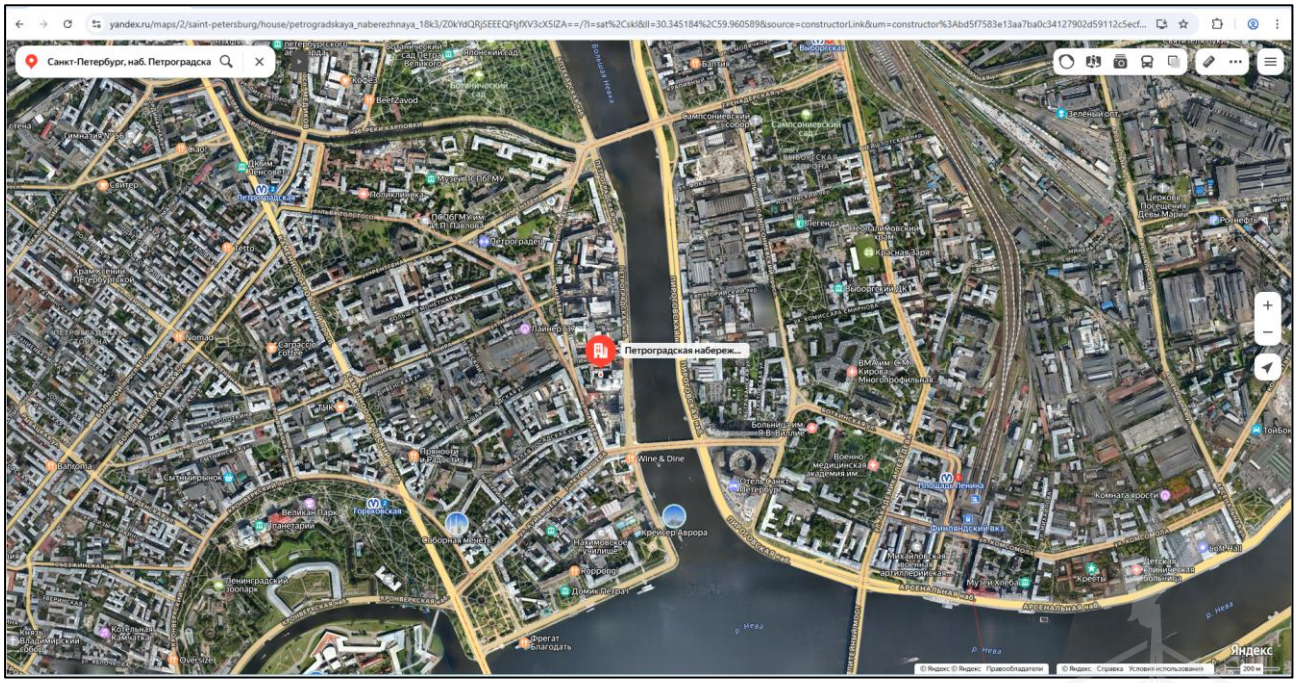
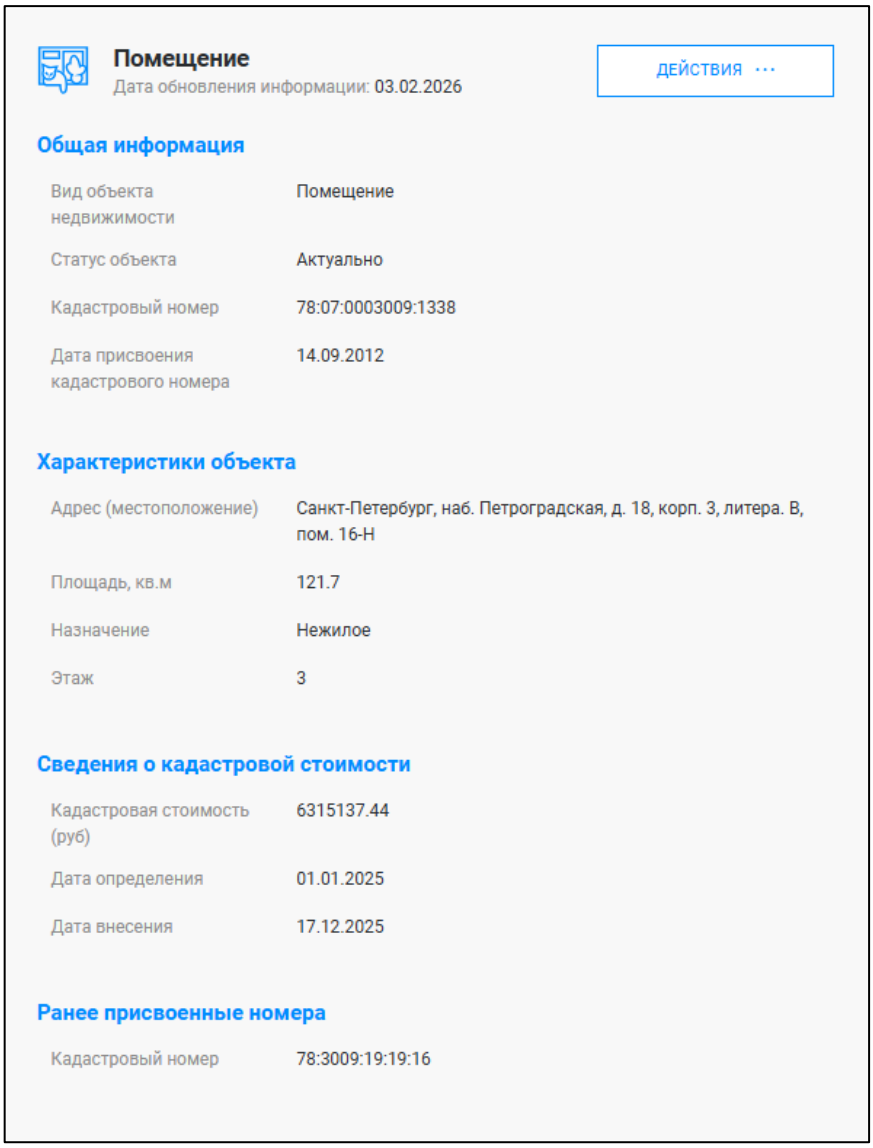


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	121,7 кв. м
Кадастровый номер	78:07:0003009:1338
Кадастровая стоимость, руб.	6 315 137,44
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	51 891,02
Наименование	Помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	3 этаж
Высота помещения	2,67 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-01/0831/2005-096 от 10.01.2006
Вход	2 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В ч.п.9 расположен ГРЩ



Помещение
Дата обновления информации: 03.02.2026

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003009:1338
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, наб. Петроградская, д. 18, корп. 3, литера. В, пом. 16-Н
Площадь, кв.м	121.7
Назначение	Нежилое
Этаж	3

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6315137.44
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	17.12.2025

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:3009:19:19:16

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

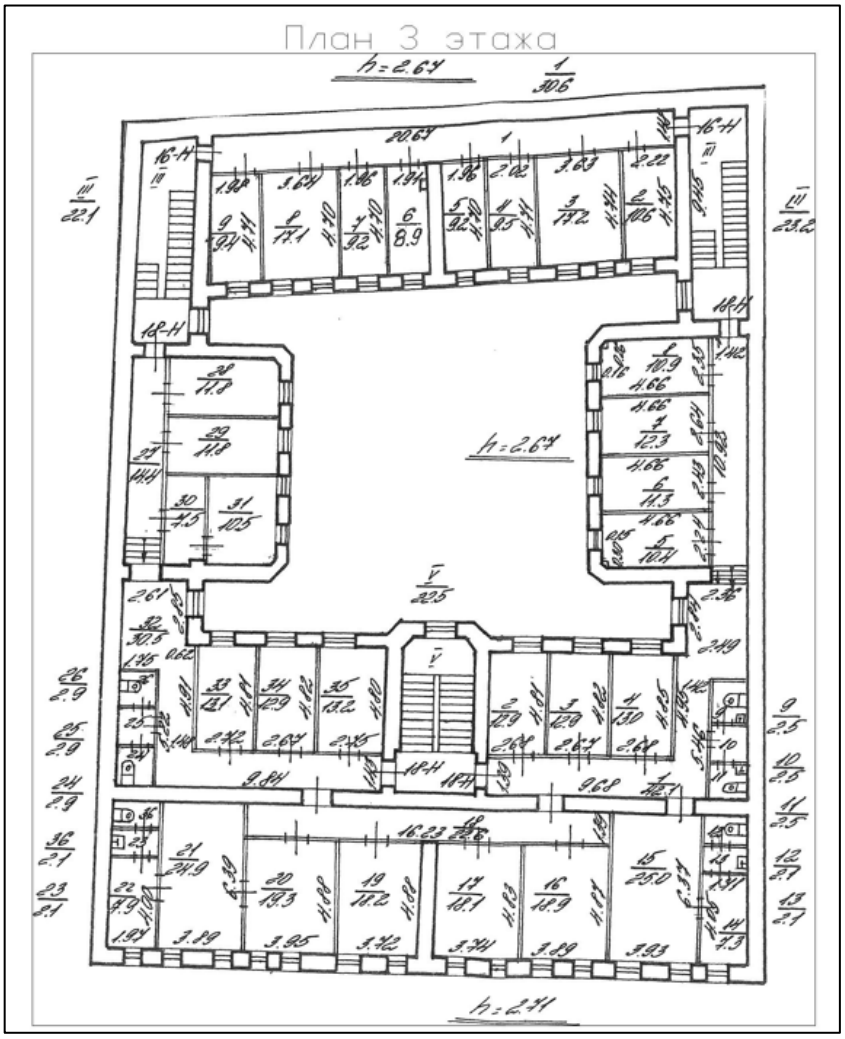


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

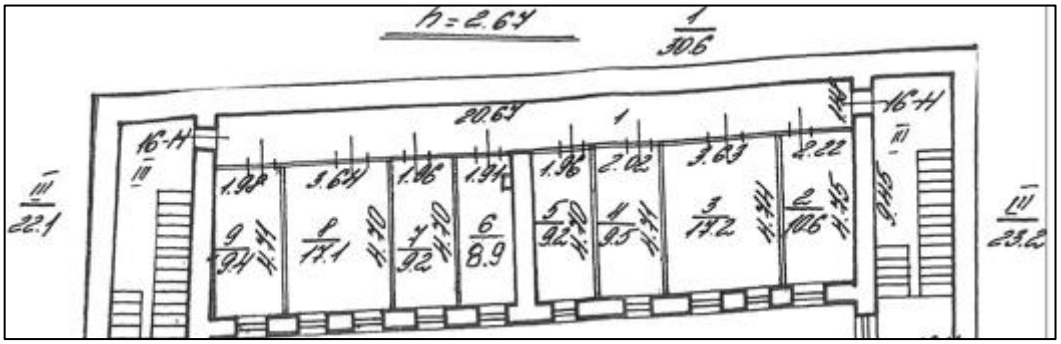


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

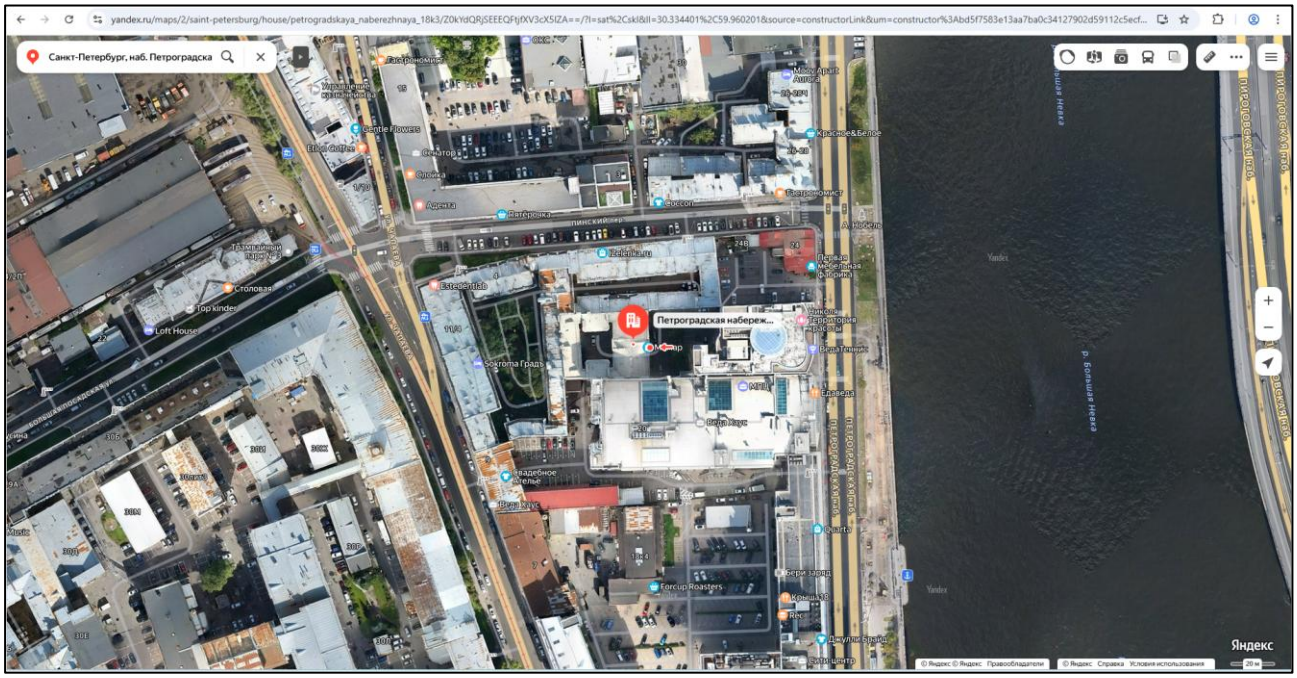


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

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 № 764-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. 16-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.
- 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.

2.5 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

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Петроградская, д. 18, корп. 3, литера. В, пом. 16-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу Санкт-Петербург, наб. Петроградская, д. 18, корп. 3, литера. В, пом. 16-Н, общая площадь 121,7 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003009:1338, 3 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 03.04.2026, при дневном освещении.
Вход	2 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В ч.п.9 расположен ГРЩ

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова 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. 16-Н, общая площадь 121,7 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003009:1338, 3 этаж	61 627	7 500 000	75 185	9 150 000
Итого:	**61 627**	**7 500 000**	**75 185**	**9 150 000**