

# КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, линия. 2-я В.О., д. 41/13, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 10,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002015:1681, цокольный этаж.**

## 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 06.04.2026.

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

## 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

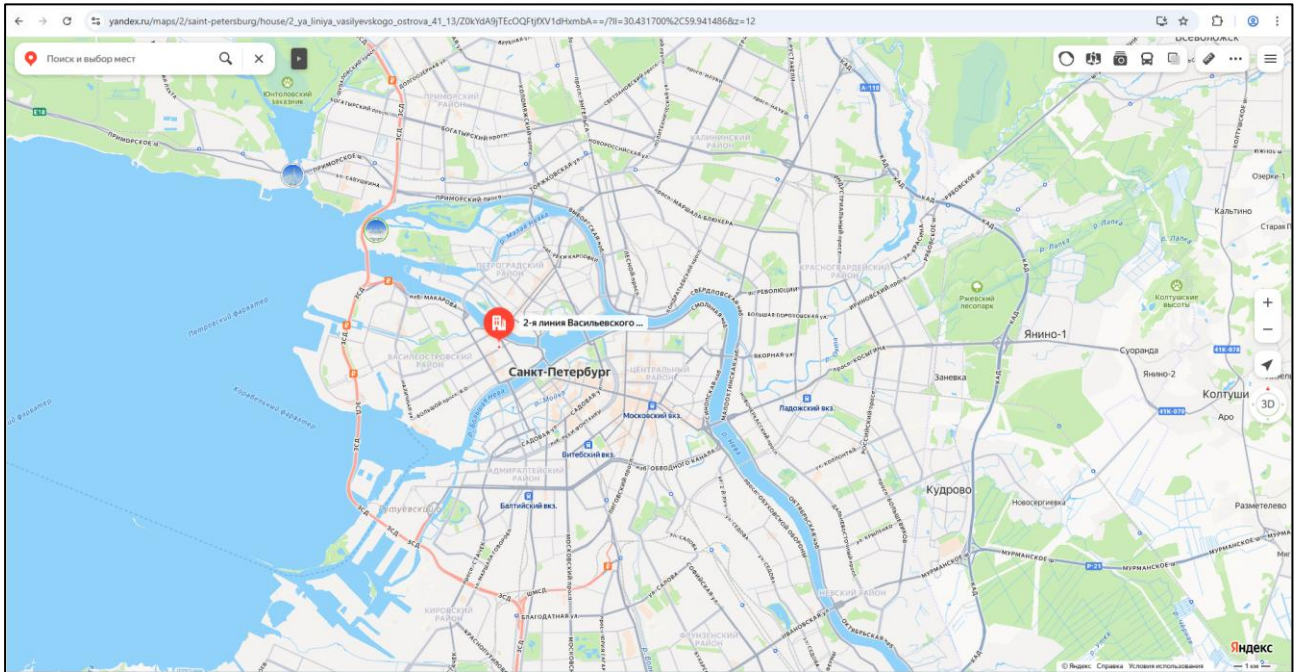


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

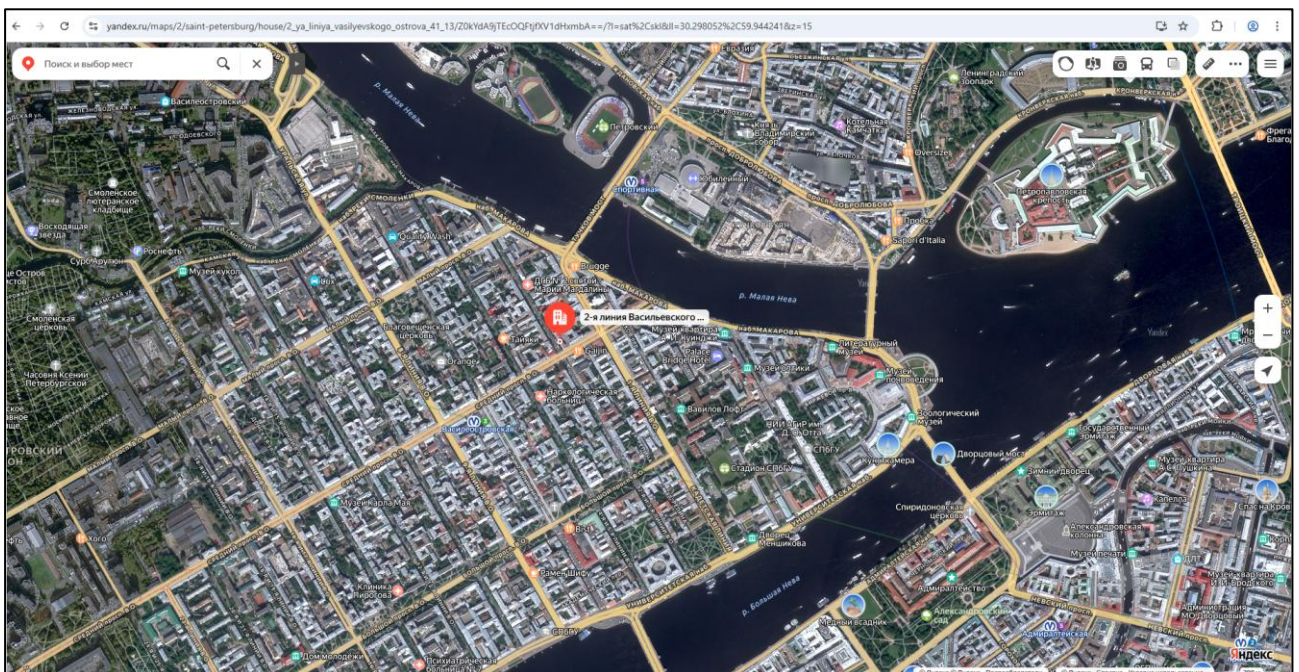
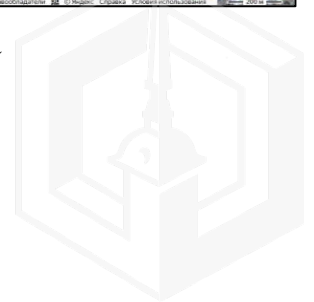


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

| Показатель   | Характеристика  |
|--|---|
| Тип объекта  | Встроенное помещение  |
| Площадь помещения  | 10,4 кв. м  |
| Кадастровый номер  | 78:06:0002015:1681  |
| Кадастровая стоимость, руб.                              | 2 328 754,02  |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м                         | 223 918,66  |
| Наименование   | Данные отсутствуют  |
| Назначение   | Нежилое помещение   |
| Этаж расположения  | Цокольный этаж  |
| Высота помещения   | 2,74 (заглубление -0,85 м)  |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность № 78:06:0002015:1681-78/011/2025-1 от 27.06.2025            |
| Вход   | Общий с улицы   |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой                | Визуально выявлены элементы электроснабжения, теплоснабжения              |
| Наличие перепланировок                                   | Визуально перепланировки не выявлены                                      |
| Состояние объекта  | Нормальное  |
| Текущее использование                                    | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. |

**Помещение**

Дата обновления информации: 20.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

|                                     |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Вид объекта недвижимости            | Помещение                   |
| Статус объекта                      | Актуально                   |
| Кадастровый номер                   | 78:06:0002015:1681          |
| Дата присвоения кадастрового номера | 14.09.2012                  |
| Форма собственности                 | Государственная субъекта РФ |

**Характеристики объекта**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Адрес (местоположение) | Санкт-Петербург, линия. 2-я В.О., д. 41/13, литера. А, пом. 3-Н |
| Площадь, кв.м          | 10.4  |
| Назначение             | Нежилое   |
| Этаж                   | цокольный   |

**Сведения о кадастровой стоимости**

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 2328754.02 |
| Дата определения            | 01.01.2025 |
| Дата внесения               | 17.12.2025 |

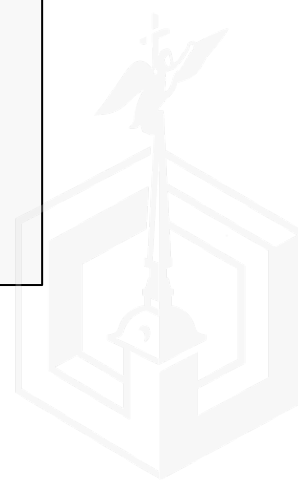
**Ранее присвоенные номера**

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Кадастровый номер | 78:6:2015:0:50:1005 |
|-------------------|---------------------|

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

|   |  |
|---|--|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78:06:0002015:1681-78/011/2025-1 от 27.06.2025 |
|---|--|

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



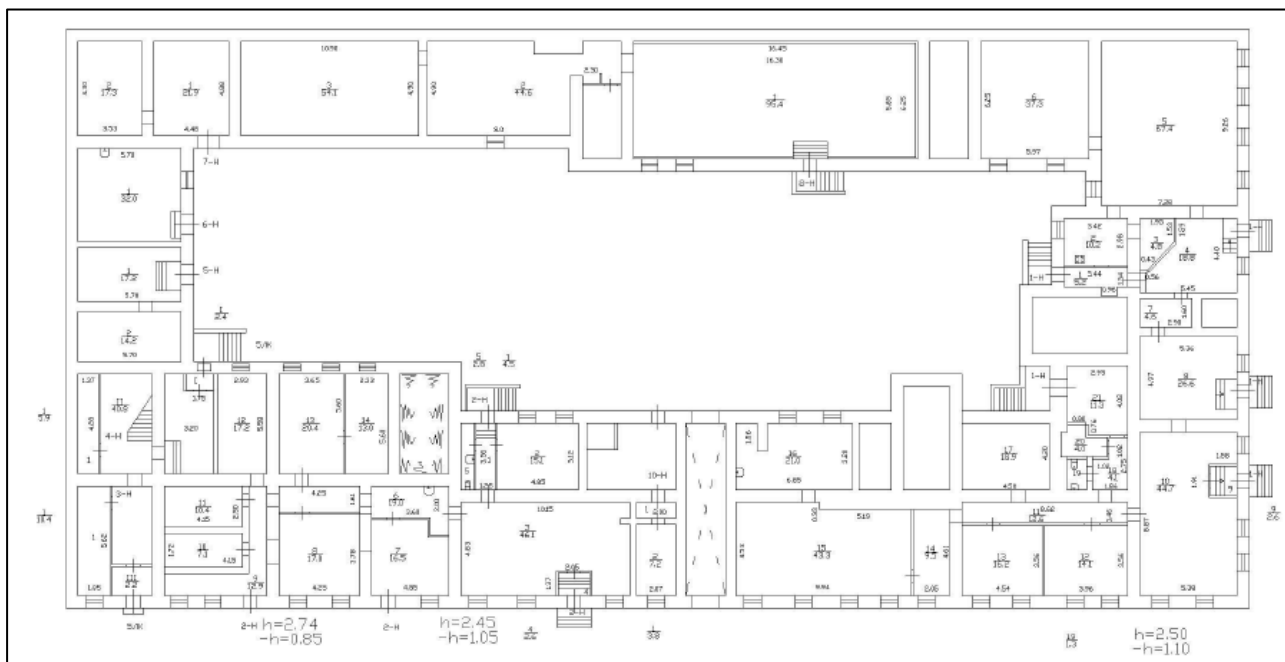


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

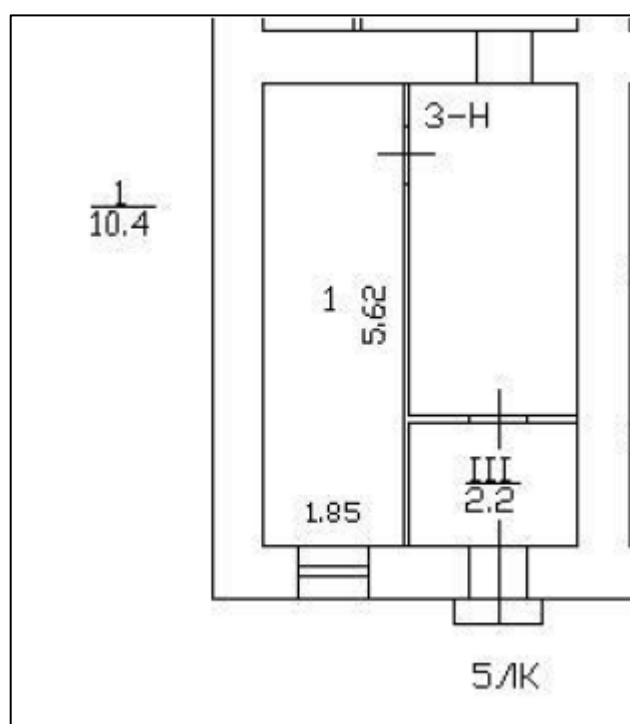


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



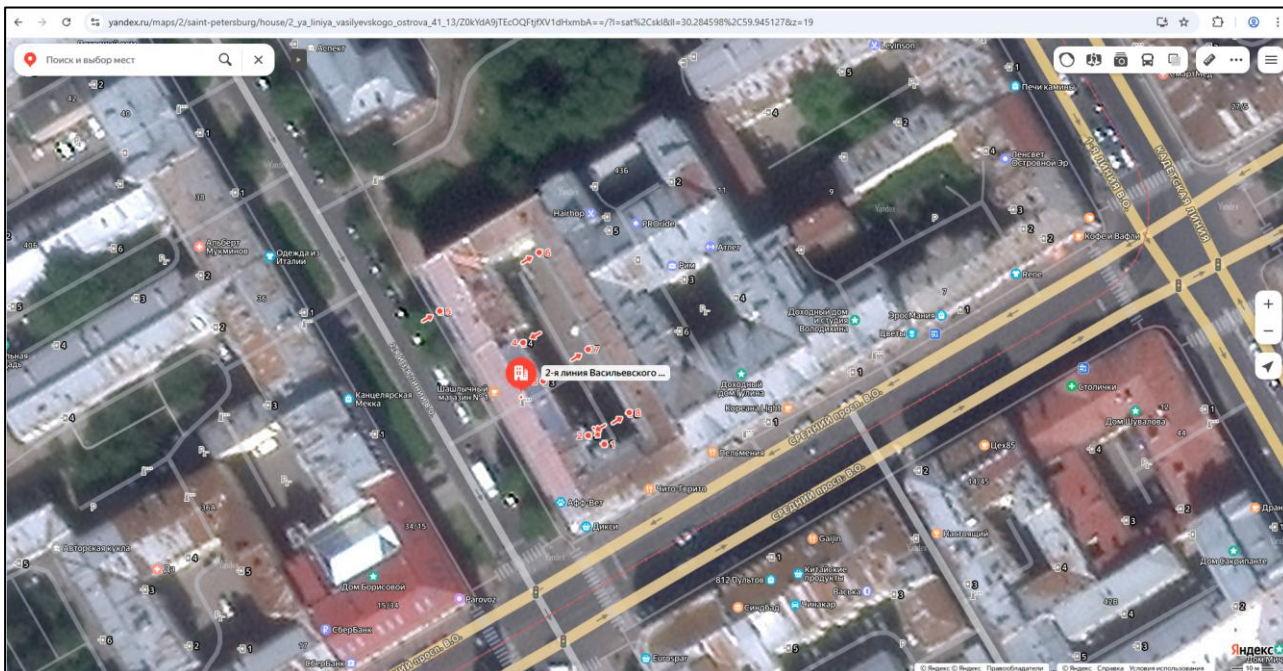


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: школы, медицинские учреждения, кафе, магазины, отели.

### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен в непосредственной близости от транспортной магистрали – Большого пр. В.О.

Ближайшая станция метро «Спортивная» располагается в 6 минутах (460 м) 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 № ИП-130-12758 от 03.09.2025 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 01-43-20287/25-0-1 от 07.08.2025 г. объект, расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., дом 41/13, 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 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 № 3889-рз от 24.12.2025 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д. 41/13, литера А, 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.
- 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 – Ближайшее окружение



Фото № 2 – Ближайшее окружение

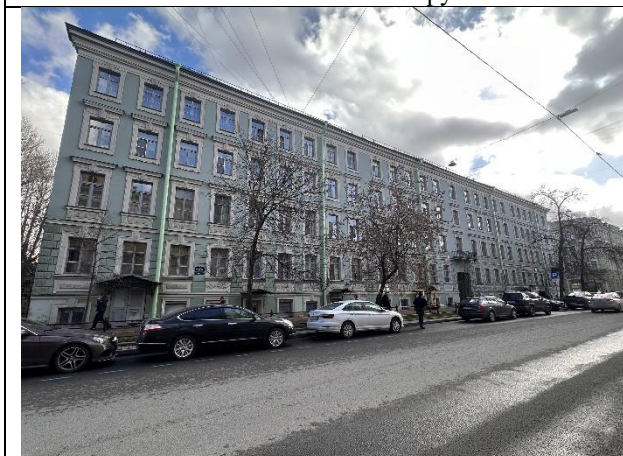


Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель





Фото № 5 – Вход в помещение с улицы

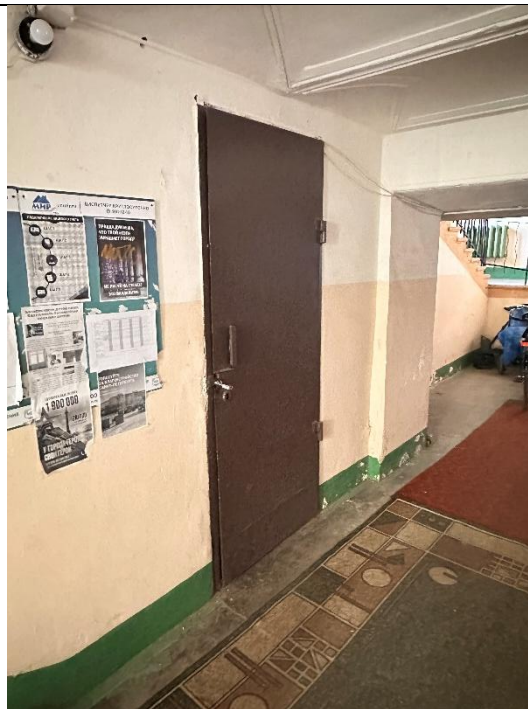


Фото № 6 – Вход в помещение

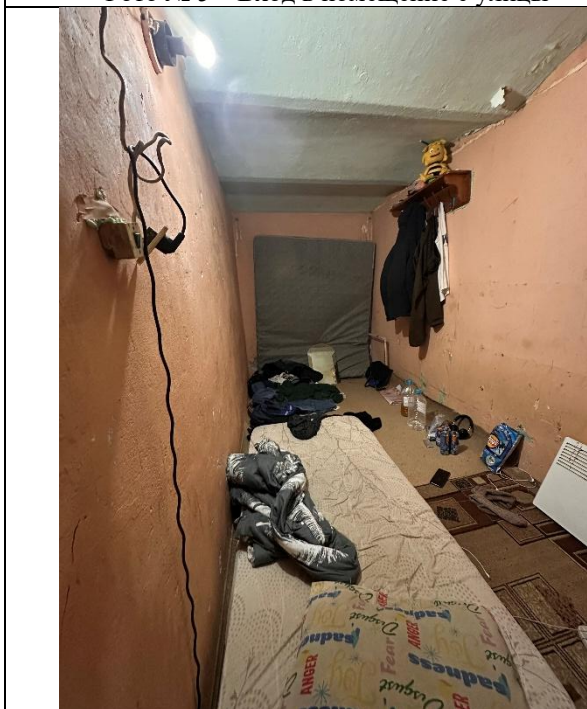


Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения

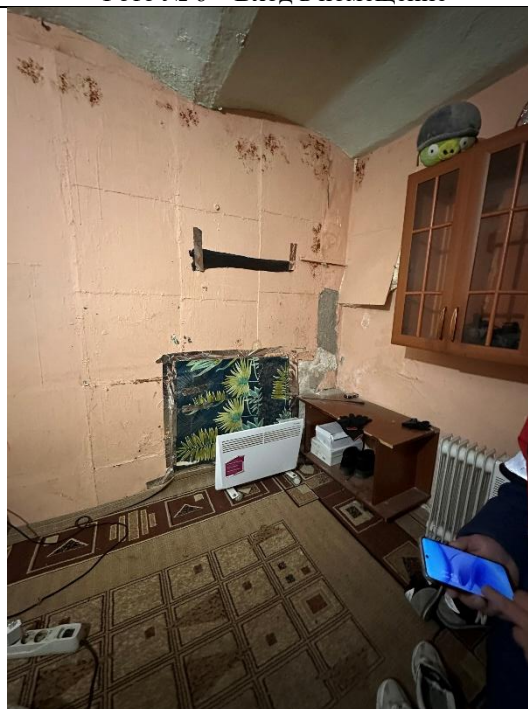



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, линия. 2-я В.О., д. 41/13, литера. А, пом. 3-Н

| Параметр                                  | Значение  |
|---|---|
| Объект оценки                             | Нежилое помещение, расположенное по адресу Санкт-Петербург, линия. 2-я В.О., д. 41/13, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 10,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002015:1681, цокольный этаж |
| Особенности проведения осмотра            | Визуальный осмотр объекта произведен — 06.04.2026, при дневном освещении.   |
| Вход                                      | Общий с улицы   |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, теплоснабжения  |
| Наличие перепланировок                    | Визуально перепланировки не выявлены  |
| Состояние объекта                         | Нормальное  |
| Текущее использование                     | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.   |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) |   |
|-------------------------------------|---|
| Должность                           | Оценщик   |
| Ф.И.О.                              | Андреанова А.С.   |
| Подпись                             |  |
| Дата                                | 06.04.2026  |

### 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 кладовой.*

### 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, линия. 2-я В.О., д. 41/13, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 10,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002015:1681, цокольный этаж. | 150 962                                | 1 570 000                              | 184 173                               | 1 915 400                             |
| <b>Итого:</b>   | <b>150 962</b>                         | <b>1 570 000</b>                       | <b>184 173</b>                        | <b>1 915 400</b>                      |

