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. 21-Н, общая площадь 218 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003009:1343, 4 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:

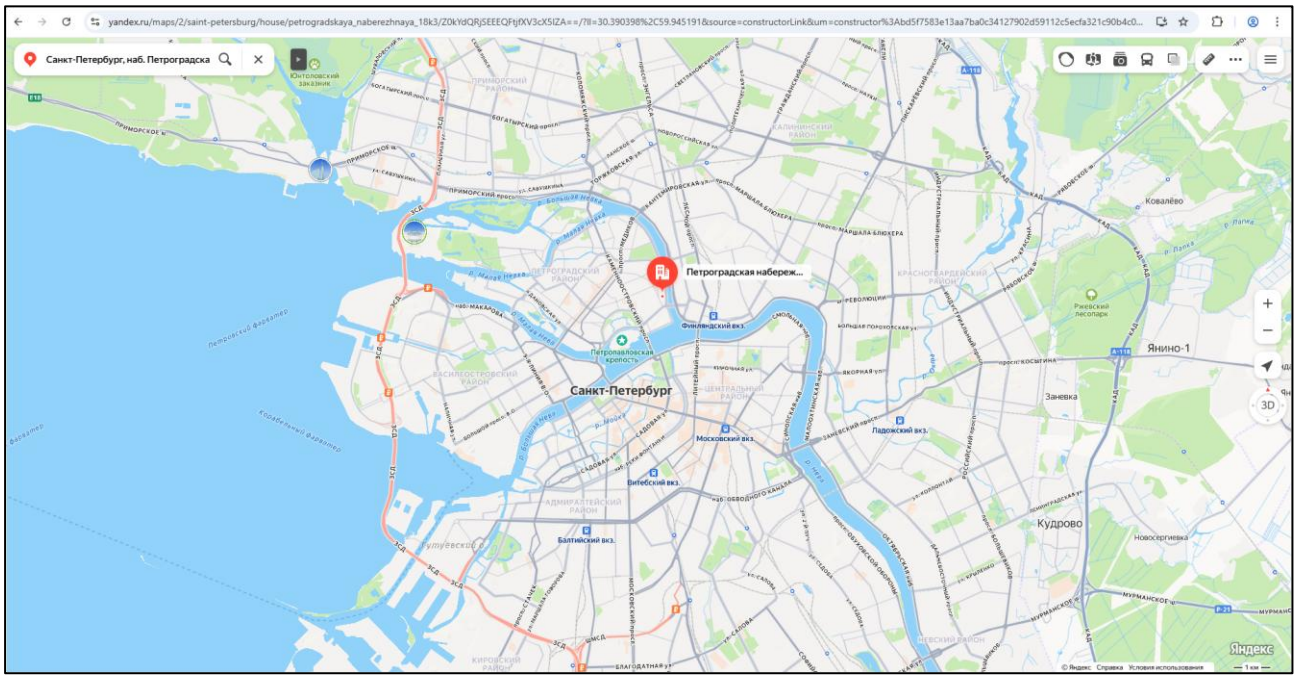


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

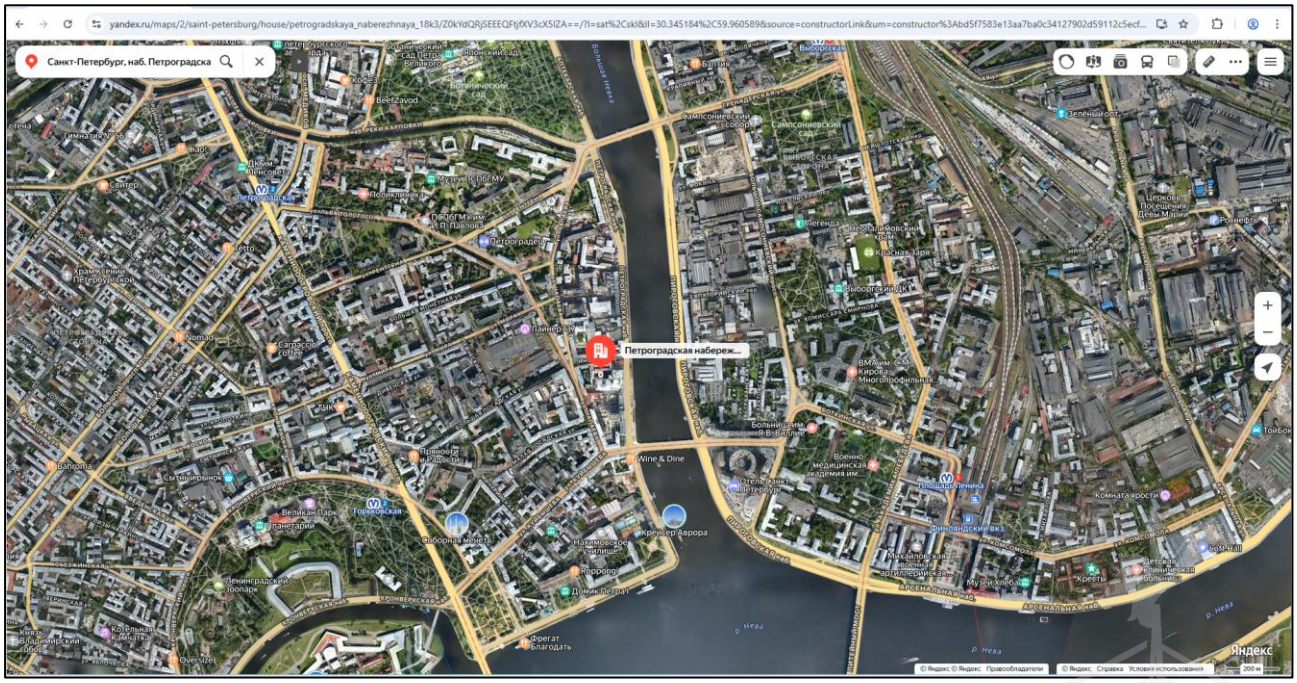


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	218 кв. м
Кадастровый номер	78:07:0003009:1343
Кадастровая стоимость, руб.	11 312 242,91
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	51 891,02
Наименование	Помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	4 этаж
Высота помещения	2,61 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-01/0831/2005-222 от 10.01.2006
Вход	2 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В ч.п.9 установлено сантехническое оборудование (раковина)

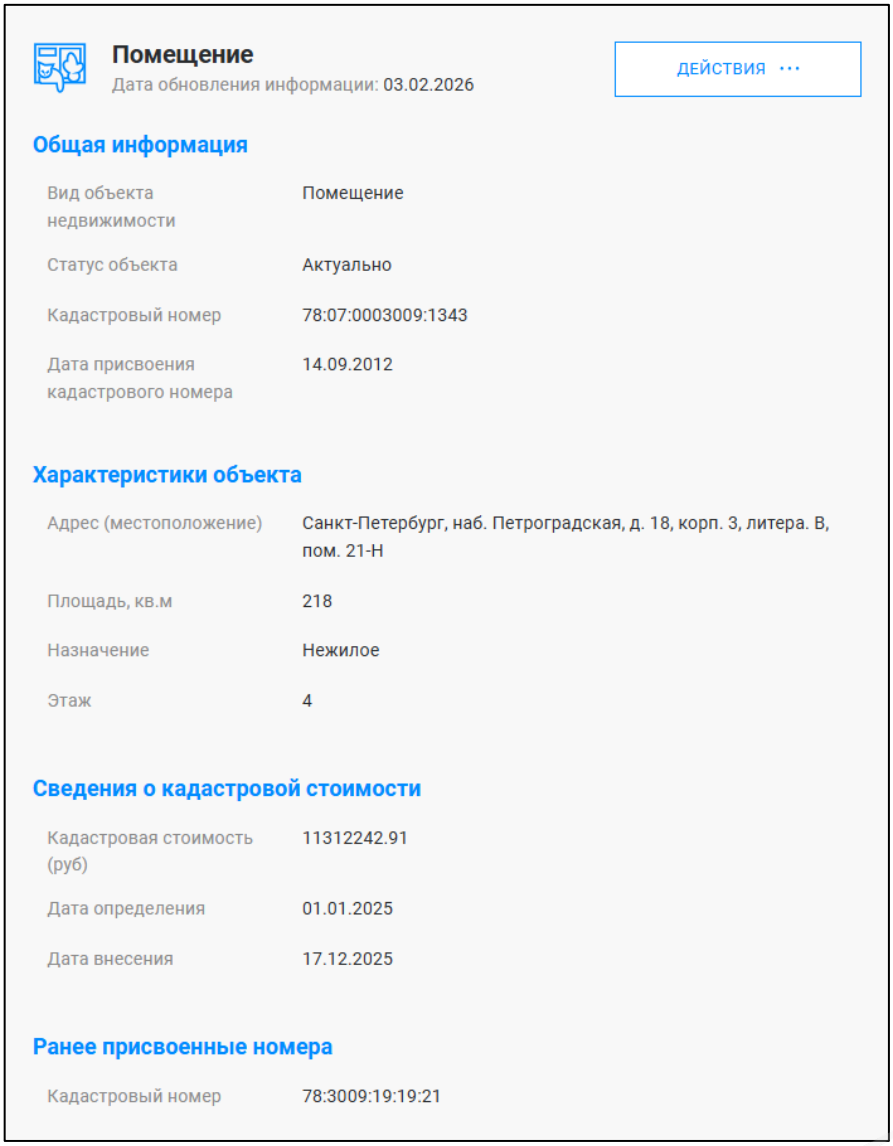


Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

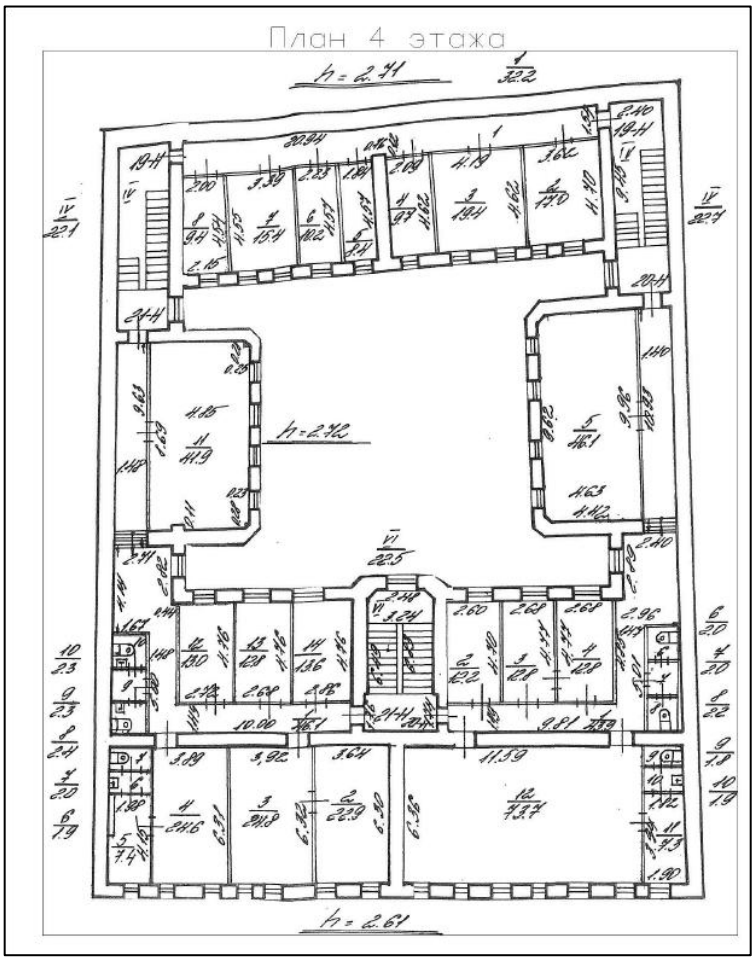


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

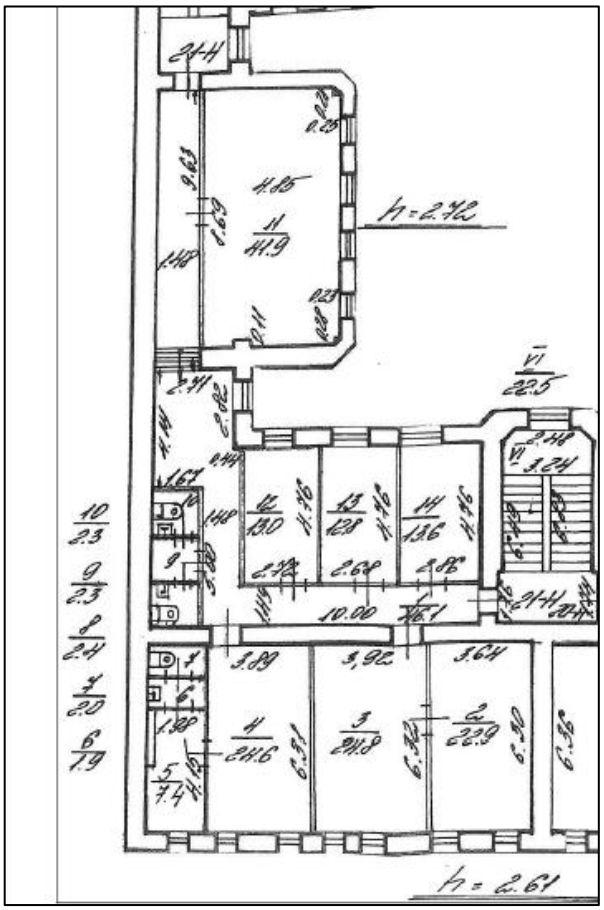


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

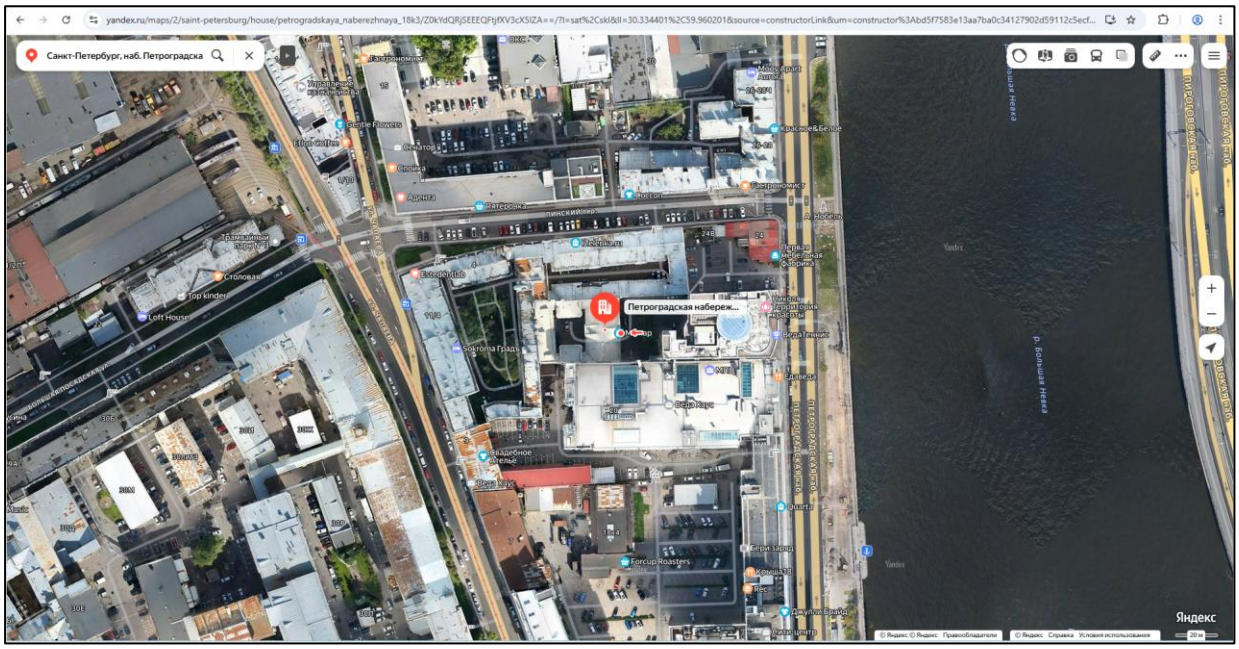


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

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 № 767-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. 21-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

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Фото № 1 – Подъездные пути и ближайшее окружение</td><td>Фото № 2 – Подъездные пути и ближайшее окружение</td></tr>
<tr><td></td><td>
</td></tr>
<tr><td>Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки</td><td>Фото № 4 – Адресный указатель</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Фото № 5 – Внутреннее окружение</td><td>Фото № 6 – Внутреннее окружение</td></tr>
</table>

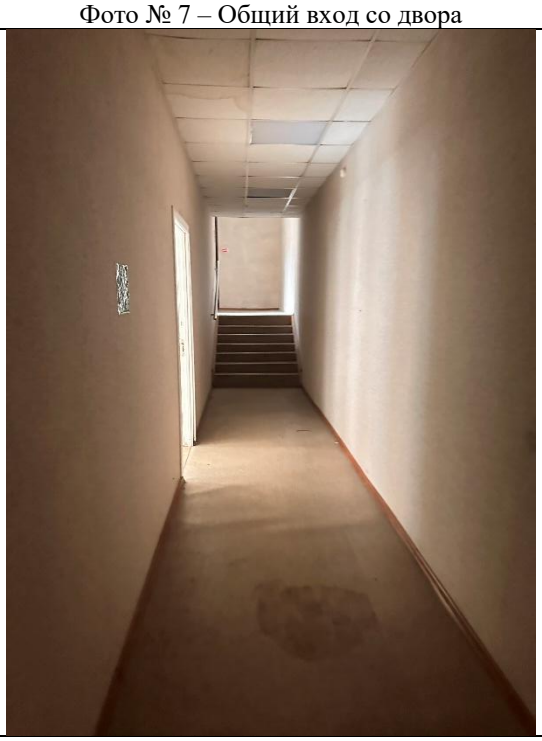
	
Фото № 7 – Общий вход со двора	Фото № 8 – Вход помещение
	
Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения	Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения
	
Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения	Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения

	
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

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Петроградская, д. 18, корп. 3, литера. В, пом. 21-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу Санкт-Петербург, наб. Петроградская, д. 18, корп. 3, литера. В, пом. 21-Н, общая площадь 218 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003009:1343, 4 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, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В ч.п.9 установлено сантехническое оборудование (раковина)

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. 21-Н, общая площадь 218 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003009:1343, 4 этаж	68 349	14 900 000	83 385	18 178 000
Итого:	**68 349**	**14 900 000**	**83 385**	**18 178 000**