

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: доля 126/579 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение 2-Н, общей площадью 57,9 кв. м, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, 16-я линия В.О., д. 21, литера А, пом. 2-Н, кадастровый номер 78:06:0002053:2764, 6 этаж**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 26.02.2026.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

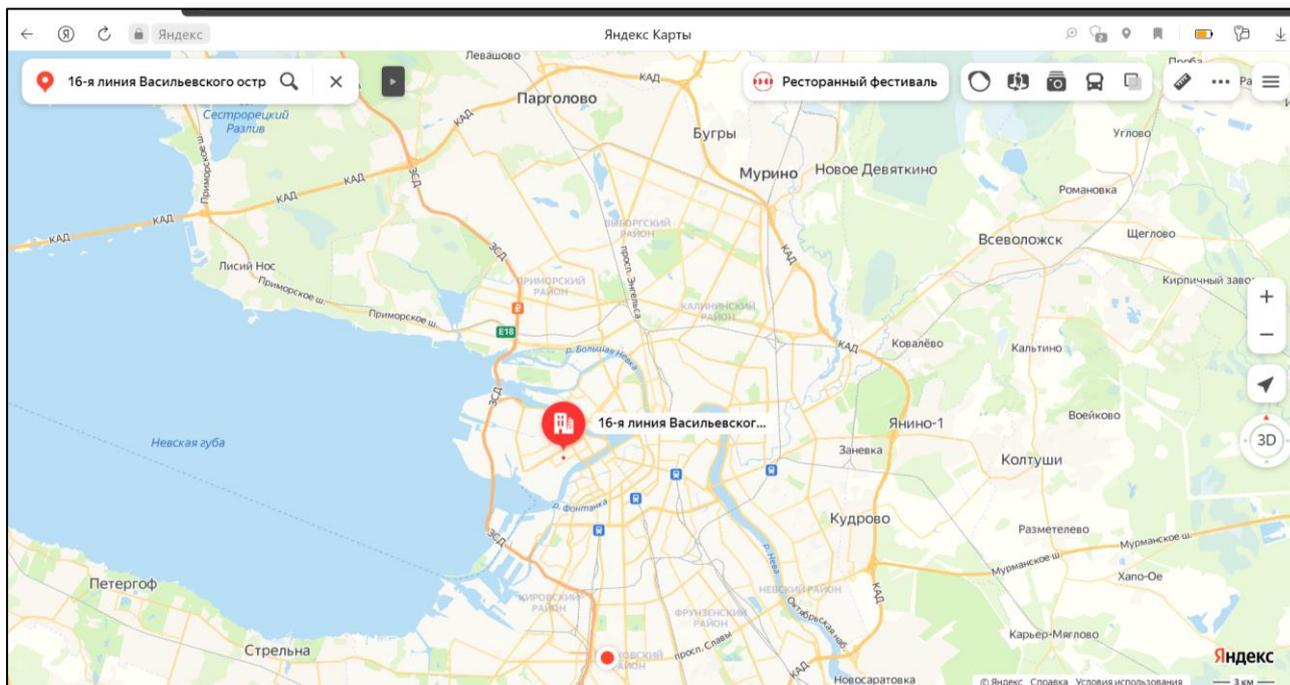


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

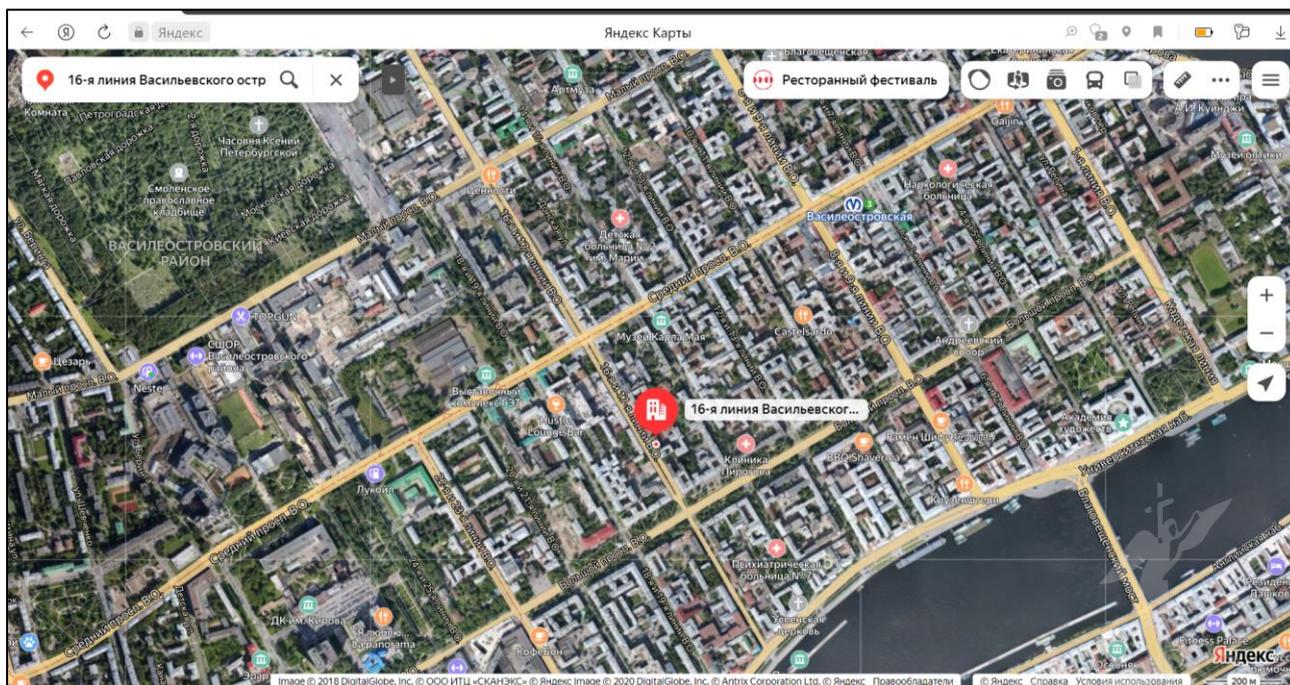


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	помещение 2-Н общей площадью 57,9 кв.м. Оцениваемая доля 126/579 (ч.п. 2 площадью 10,6 кв.м, а также соразмерная доля мест общего пользования ч.п. 1 площадью 9,2 кв.м)
Кадастровый номер	78:06:0002053:2764
Кадастровая стоимость, руб.	10 540 102,88
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	182 039,77
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	6 этаж
Высота помещения	2,24 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002053:2764-78/033/2019-2 от 11.09.2019
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления.
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.

**Помещение**

Дата обновления информации: 22.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002053:2764
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ, Частная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга, муниципальный округ № 7, линия 16-я В.О., дом 21, литера А, помещение 2-Н
Площадь, кв.м	57.9
Назначение	Нежилое
Этаж	6

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	10540102.88
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	22.12.2025

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:2053:0:17:1
-------------------	----------------

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Общая долевая собственность № 78:06:0002053:2764-78/033/2019-2 от 11.09.2019 Общая долевая собственность № 78:06:0002053:2764-78/011/2025-11 от 23.06.2025
--	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



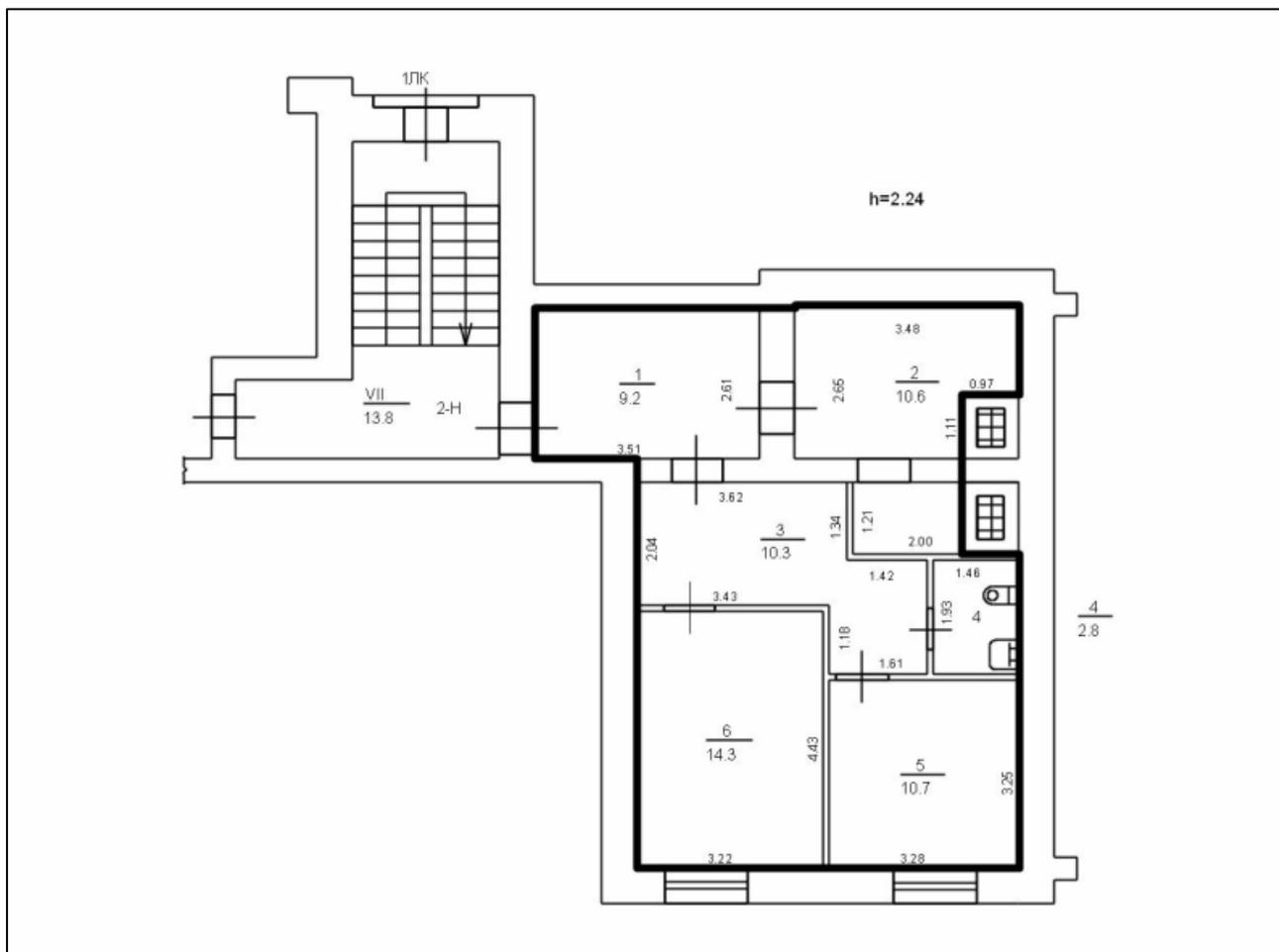


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

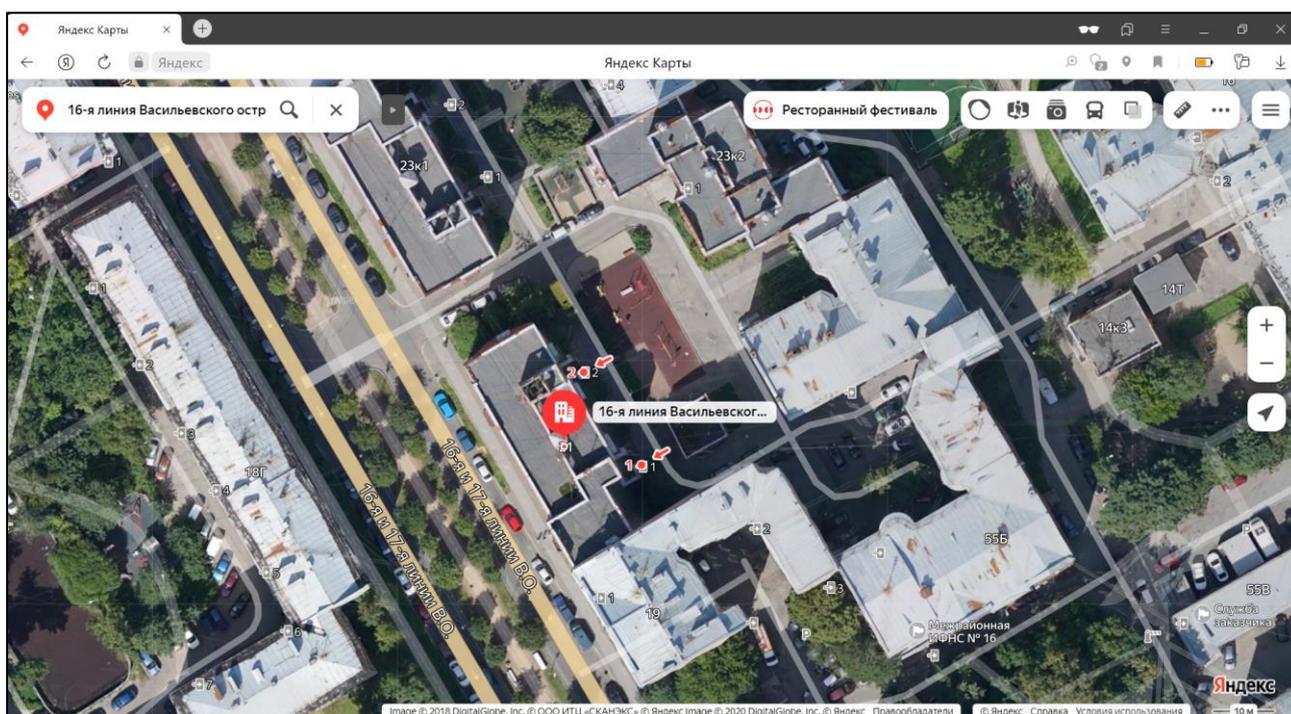


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: учебные заведения, медицинские учреждения, рестораны, гостиницы, Дом молодежи.

### Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 200 м от крупной транспортной магистрали Большой проспект В.О.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 13 минутах (1 090 м) пешей доступности.

## 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-3035299 на оцениваемый объект не зарегистрировано ограничение (обременение) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-29716/25-0-0 от 26.11.2025 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 16-я линия В.О., дом 21, 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 № 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".

\* Историческое здание - здание, строение, сооружение, не являющееся объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относящееся к следующим историческим периодам: в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, а также в Невском районе Санкт-Петербурга, - построенное до 1917 г. (здесь и далее год постройки включительно), за исключением ценных средовых объектов, ценных рядовых объектов; в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-Петербурга), - построенное до 1957 г., деревянное 1-2-этажное здание, строение, сооружение, построенное до 1917 г. (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 205-РЗ от 05.02.2026 г. «Об условиях приватизации 126/579 доли Санкт-Петербурга в праве общей долевой собственности на объект нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 16-я линия В.О., д. 21, литера А, пом. 2-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 – Вход в парадную



Фото № 5 – Проход к помещению



Фото № 6 – Проход к помещению





Фото № 7 – Проход к помещению



Фото № 8 – Проход к помещению



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



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
16-я линия Васильевского острова, дом 21, литера А, помещение 2-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Доля 126/579 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение 2-Н, общей площадью 57,9 кв. м, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, 16-я линия В.О., д. 21, литера А, пом. 2-Н, кадастровый номер 78:06:0002053:2764, 6 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 26.02.2026, при дневном освещении.
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, теплоснабжения.
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	26.02.2026



### 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 складского 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
Доля 126/579 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение 2-Н, общей площадью 57,9 кв. м, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, 16-я линия В.О., д. 21, литера А, пом. 2-Н, кадастровый номер 78:06:0002053:2764, 6 этаж	36 048	454 200	43 978	554 124
<b>Итого:</b>	<b>36 048</b>	<b>454 200</b>	<b>43 978</b>	<b>554 124</b>

