

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, линия. 6-я В.О., д. 23, литера. Б, пом. 3-Н, общая площадь 5,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002026:2577, 1 этаж.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 25.12.2025.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

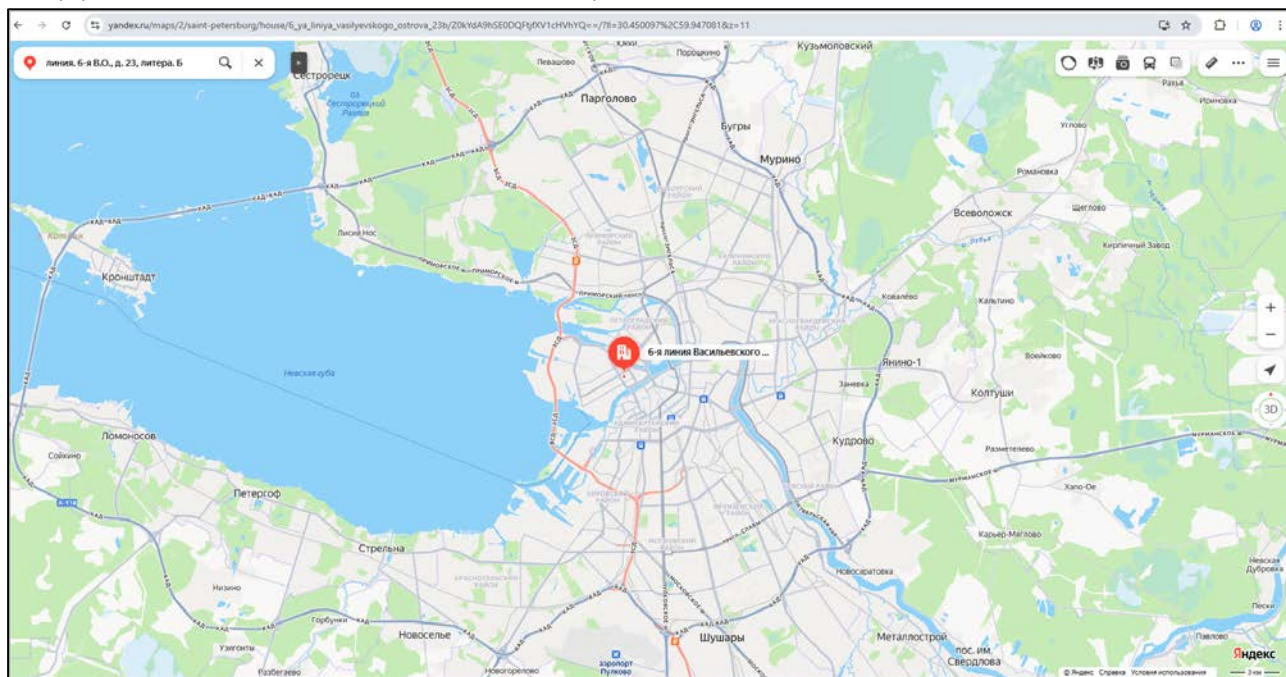


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

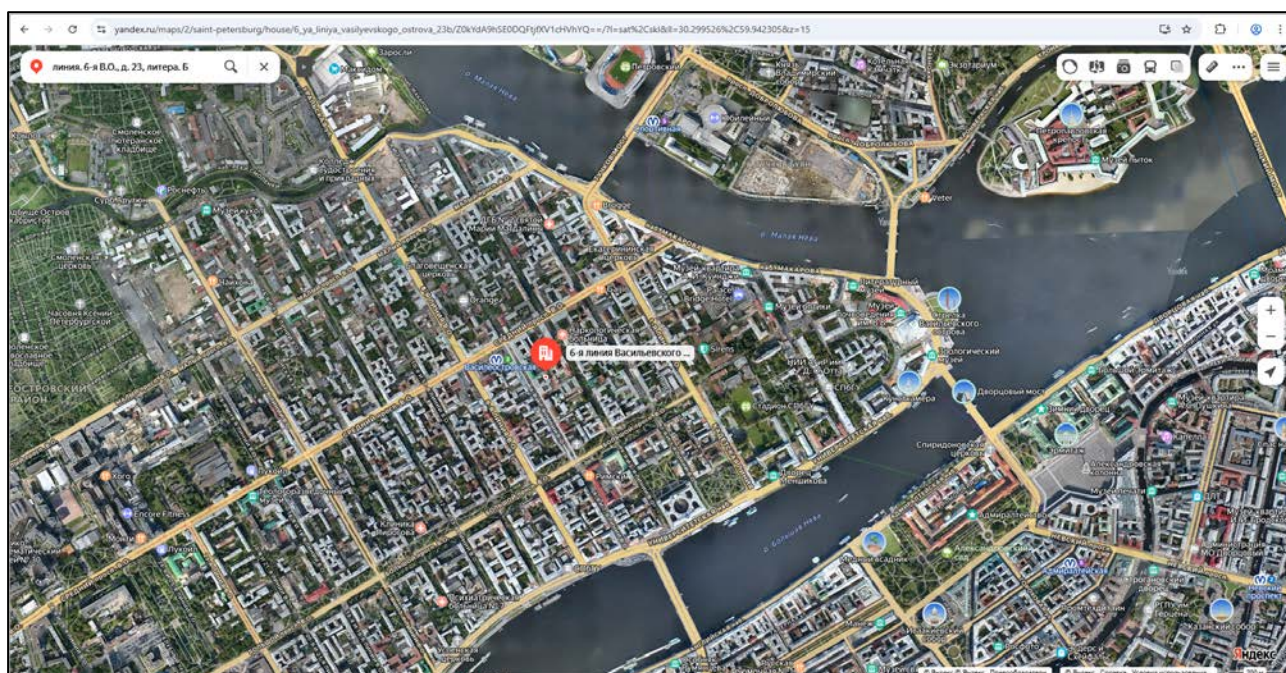


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	5,6 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002026:2577
Кадастровая стоимость, руб.	1 559 340,21
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	278 453,61
Наименование	данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	2,8 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002026:2577-78/011/2023-1 от 18.12.2023
Вход	1 отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально не выявлены
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц


Помещение

Дата обновления информации: 16.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Помещение

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

78:06:0002026:2577

Дата присвоения кадастрового номера

14.09.2012

Форма собственности

Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Санкт-Петербург, линия. 6-я В.О., д. 23, литера. Б, пом. 3-Н

Площадь, кв.м

5.6

Назначение

Нежилое

Этаж

1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

1559340.21

Дата определения

01.01.2023

Дата внесения

11.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер

78:2026:0:56:1003

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность № 78:06:0002026:2577-78/011/2023-1 от 18.12.2023

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



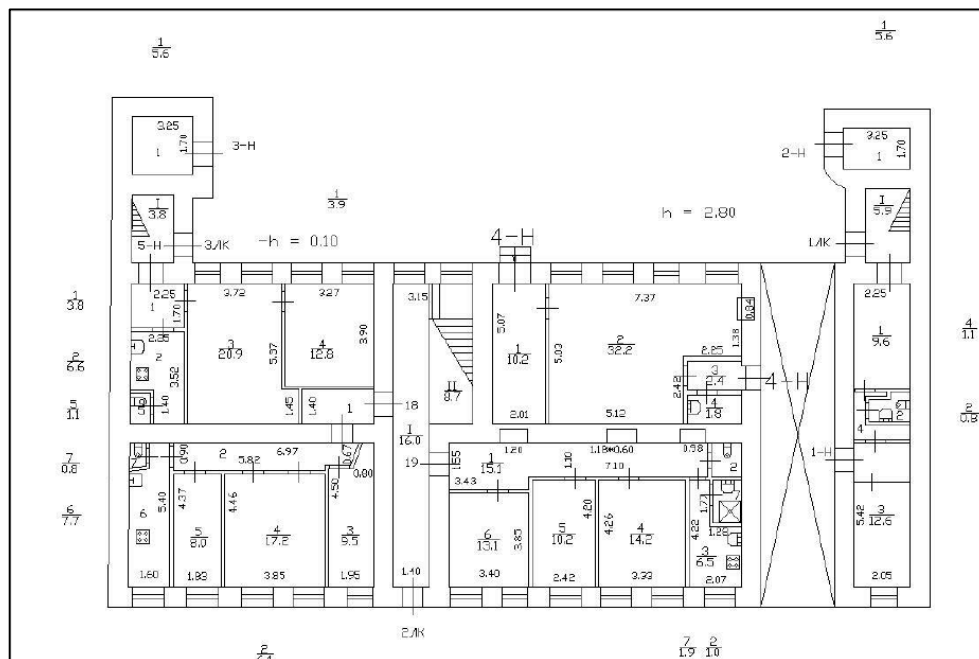


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

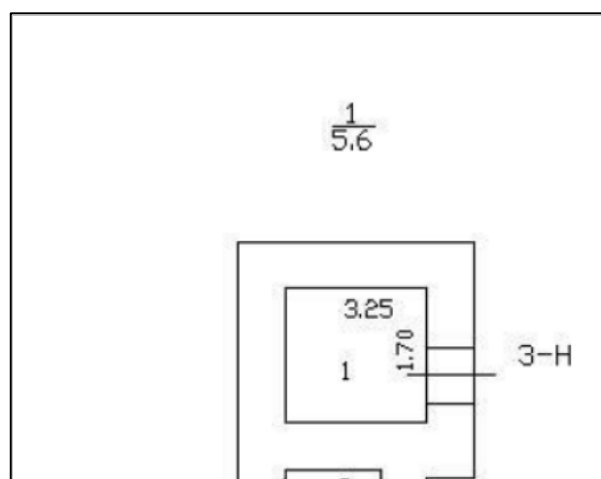


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

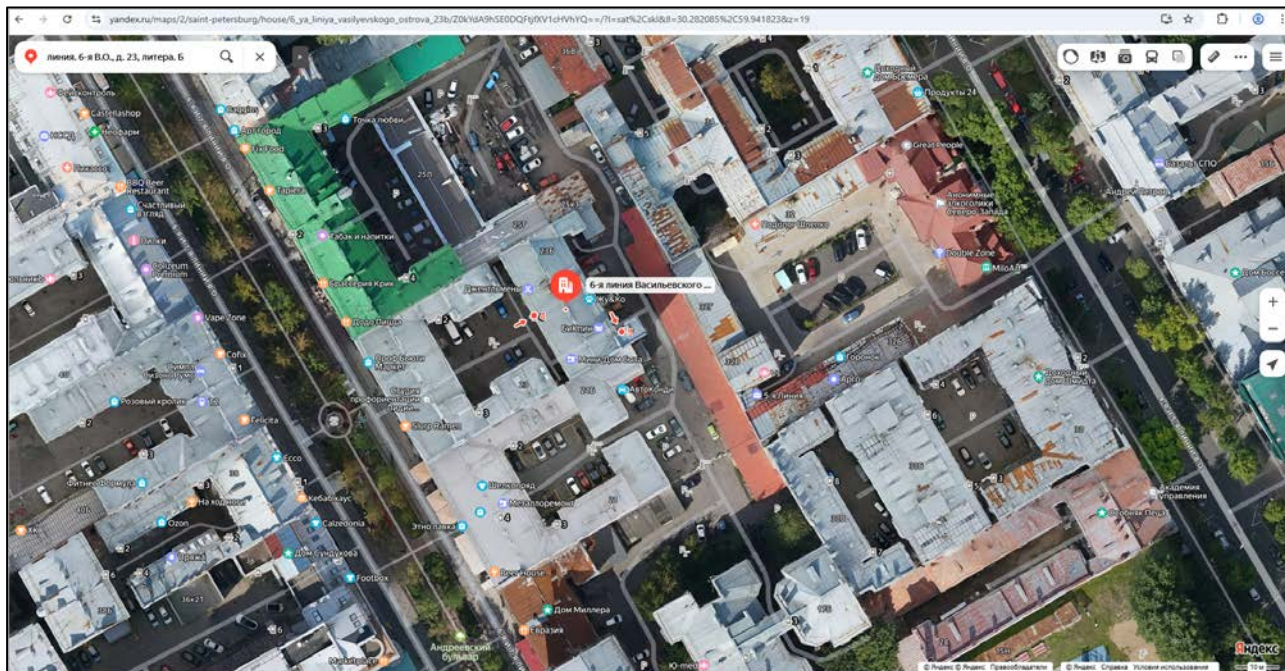


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: продуктовые магазины, школы, медицинские учреждения, рестораны, кафе, детские сады.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 200 м от транспортной магистрали – Среднего пр. В.О. и расстоянии около 300 м от транспортной магистрали – Большого пр. В.О.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 3 минутах (231 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 26.09.2025г. № КУВИ-001/2025- 181308066 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 01-43-19942/25-0-0 от 06.08.2025г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 6-я линия В.О., дом 23, литера Б не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «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» (далее – Закон) относится к числу объектов охраняемой среды – является ценным средовым объектом.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(06)01).

Требования по сохранению объектов охраняемой среды и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлены вышеуказанным Законом.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2845-рз от 06.10.2025 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу Санкт-Петербург, 6-я линия В.О., д. 23, литера Б, пом. 3-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 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Внутреннее окружение



Фото № 5 – Внутреннее окружение



Фото № 6 – Вход в помещение.





Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения

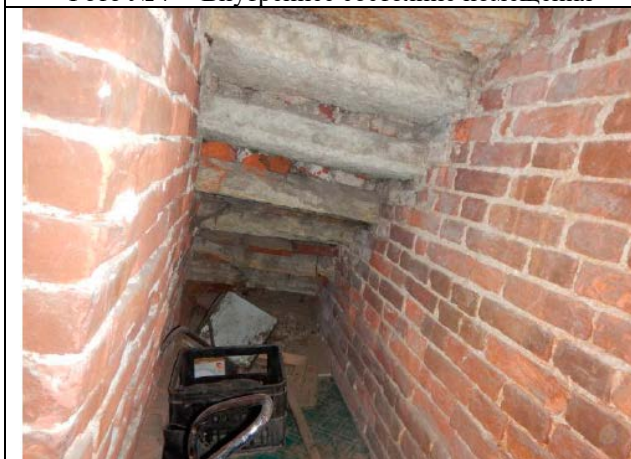


Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения

**Доступ к Объекту оценки был запрошен Оценщиком путем письменной заявки в СПб ГУ «ЖА ВО района СПб» на почту vo_rga@guzhavo.gov.spb.ru, а также посредством телефонного разговора с представителями СПб ГУ «ЖА ВО района СПб»: Быстровой Изабеллой Александровной: + 7-911-848-45-71. Осмотр состоялся 25.12.2025. Однако, в связи с отсутствием ключей от помещения у представителя СПб ГУ «ЖА ВО района СПб» доступ Оценщику не обеспечен, возможность произвести осмотр и фотофиксацию объекта отсутствует.*

В рамках настоящей оценки осмотр объекта проводился снаружи, фотографии внутреннего состояния объекта были использованы из предоставленного Заказчиком Акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 26.12.2025. Оценщик исходит из допущения о том, что внутреннее состояние Объекта оценки от даты обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» (26.12.2025) до даты оценки (25.12.2025) не изменилось.



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, линия. 6-я В.О., д. 23, литера. Б, пом. 3-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, линия. 6-я В.О., д. 23, литера. Б, пом. 3-Н, общая площадь 5,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002026:2577, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 25.12.2025, при дневном освещении.
Вход	1 отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально не выявлены
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Доступ к Объекту оценки был запрошен Оценщиком путем письменной заявки в СПб ГУ «ЖА ВО района СПб» на почту vo_rga@guzhavo.gov.spb.ru, а также посредством телефонного разговора с представителями СПб ГУ «ЖА ВО района СПб»: Быстровой Изабеллой Александровной: + 7-911-848-45-71. Осмотр состоялся 25.12.2025. Однако, в связи с отсутствием ключей от помещения у представителя СПб ГУ «ЖА ВО района СПб» доступ Оценщику не обеспечен, возможность произвести осмотр и фотофиксацию объекта отсутствует.

В рамках настоящей оценки осмотр объекта проводился снаружи, фотографии внутреннего состояния объекта были использованы из предоставленного Заказчиком Акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 26.12.2025. Оценщик исходит из допущения о том, что внутреннее состояние Объекта оценки от даты обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» (26.12.2025) до даты оценки (25.12.2025) не изменилось.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	25.12.2025



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.*

3. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, линия. 6-я В.О., д. 23, литера. Б, пом. 3-Н, общая площадь 5,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002026:2577, 1 этаж	125 000	700 000
Итого:	125 000	700 000

