

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, линия. 15-я В.О., д. 16, литера. А, пом. 5-Н, общая площадь 16,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002053:2734, 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:

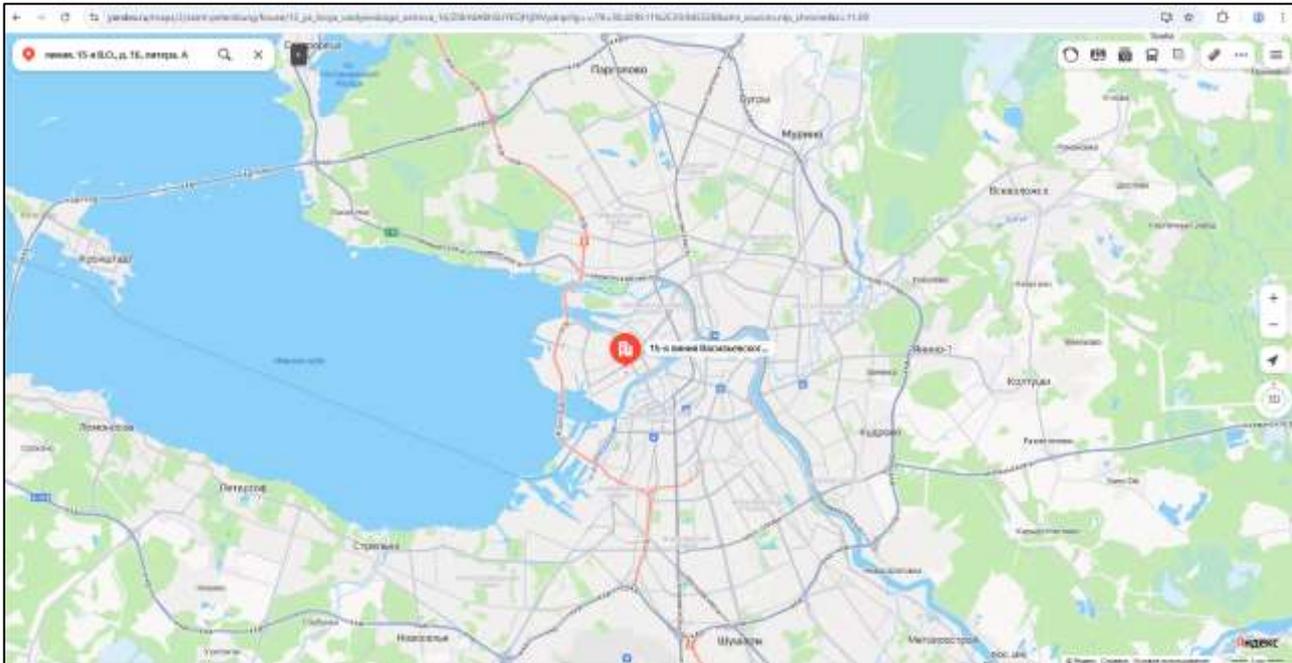


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

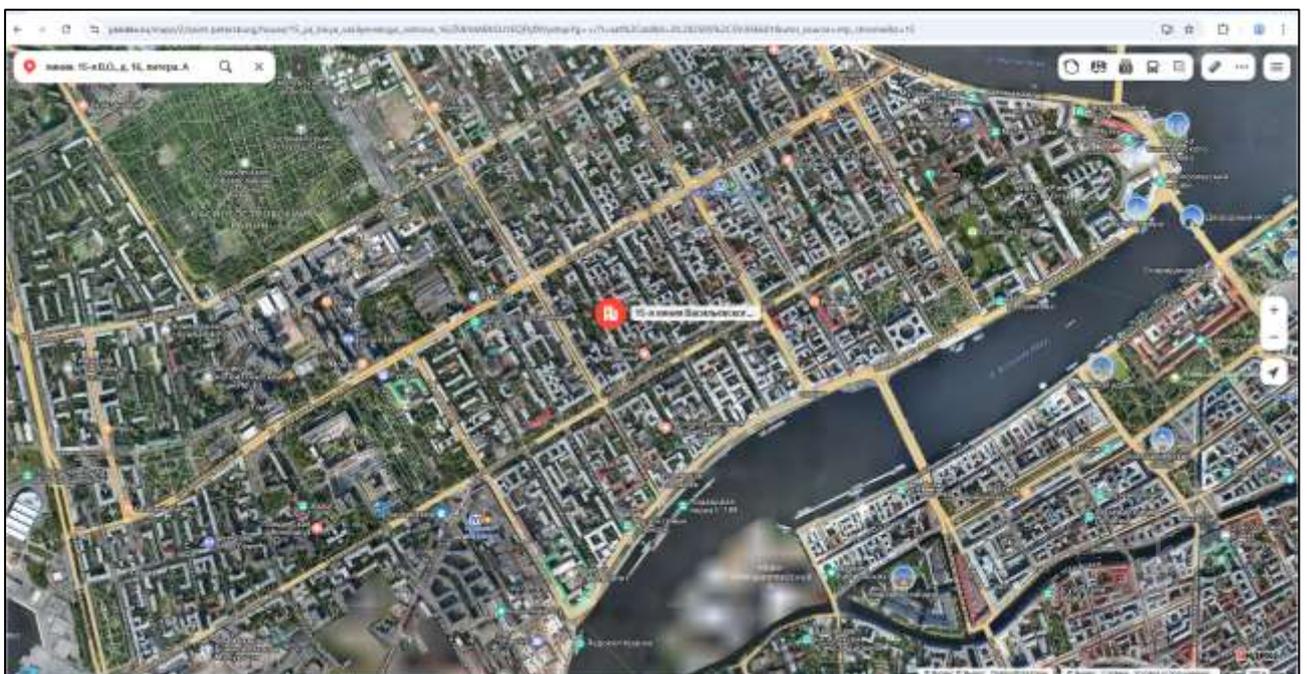


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	16,6 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002053:2734
Кадастровая стоимость, руб.	3 142 760,79
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	189 322,94
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	Данные отсутствуют
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002053:2734-78/011/2024-1 от 15.11.2024
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована. оконные проемы в ч.п.2 зашиты. Наружные границы объекта не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено.

Помещение

Дата обновления информации: 14.12.2023

ДЕЙСТВИЯ >>>

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002053:2734
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия 15-я В.О., д. 16, литера А, пом. 5-Н
Площадь, кв. м	16,6
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3142760.79
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:06:2053:14:8:1009
-------------------	----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002053:2734-78/011/2024-1 от 15.11.2024
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



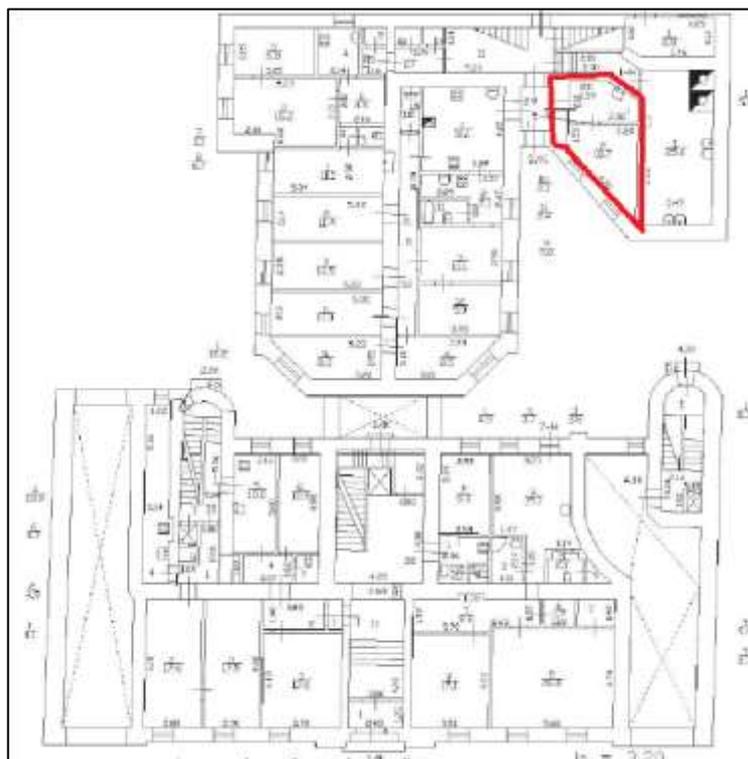


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

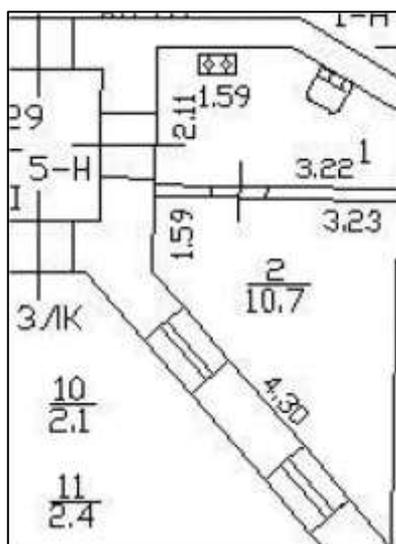


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



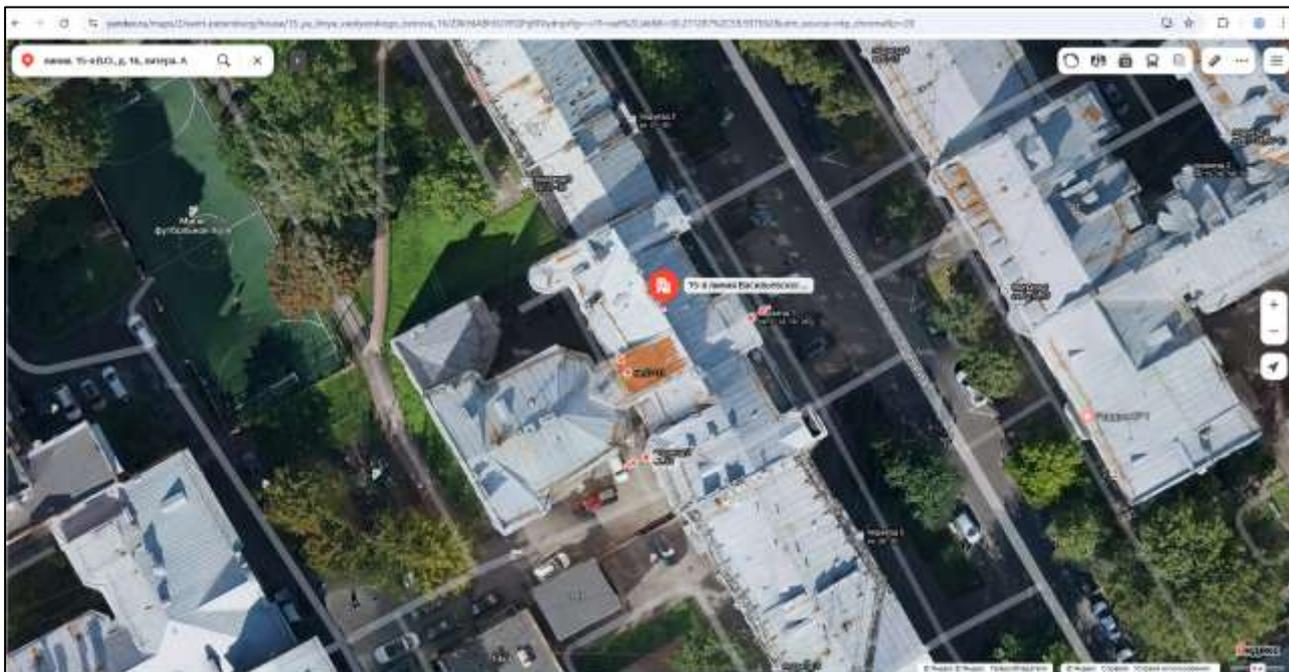


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

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

Транспортная доступность

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

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 12 минутах (960 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2025-161987210 от 25.08.2025 г. на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИООКН № 01-43-6956/25-0-0 от 19.03.2025г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 15-я линия В.О., дом 16, литер а А 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 1 (участок ОЗРЗ-1(06)01).

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 26.02.2025) «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».

*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 № 2812-рз от 02.10.2025 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 15-я линия В.О., д. 16, 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 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Внутреннее окружение

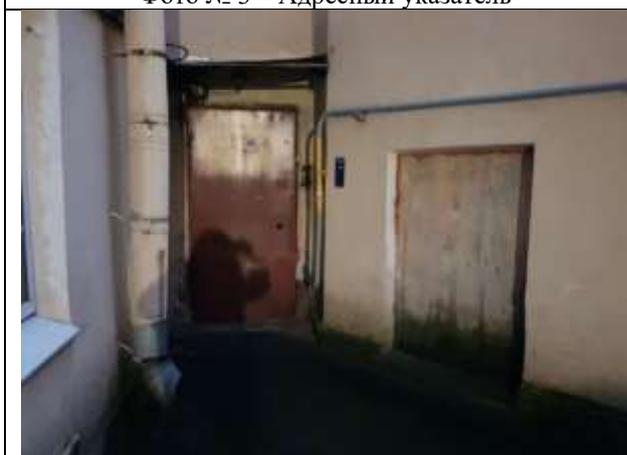


Фото № 5 – Общий вход со двора



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



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
линия. 15-я В.О., д. 16, литера. А, пом. 5-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, линия. 15-я В.О., д. 16, литера. А, пом. 5-Н, общая площадь 16,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002053:2734, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 25.12.2025, при дневном освещении.
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована. оконные проемы в ч.п.2 зашиты. Наружные границы объекта не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.

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: г. Санкт-Петербург, линия. 15-я В.О., д. 16, литера. А, пом. 5-Н, общая площадь 16,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002053:2734, 1 этаж	72 289	1 200 000
Итого:	72 289	1 200 000

