

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: доля 43/100 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение 8-Н, общей площадью 43,3 кв. м, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Школьная улица, д. 73, корп. 2, литера А, пом. 8-Н, кадастровый номер 78:34:0416102:1144, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 25.02.2026.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

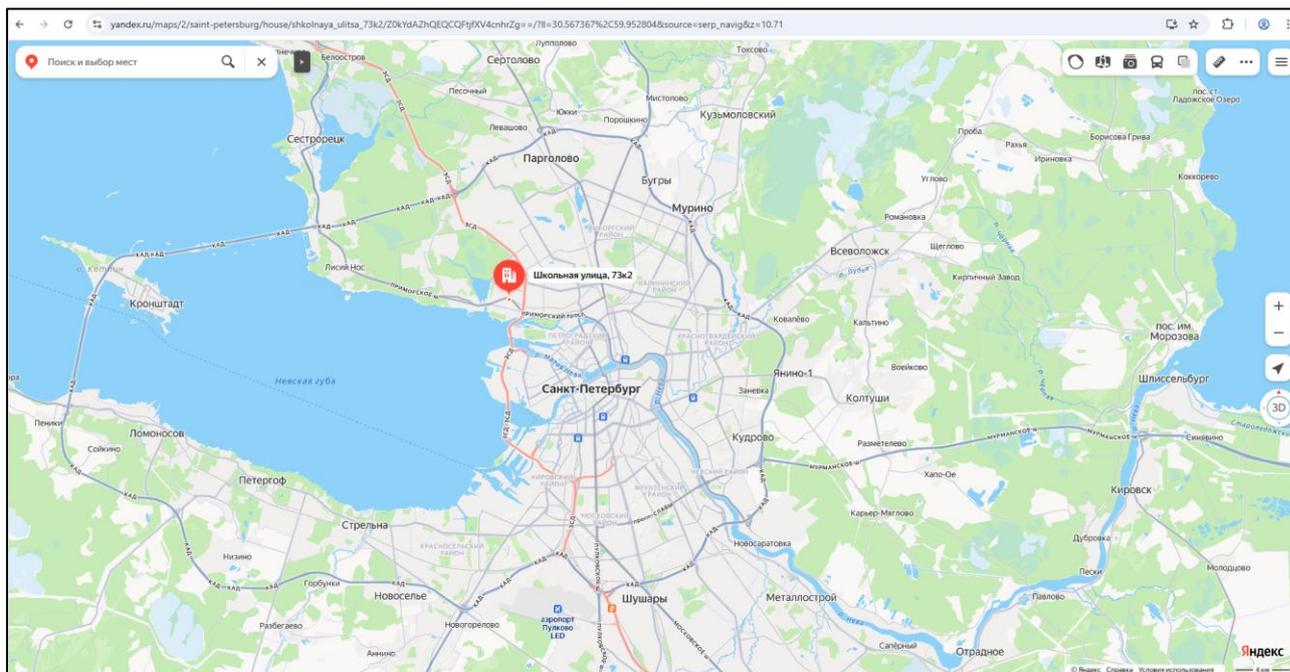


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

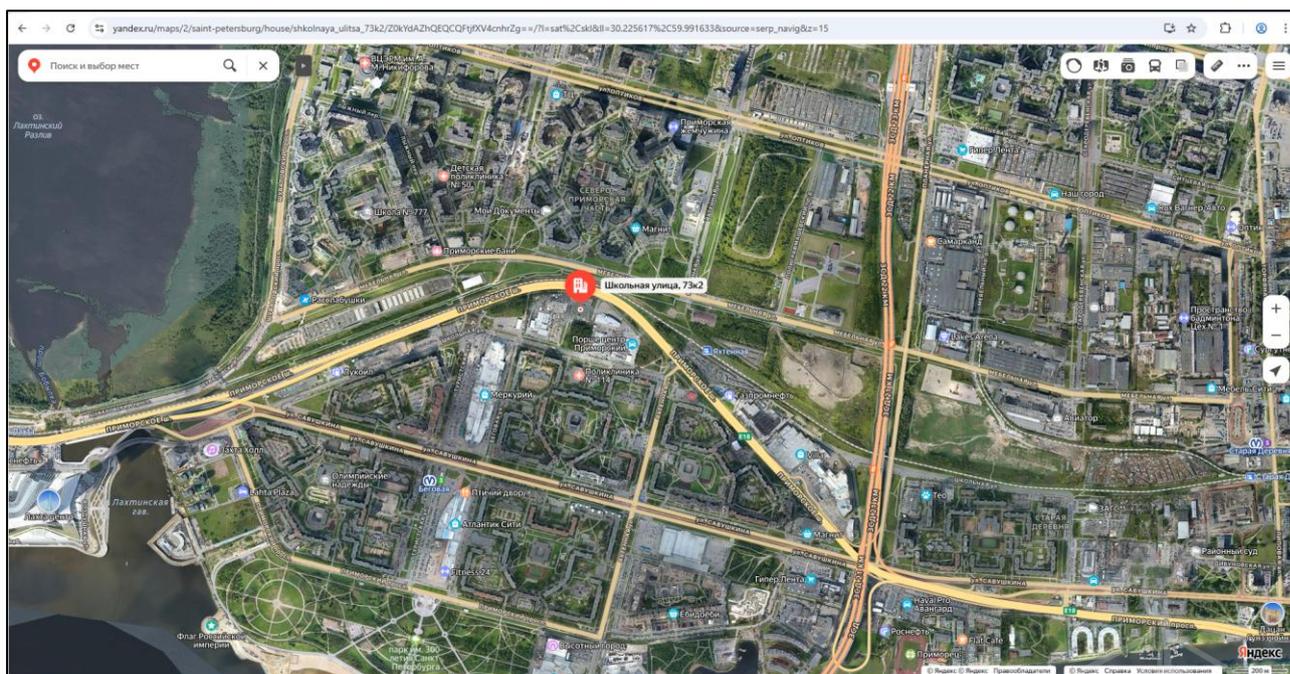
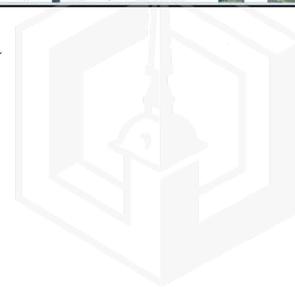


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	помещение 8-Н общей площадью 43,3 кв.м. оцениваемая доля 43/100
Кадастровый номер	78:34:0416102:1144
Кадастровая стоимость, руб.	1 183 856,20
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	27 340,79
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	Нет данных
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Общая долевая собственность № 78:34:0416102:1144-78/038/2019-104 от 25.09.2019
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.1 зашит/заложен оконный проем (фото № 4, 7). Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	В помещении находится котельная ПГК «Луч»

Помещение

Дата обновления информации: 19.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:34:0416102:1144
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Школьная, д. 73, корп. 2, литера. А, пом. 8-Н
Площадь, кв.м	43.3
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1183856.20
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	17.12.2025

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:41615:3:6:4
-------------------	----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<p>Вид, номер и дата государственной регистрации права</p>	<p>Общая долевая собственность № 78-01-215/2004-366.1 от 27.09.2004</p> <p>Общая долевая собственность № 78:34:0416102:1144-78/038/2019-104 от 25.09.2019</p>
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

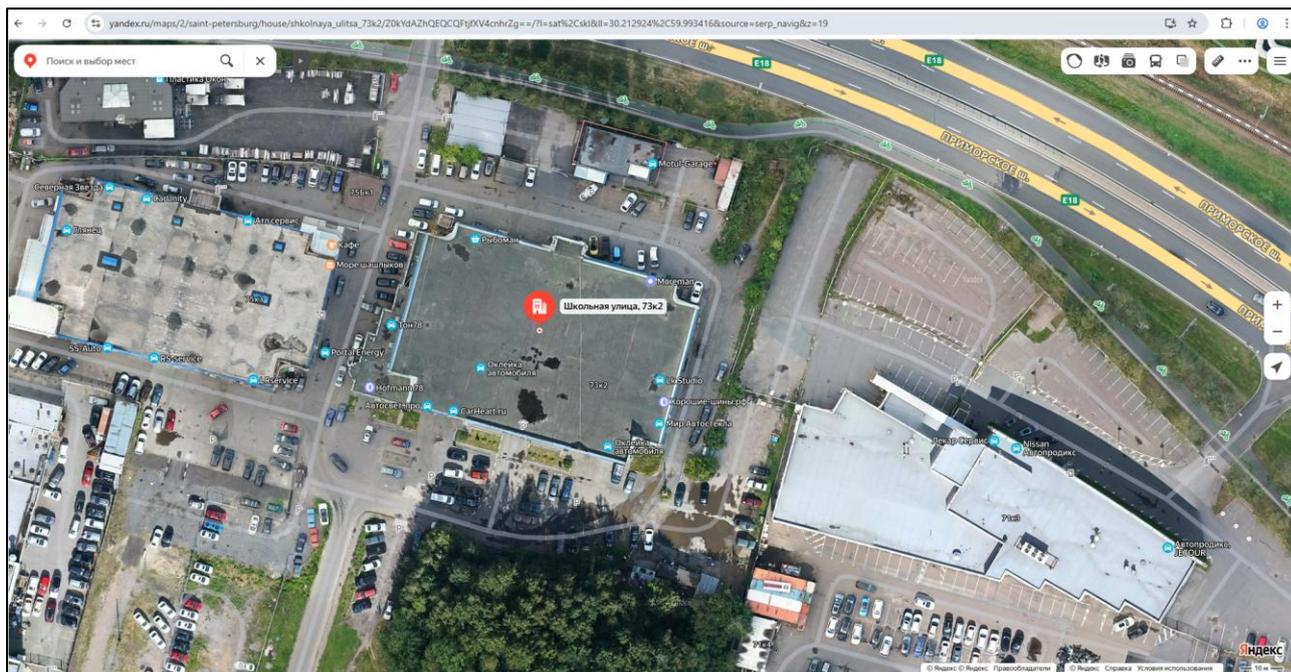


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: торговые комплексы, кафе, автосалоны, поликлиника.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 100 м от крупной транспортной магистрали Приморского ш.

Ближайшая станция метро «Беговая» располагается в 12 минутах (1 030 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.01.2026г. № КУВИ-001/2026-3035641 на оцениваемый объект не зарегистрировано ограничение (обременение) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-21347/25-0-0 от 21.08.2025 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Школьная улица, дом 73, корпус 2, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 210-РЗ от 05.02.2026 г. «Об условиях приватизации 43/100 доли Санкт-Петербурга в праве общей долевой собственности на объект нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Школьная улица, д. 73, корп. 2, литера А, пом. 8-Н» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта, отсутствуют.



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 помещение



Фото № 5 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 6 – Внутреннее состояние помещения





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,
Школьная улица, д. 73, корп. 2, литера А, пом. 8-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Доля 43/100 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение 8-Н, общей площадью 43,3 кв. м, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Школьная улица, д. 73, корп. 2, литера А, пом. 8-Н, кадастровый номер 78:34:0416102:1144, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 25.02.2026, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.1 зашит/заложен оконный проем (фото № 4, 7). Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	В помещении находится котельная ППК «Луч»

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	25.02.2026



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 43/100 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение 8-Н, общей площадью 43,3 кв. м, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Школьная улица, д. 73, корп. 2, литера А, пом. 8-Н, кадастровый номер 78:34:0416102:1144, 1 этаж	48 467	902 400	59 129	1 100 928
Итого:	48 467	902 400	59 129	1 100 928

