

**КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА ПО АДРЕСУ:  
Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КАНТЕМИРОВСКАЯ УЛИЦА, ДОМ 35, КОРПУС 2, ЛИТЕРА А  
ОДНОВРЕМЕННО С ОТЧУЖДЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**Данные об отчете**

- 1.1. Дата проведения оценки – 02.06.2025.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**1. Описание объекта оценки**

**2.1 Карта местоположения объекта**

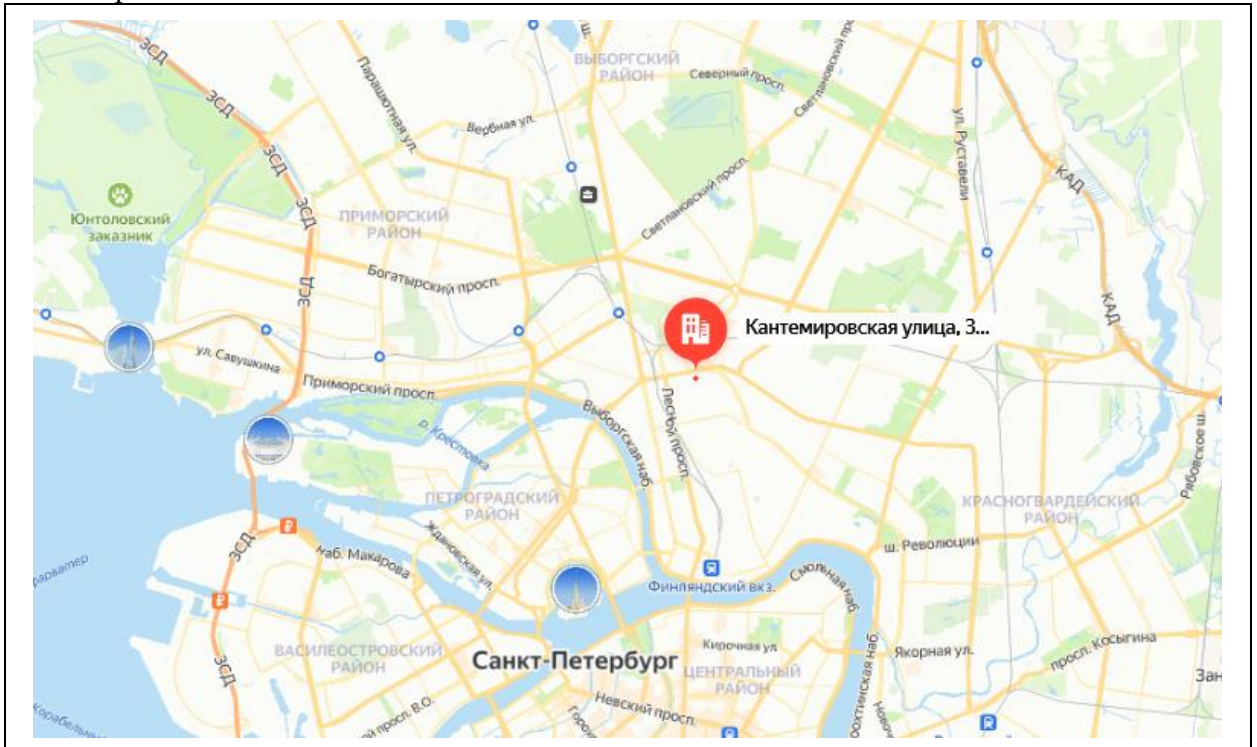


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

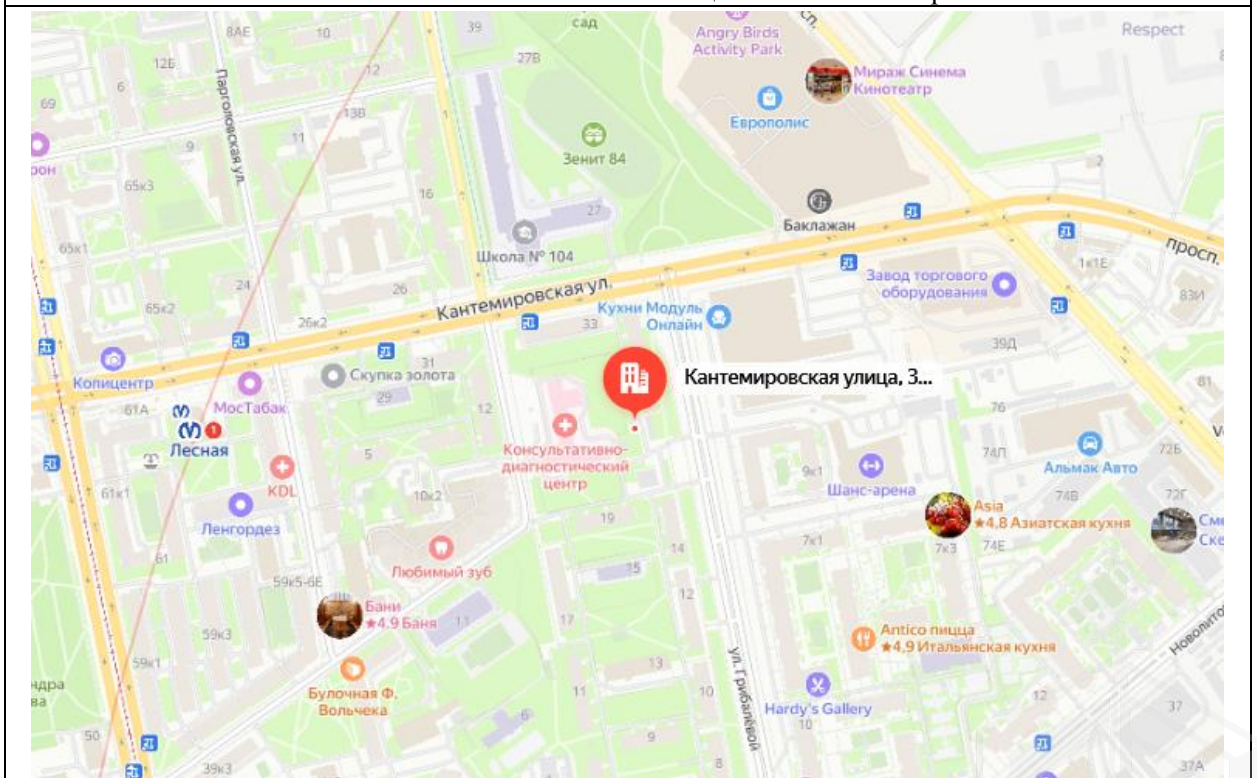


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

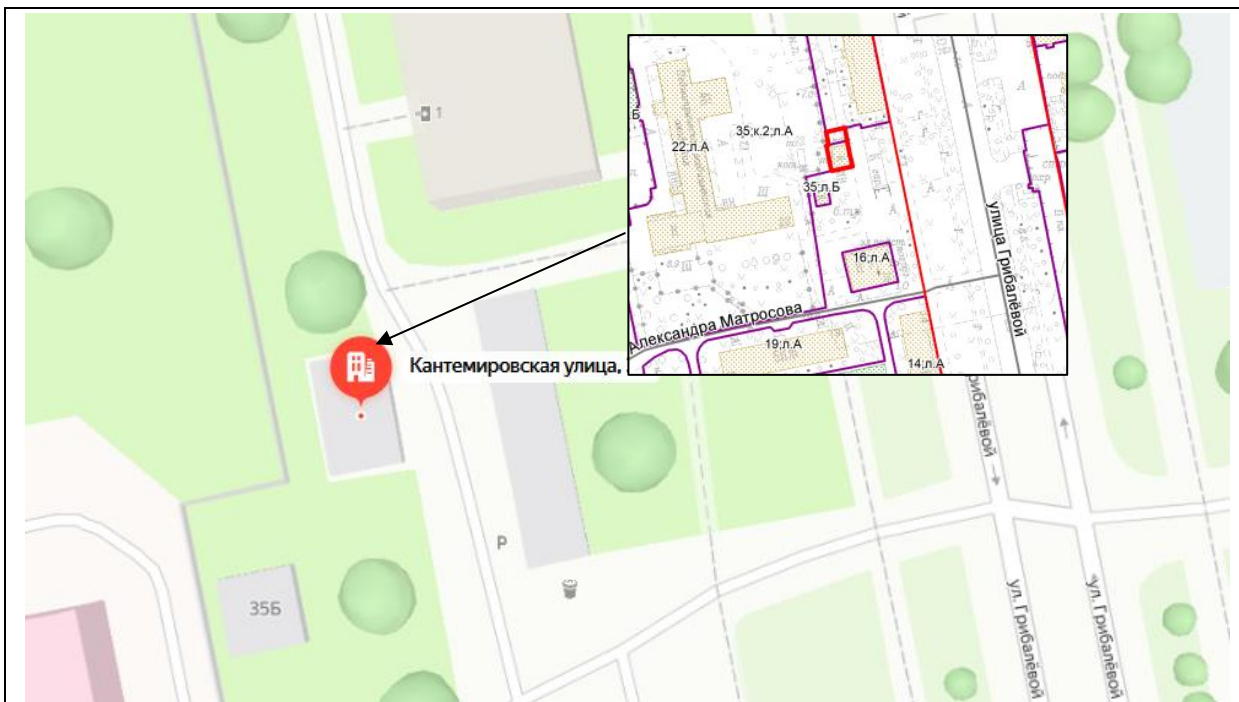


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

## 2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	104 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:36:0005117:4382
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
Кадастровая стоимость, руб.	177 293,97
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в редакции Закона СПб от 21.12.2023 № 785-169): Зона Д – общественно-деловая зона; в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» – зона ТД2_1 – Общественно-деловая подзона специализированных общественно-деловых объектов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными инженерными коммуникациями
Ближайшее окружение	Многоквартирная жилая застройка, объекты коммерческой и социальной инфраструктуры на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга
Подъезд к участку	Со стороны Кантемировской ул.
Текущее использование	Участок не огорожен, доступ не ограничен, в границах участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:36:0005117:3017 – нежилое здание (котельная), площадью 56,3 кв.м

## 2.3 Описание объекта капитального строительства (здания)

### 2.3.1. Общие характеристики объекта капитального строительства

Кадастровый номер	78:36:0005117:3017
Площадь застройки, кв.м	56,3
Общая площадь здания, кв. м	32,1
Объем здания, куб. м	332
Группа капитальности	I
Назначение	Нежилое

Наименование	Здание котельной
Материал стен	Кирпичные
Год постройки	1975 (по данным Паспорта на нежилое строение – 1967)
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Тип входа	2 отдельных входа со двора
Наличие оконных проемов	2 – во двор (заложены)
Инженерная инфраструктура:	Согласно данным Технического паспорта, по состоянию на 12.04.2004
Электроснабжение	Скрытая проводка
Водоснабжение	От городской сети
Канализация	Сброс в городскую сеть
Отопление (централизованное/печное)	От собственной котельной
Газоснабжение	-
Техническое состояние инженерных систем	Требуют восстановления
Состояние по осмотру	Здание находится в удовлетворительном состоянии

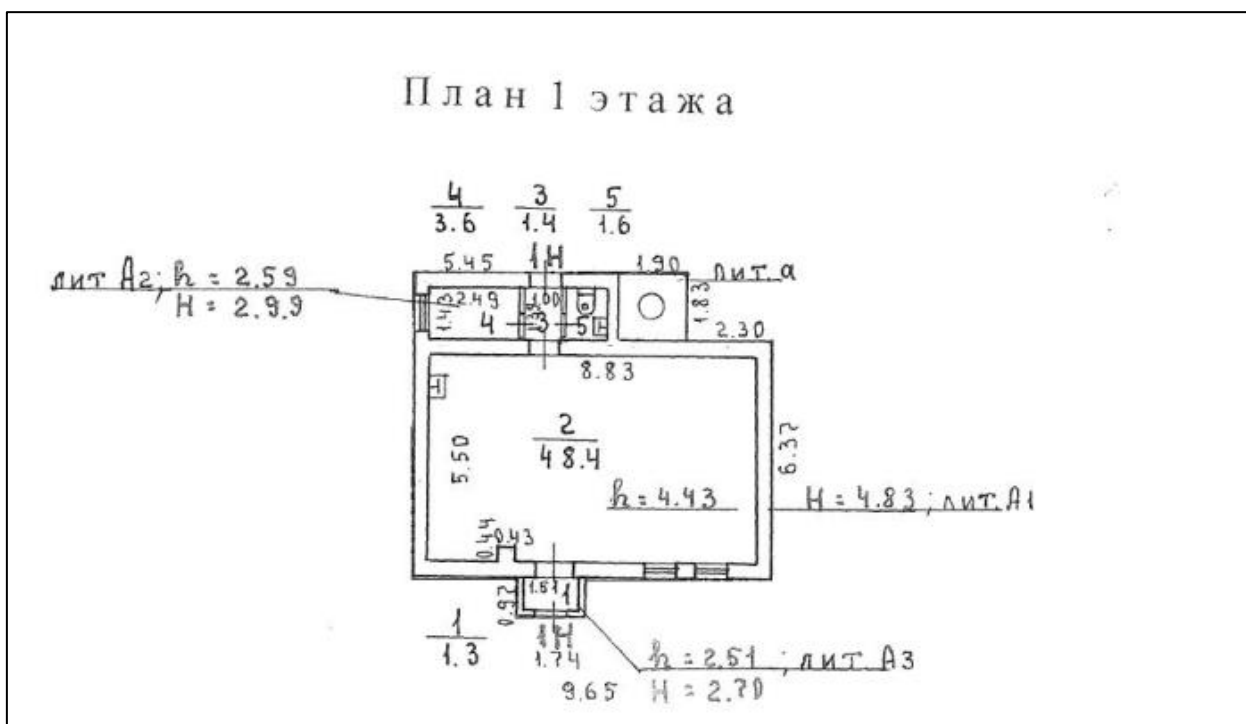
### 2.3.2. Описание локального окружения

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Выборгском административном районе Санкт-Петербурга. Объект оценки расположен в спальном районе города, внутри квартала. Квартал, где расположен Объект оценки, – существующей многоквартирной жилой застройки, объектов коммерческой и социальной инфраструктуры
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения Объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Есть, ограниченная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Кантемировской ул. (внутри квартала). Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в зоне пешеходной доступности
Удаленность от ближайших станций метро	Расстояние до ближайшей станции метро «Лесная» составляет около 0,55 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 0,1 км от Объекта оценки расположена остановка общественного транспорта. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как хорошая



### 2.3.3. Планировка здания

По данным предоставленной документации, здание в составе Объекта оценки представляет собой 1-этажное нежилое здание.



### 2.4 Ограничения (обременения) объекта

#### Ограничения КГИОП

**Земельный участок** по адресу: г. Санкт-Петербург, Кантемировская улица, дом 35, корпус 2, литера А (кадастровый номер: 78:36:0005117:4382) расположен в границах:

- вне зон охраны объектов культурного наследия.

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

**Здание** по адресу: г. Санкт-Петербург, Кантемировская улица, дом 35, корпус 2, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

#### Ограничения КПООС

Объект оценки не входит в состав существующих, а также планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

#### Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки района между Лесным и Кондратьевским проспектами в Ленинграде в границах которой расположен рассматриваемый земельный участок, утвержден решением Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов № 126 от 15.03.1982г.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

#### Наличие иных градостроительных ограничений:

**Земельный участок** расположен:

- в охранной зоне газораспределительной сети;





- в охранной зоне канализационных сетей;
- в охранной зоне подстанций и других электротехнических сооружений.

Следует отметить, что согласно письму ГУП «ТЭК СПб» № 07-13/55164 от 18.10.2024, на основании распоряжения КИО СПб от 16.02.2023 № 135-рк, в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г. Санкт-Петербург, Кантемировская улица, дом 35, корпус 2, литера А, прекращено право хозяйственного ведения ГУП «ТЭК СПб». Объект не участвует в производственной деятельности Предприятия, действующее / недействующее оборудование, обеспечивающее другие здания, строения, сооружения отсутствует.

## 2.5 Фотографии объекта



Фото 1. Вид Объекта оценки



Фото 2. Вид Объекта оценки



Фото 3. Вид Объекта оценки



Фото 4. Вид Объекта оценки



Фото 5. Ближайшее окружение



Фото 6. Табличка с номером дома



Фото 7. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение

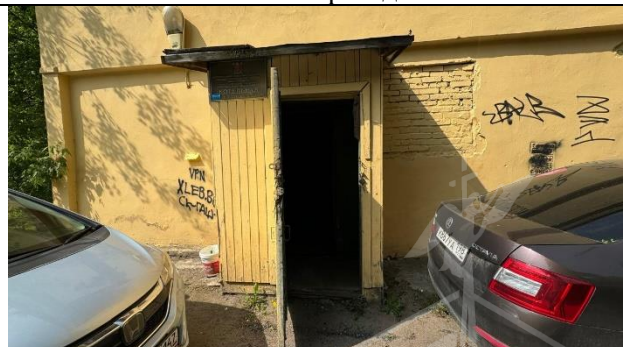


Фото 8. Вид входа Объекта оценки

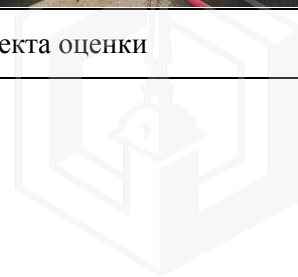






Фото 9. Вид Объекта оценки



Фото 10. Вид Объекта оценки



Фото 11. Вид Объекта оценки



Фото 12. Вид Объекта оценки

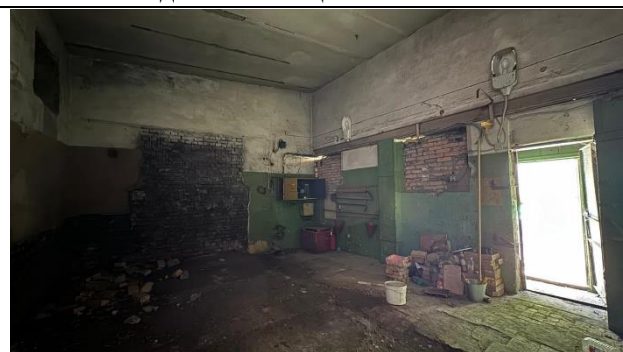


Фото 13. Вид Объекта оценки

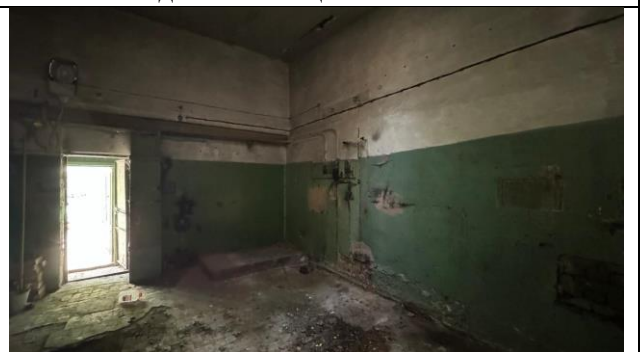


Фото 14. Вид Объекта оценки

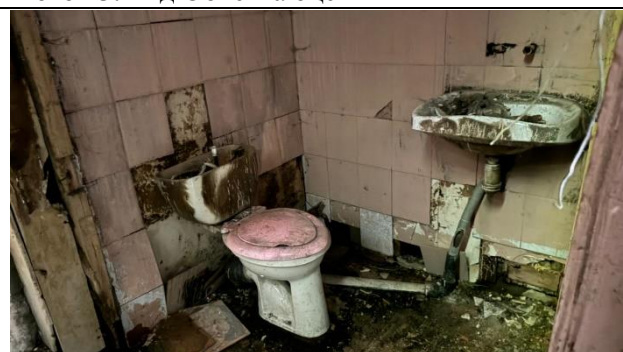


Фото 15. Вид Объекта оценки

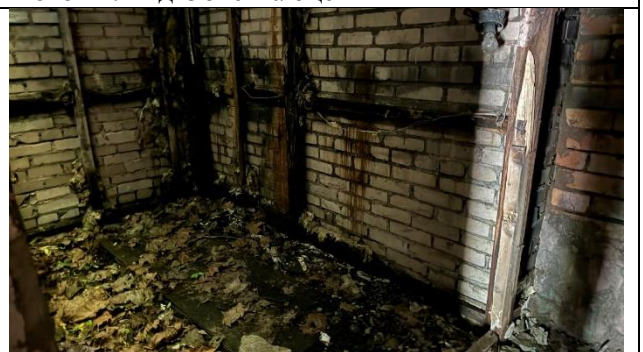


Фото 16. Вид Объекта оценки



Фото 17. Вид Объекта оценки



Фото 18. Вид Объекта оценки



## 2.6 Акт осмотра

**А К Т**  
**контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:**  
**г. Санкт-Петербург, Кантемировская улица, дом 35, корпус 2, литера А**

02 июня 2025 года

## 1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	г. Санкт-Петербург, Кантемировская улица, дом 35, корпус 2, литера А	56,3	78:36:0005117:3017
2	Земельный участок		104	78:36:0005117:4382

## 2. Данные по зданию:

Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
				Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	2 отдельных со двора	2 – во двор (заложены)	кирпичные	+	+	+	+	Удовлетворительное	Не используется

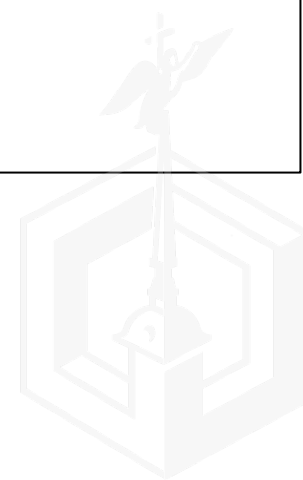
## 3. Данные по земельному участку:

Категория земель	Доступ	Коммуникации				Рельеф, особенности
		Эл.	Вод.	От.	Кан.	
Земли населённых пунктов	Ограничен	+	+	+	+	Ровный, без особенностей

Примечания: Оцениваемое здание не используется.

Участок не огорожен, доступ не ограничен.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	ocenka_nbk@mail.ru



## 2. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки (доступ к объекту не ограничен – расположен внутри квартала, небольшая площадь объекта, расположение в квартале с высокой плотностью застройки и т.д.), Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является использование в сегменте коммерческих объектов свободного назначения (в т.ч. в производственно-складском сегменте).

## 3. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>6 640 000</b>	
Земельный участок	3 580 000	
<i>на 1 кв. м</i>	34 423	
Нежилое здание	3 060 000	
<i>на 1 кв. м</i>	54 352	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>6 000 000</i>	<i>7 300 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	117 940	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>	<b>6 130 000</b>	
Земельный участок	3 580 000	
<i>на 1 кв. м</i>	34 423	
Нежилое здание	2 550 000	
<i>на 1 кв. м</i>	45 293	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>5 500 000</i>	<i>6 700 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	108 881	

