

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пер. Виленский, д. 4, литера Б, пом. 4-Н, общая площадь 22,9 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001213:2105, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 17.07.2025.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пер. Виленский, д. 4, литера Б, пом. 4-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

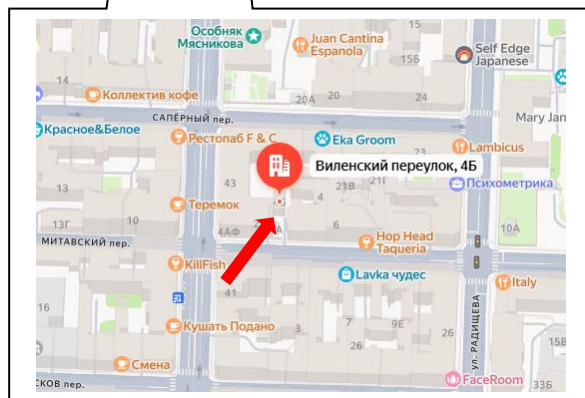
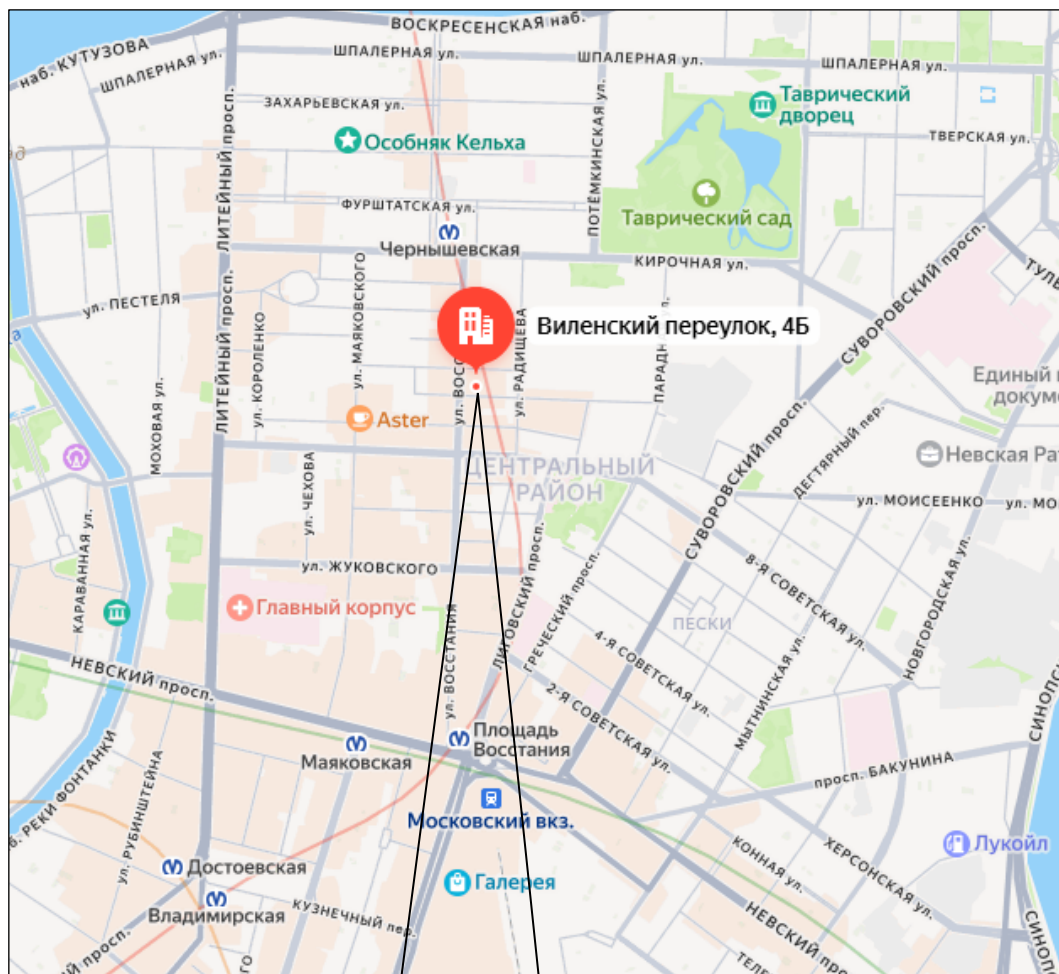


Рисунок 1. Локальное местоположение

➡ – Отдельный со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

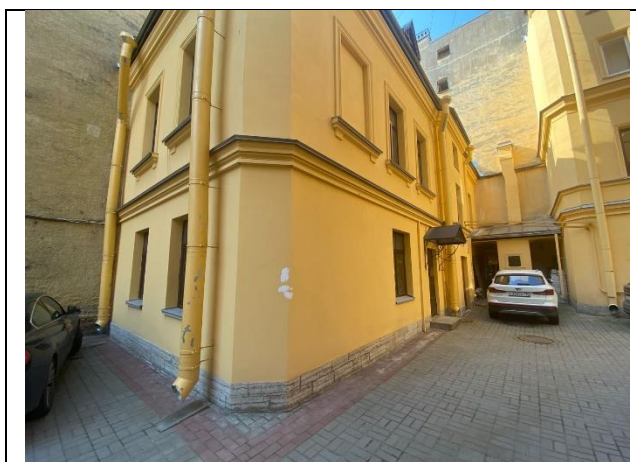


Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001213:2010
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	170,8
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1893
Год последнего ремонта ²	-
Этажность (в том числе подземная) ¹	3
Наличие подвала/цоколя	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

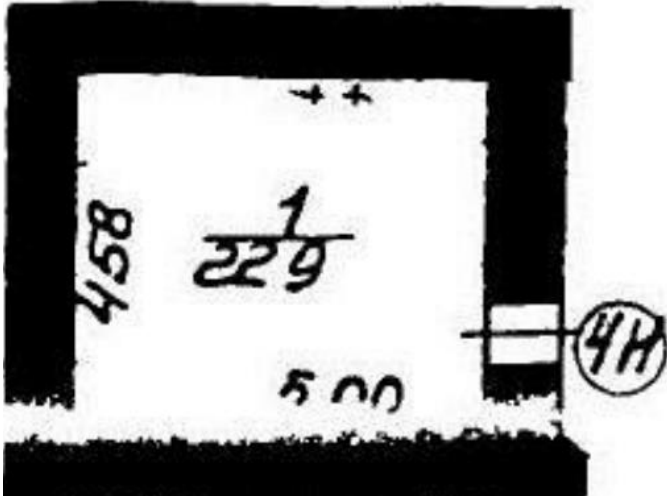
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, пер. Виленский, д. 4, литера Б, пом. 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001213:2105
Общая площадь, кв. м	22,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	3,1
Инженерные коммуникации	Элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации и теплоснабжения ⁴ В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой
Кадастровая стоимость, руб.	4 631 121,38

¹ По данным Росреестра (<https://nspd.gov.ru>)

² По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru>

³ По данным Протокола № 19 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осматриваемых объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге (далее – Рабочая группа) от 17.10.2022.

⁴ Согласно данным визуального осмотра в помещении присутствуют элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации и теплоснабжения, согласно акту обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 22.05.2025 в помещении присутствует электроснабжение и отопление.

Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	202 232,375
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Отсутствуют.
План объекта оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Сапёрным пер., Виленским пер., ул. Радищева, ул. Восстания.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Спасо-Преображенский собор, колледж автоматизации производственных процессов и прикладных информационных систем, СПбГУГА, авиационно-транспортный колледж, Городская Мариинская больница, Некрасовский сад, сад Салтыкова-Щедрина, Таврический сад, школы №№ 197, 620, частные школы и детские сады, частные гостиницы, объекты общественного питания, аптеки, продуктовые магазины и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) и во дворе возле здания, где расположен объект оценки.
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная.
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Виленского пер.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	0,63 км до ст. м. Чернышевская
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Улица Некрасова» 0,2 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусы №№ 22 и 105
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-132826880 от 02.07.2025, на рассматриваемое помещение ограничения и обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 01-43-17076/25-0-0 от 03.07.2025 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Виленский переулок, дом 4, литера Б на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Особняк Н.И. Обуховой".

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 актам.

В распоряжении Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1837-РЗ от 10.07.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Виленский переулок, дом 4, литера Б, пом. 4-Н указано следующее обременение:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Особняк Н.И. Обуховой», 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».

2.3.4. Фотографии объекта:

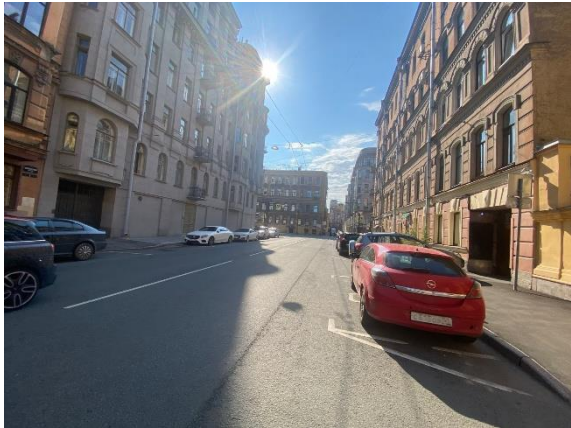
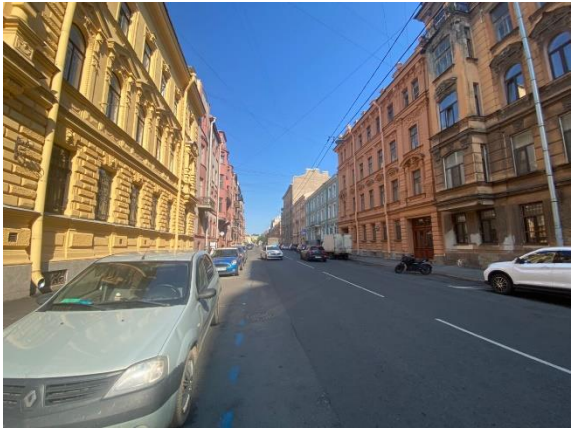
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Въезд во двор к объекту оценки	Въезд во двор к объекту оценки



Фото 5

Двор



Фото 6

Двор

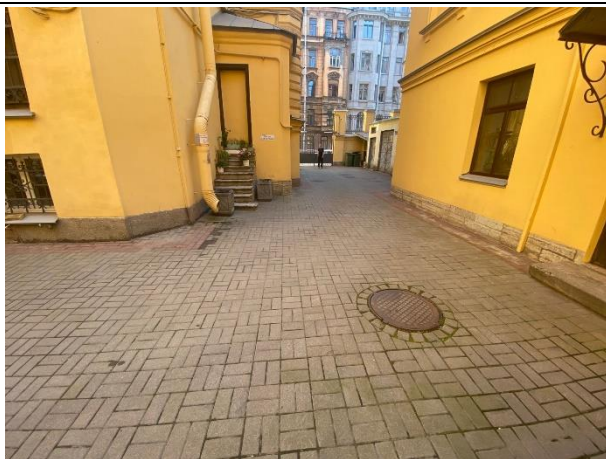


Фото 7

Двор

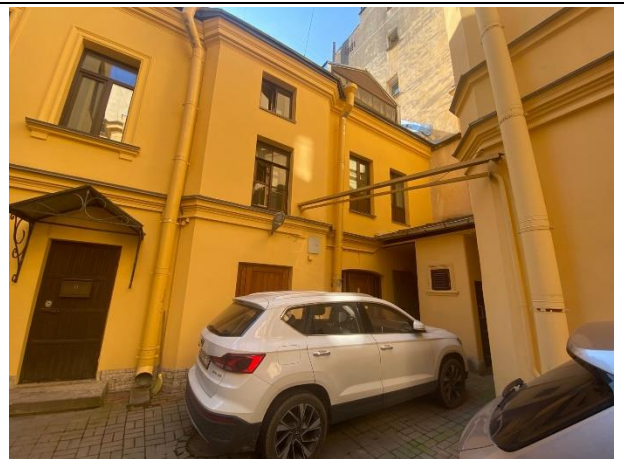


Фото 8

Фасад здания

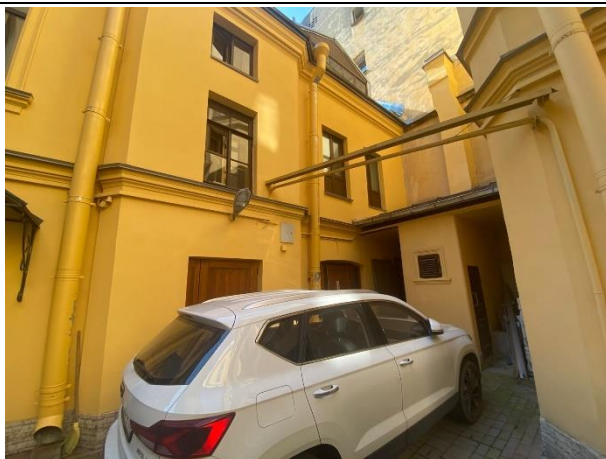


Фото 9

Фасад здания

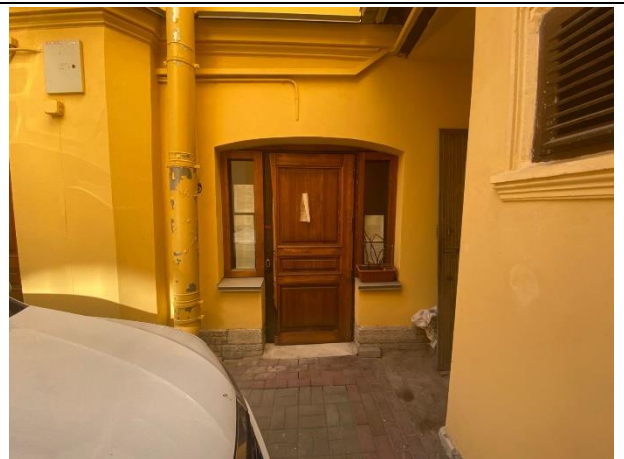


Фото 10

Вход в объект оценки





Фото 11

Вид помещения 4-Н



Фото 12

Вид помещения 4-Н



Фото 13

Вид помещения 4-Н



Фото 14

Вид помещения 4-Н



Фото 15

Вид помещения 4-Н



Фото 16

Вид помещения 4-Н





Фото 17

Вид помещения 4-Н



Фото 18

Вид помещения 4-Н



Фото 19

Запорная арматура



Фото 20

Счетчики



Фото 21

Запорная арматура



Фото 22

Запорная арматура



2.3.5. Акт осмотра помещения:

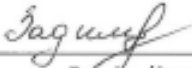
Акт контрольного осмотра помещения
от «17» июля 2025 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пер. Виленский, д. 4, литера. Б, пом. 4-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
4-Н	1	22,9	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой. Наличие перепланировок не выявлены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист оценщик департамента оценки
ФИО	Задимидько А.В.
Подпись	
Контакты	Телефон/факт: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb

¹ «Высокого качества» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электрогенерическим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и/или кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Отличное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормальное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты: отслаивание (отколы) краски и шпаклевки штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«Удовлетворительное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устраняемые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкции, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в листах соединения перегородки с плитами перекрытия и заполнения дверных проемов; отслаивание штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоение и вздутие; царапины, загрязнения и отрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«Неудовлетворительное (требует ремонта)» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устраняемые только с помощью капитального ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций); отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; потрескавшиеся плиты перекрытий; отслаивание штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, поврежден, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевке стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

«Без отделки» - разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположен на 1 этаже многоквартирного дома;
5. Планировка помещения – кабинетная;
6. Отсутствие оконных проемов;
7. Высота потолков – 3,1;
8. Расположение на расстоянии 0,63 км до ст. м. «Чернышевская»;
9. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения, водоснабжения, канализации и теплоснабжения⁵.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения складского назначения.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 770 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	120 961
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 308 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	100 801

⁵ Согласно данным визуального осмотра в помещении присутствуют элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации и теплоснабжения, согласно акту обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 22.05.2025 в помещении присутствует электроснабжение и отопление.

