

# КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Наличная, д. 5, литера. А, пом. 2-Н, общая площадь 62 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002124:2297, подвал**

## 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 23.03.2026.

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

## 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

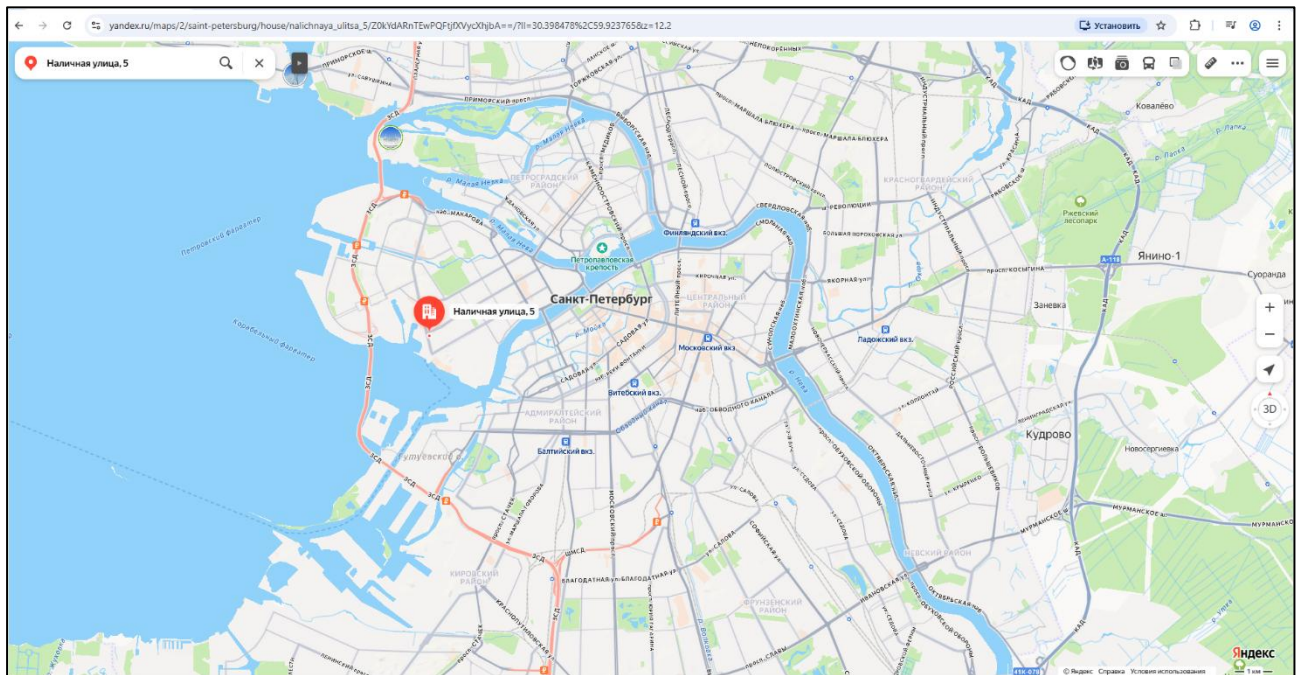


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

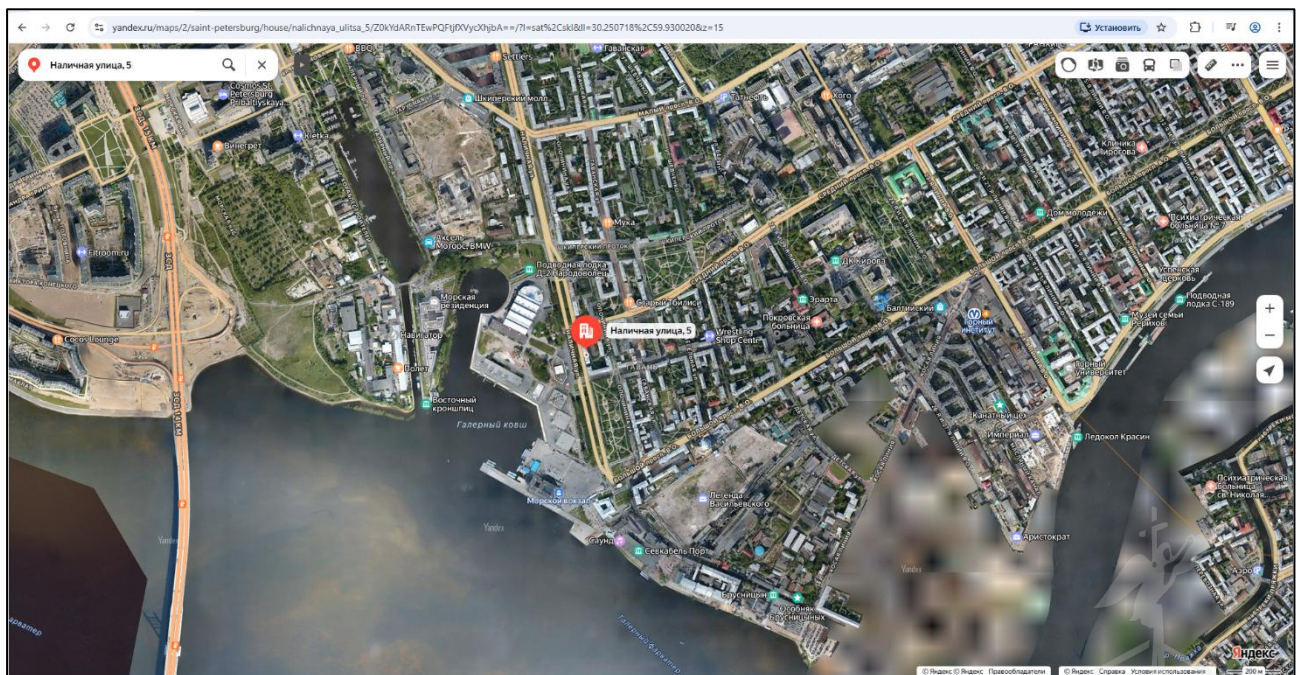


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	62
Кадастровый номер	78:06:0002124:2297
Кадастровая стоимость, руб.	7 374 758,29
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	118 947,71
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	2,35 м (заглубление -1,2 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002124:2297-78/011/2024-1 от 31.01.2024
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы водоснабжения, электроснабжения, отопления
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п., оконный проем в ч.п.1 зашит. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

**Помещение**

Дата обновления информации: 20.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

<small>Вид объекта недвижимости</small>	Помещение
<small>Статус объекта</small>	Актуально
<small>Кадастровый номер</small>	78:06:0002124:2297
<small>Дата присвоения кадастрового номера</small>	14.09.2012
<small>Форма собственности</small>	Государственная субъекта РФ

**Характеристики объекта**

<small>Адрес (местоположение)</small>	Санкт-Петербург, ул. Наличная, д. 5, литера. А, пом. 2-Н
<small>Площадь, кв.м</small>	62
<small>Назначение</small>	Нежилое
<small>Этаж</small>	подвал

**Сведения о кадастровой стоимости**

<small>Кадастровая стоимость (руб)</small>	7374758.29
<small>Дата определения</small>	01.01.2025
<small>Дата внесения</small>	20.12.2025

**Ранее присвоенные номера**

<small>Кадастровый номер</small>	78:6:2124:1002:1:1003
----------------------------------	-----------------------

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

<small>Вид, номер и дата государственной регистрации права</small>	Собственность № 78:06:0002124:2297-78/011/2024-1 от 31.01.2024
--	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



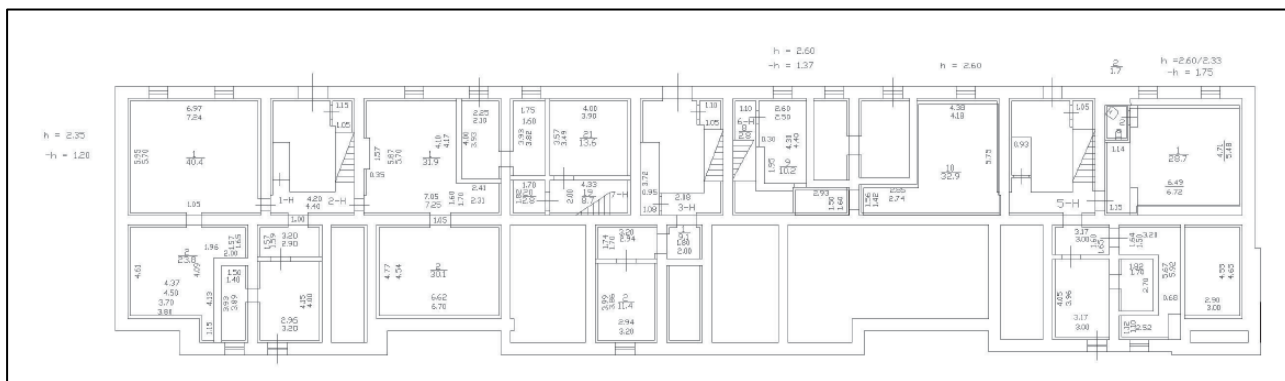


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

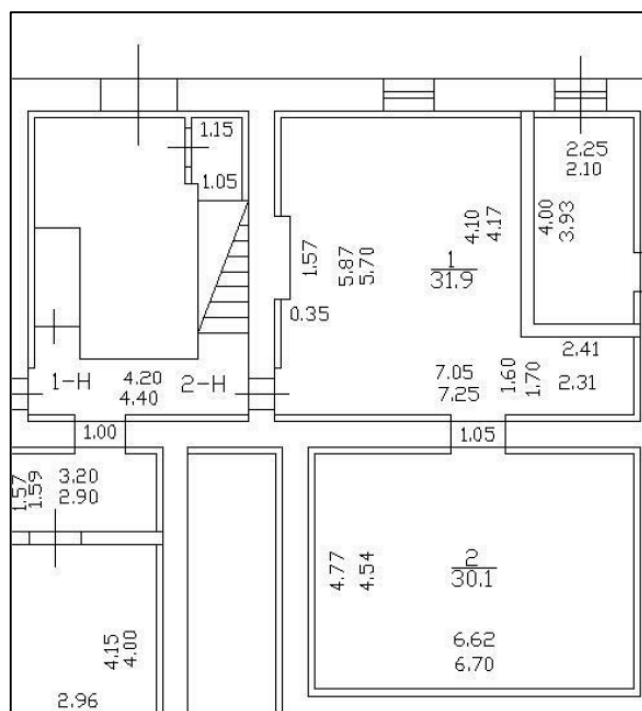


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



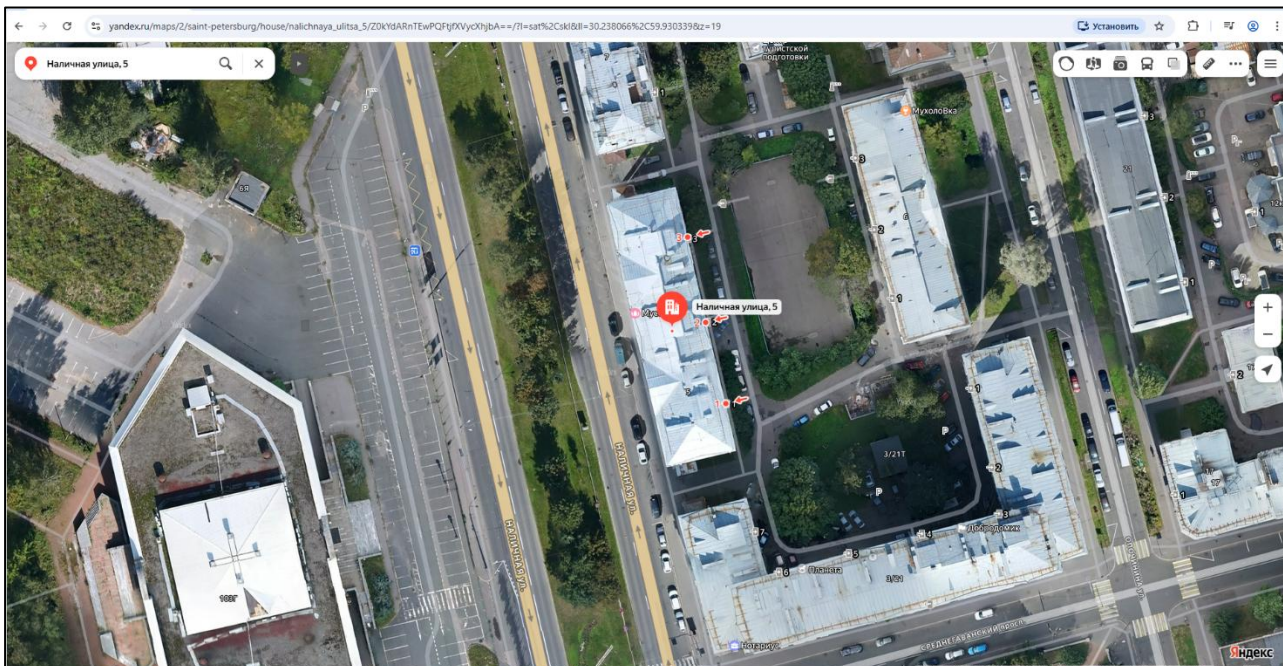


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: магазины, школы, морской вокзал, бизнес центры, кафе.

### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – Наличная улица.

Ближайшая станция метро «Горный институт» располагается в 19 минутах (1,61 км) пешей доступности.

#### **2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с Выпиской из ЕГРН на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-17017 от 05.12.2025 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-29506/25-0-0 от 20.11.2025 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Наличная улица, дом 5, литера А 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 рядовым объектом.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(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 № 542-рз от 12.03.2026 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Наличная улица, д. 5, литера А, пом. 2-Н» обременения (ограничения), подлежащие 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.
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

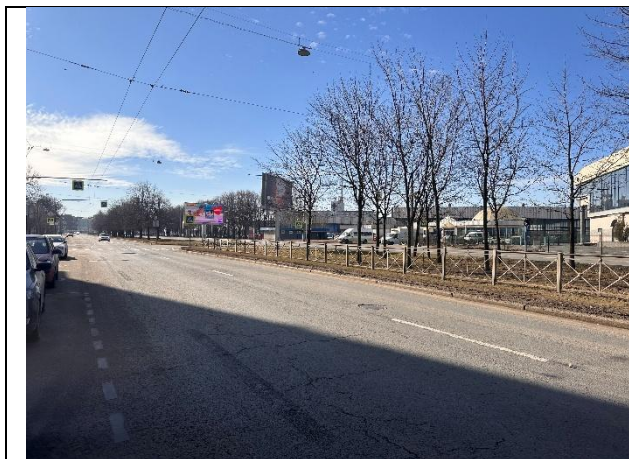


Фото № 1 – Подъездные пути



Фото № 2 – Подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель



Фото № 5 – Состояние внутреннего двора



Фото № 6 – Общий вход со двора





Фото № 7 – Общий вход со двора



Фото № 8 – Вход в помещение



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




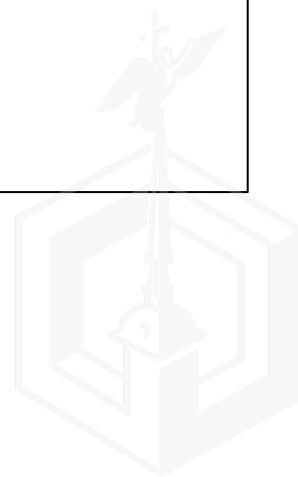
Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения

### АКТ

**контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Наличная, д. 5, литера А, пом. 2-Н**

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Наличная, д. 5, литера А, пом. 2-Н, общая площадь 62 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002124:2297, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 23.03.2026, при дневном освещении.
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы водоснабжения, электроснабжения, отопления
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п., оконный проем в ч.п.1 зашит. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	23.03.2026



### 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
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Наличная, д. 5, литера. А, пом. 2-Н, общая площадь 62 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002124:2297, подвал	44 121	2 735 500	53 828	3 337 310
<b>Итого:</b>	<b>44 121</b>	<b>2 735 500</b>	<b>53 828</b>	<b>3 337 310</b>

