

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Тучков переулок, дом 1, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 9,2 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002006:2380, первый этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 26.09.2025.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

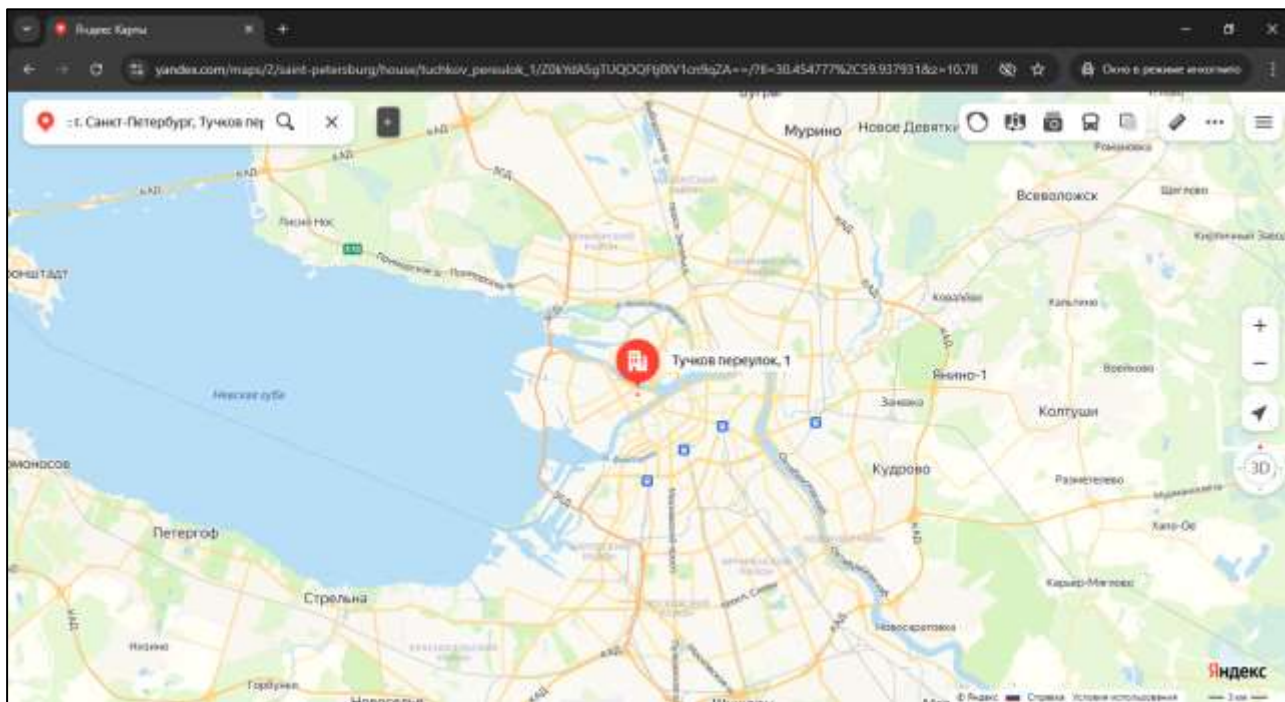


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

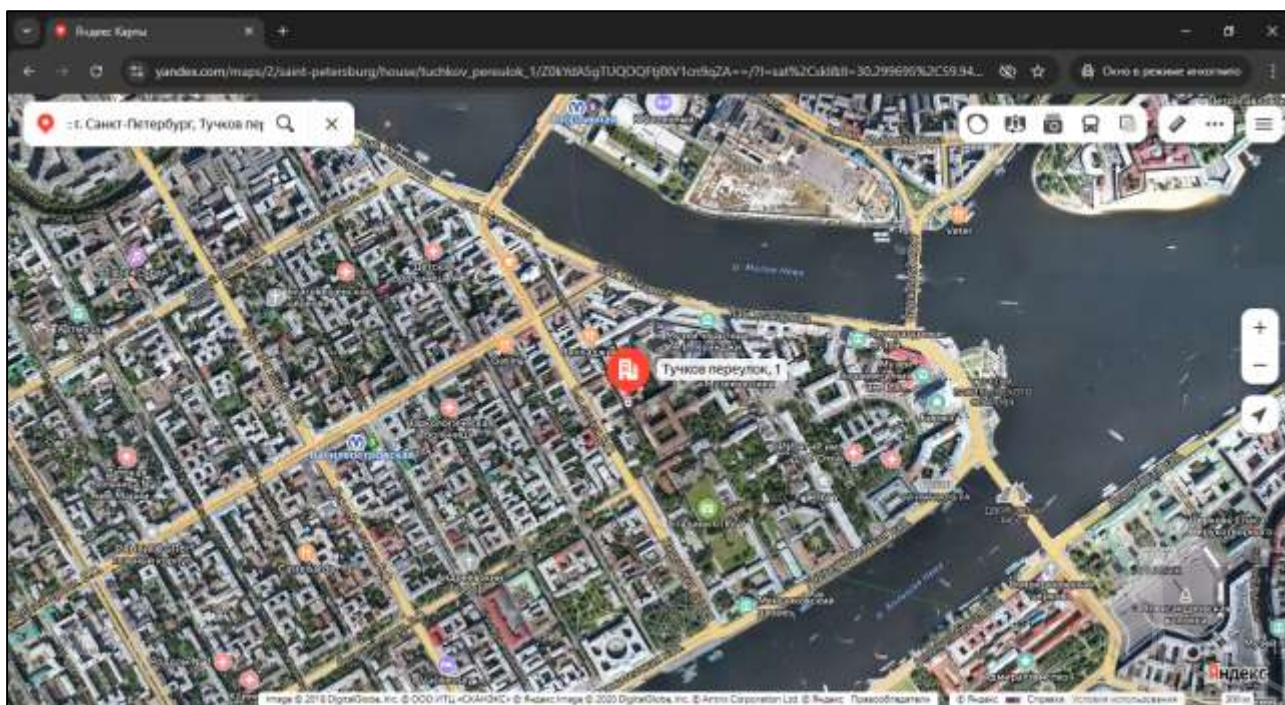


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	9,2
Кадастровый номер	78:06:0002006:2380
Кадастровая стоимость, руб.	1 836 296,93
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	199 597,49
Наименование	данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	Нет данных
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002006:2380-78/011/2024-1 от 21.05.2024
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально элементы благоустройства не выявлены
Наличие перепланировок	Визуально не выявлены. В помещении проходят транзитные трубы
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

 Помещение

Дата обновления информации: 02.08.2024

действия

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Помещение

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

78.06.0002006.2380

Дата присвоения кадастрового номера

14.09.2012

Форма собственности

Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

г.Санкт-Петербург, Тучков переулок, дом 1, литера А, помещение 5-Н

Площадь, кв.м

9.2

Назначение

Нежилое

Этаж

1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

1836296.93

Дата определения

01.01.2023

Дата внесения

02.08.2024

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер

78.2006.0.27.1006

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность
№ 78:06.0002006.2380-78/011/2024-1
от 21.05.2024

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



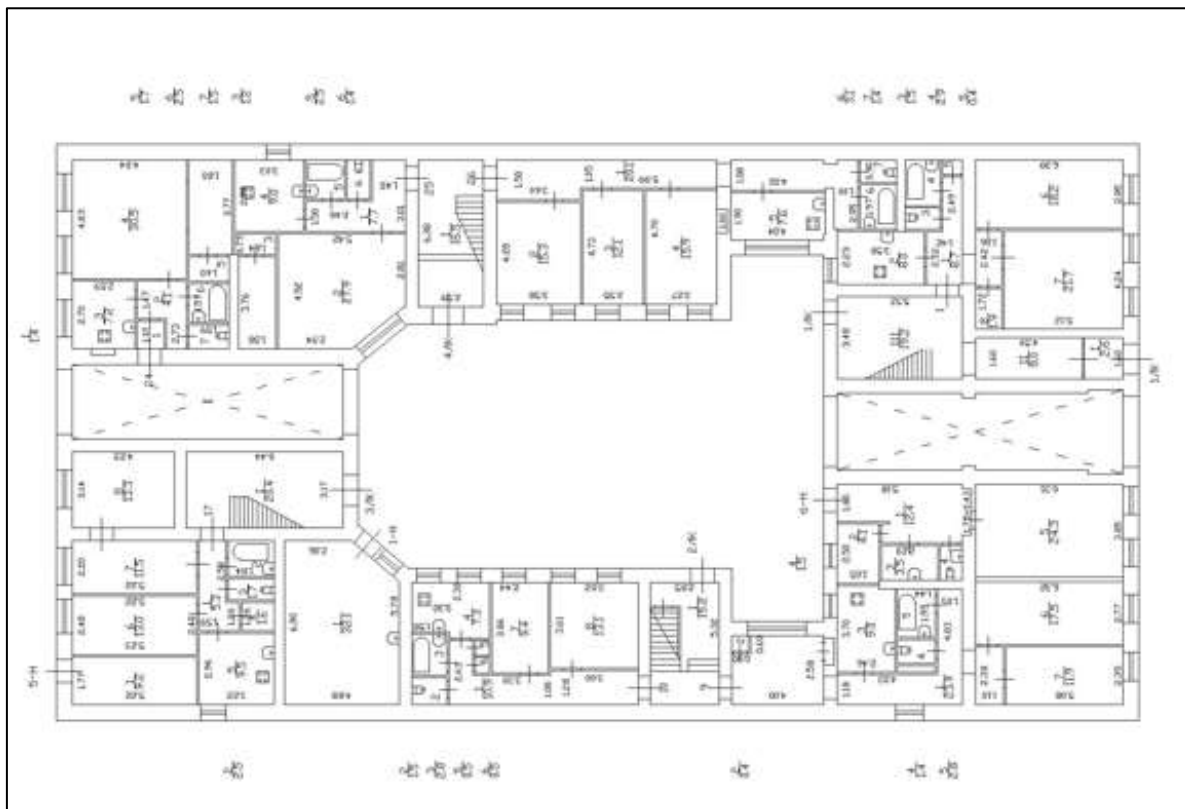


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

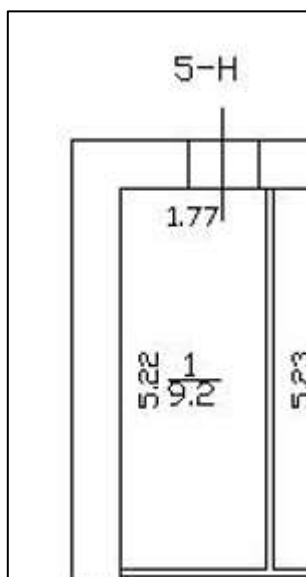


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



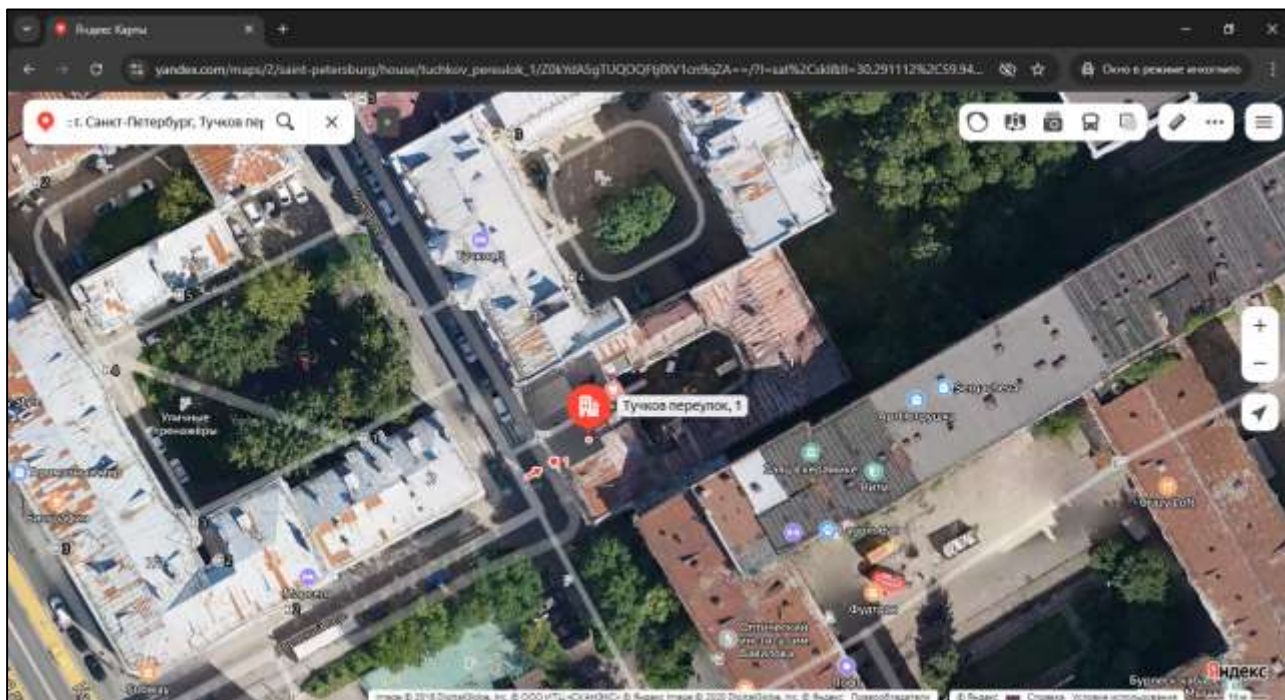


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: отели, рестораны, театр Нити, медицинские учреждения, детский сад № 10, Оптический институт, учебные учреждения, Институт лингвистических исследований РАН.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи крупной транспортной магистрали – Кадетская линия.

Ближайшая станция метро «Спортивная» располагается в 7 минутах (620 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 04.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-223079550 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-22244/24-0-1 от 12.09.2024 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Тучков переулок, дом 1, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(06)).

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 16.04.2023) «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).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов

культурного наследия) и в границах, которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2247-РЗ от 14.10.2024 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Тучков переулок, д. 1, литера А, пом. 5-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	Фото № 2 – Ближайшее окружение
	
Фото № 3 – Ближайшее окружение	Фото № 4 – Ближайшее окружение
	
Фото № 5 – Здание, в котором находится Объект оценки	Фото № 6 – Здание, в котором находится Объект оценки

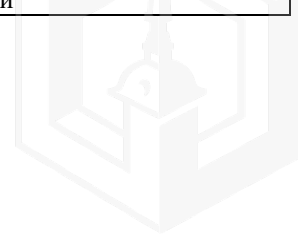




Фото № 7 – Адресный указатель



Фото № 8 – Вход в помещение со двора



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Тучков переулок, дом 1, литера А, помещение 5-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Тучков переулок, дом 1, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 9,2 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002006:2380, первый этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 26.09.2025, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально элементы благоустройства не выявлены
Наличие перепланировок	Визуально не выявлены. В помещении проходят транзитные трубы
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	26.09.2025



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 кладовой.

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: г. Санкт-Петербург, Тучков переулок, дом 1, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 9,2 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002006:2380, первый этаж	86 957	800 000	104 348	960 000
Итого:	86 957	800 000	104 348	960 000

