

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д. 53, литера А, пом. 7-Н, общая площадь 4,1 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002015:1653, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 28.05.2026.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

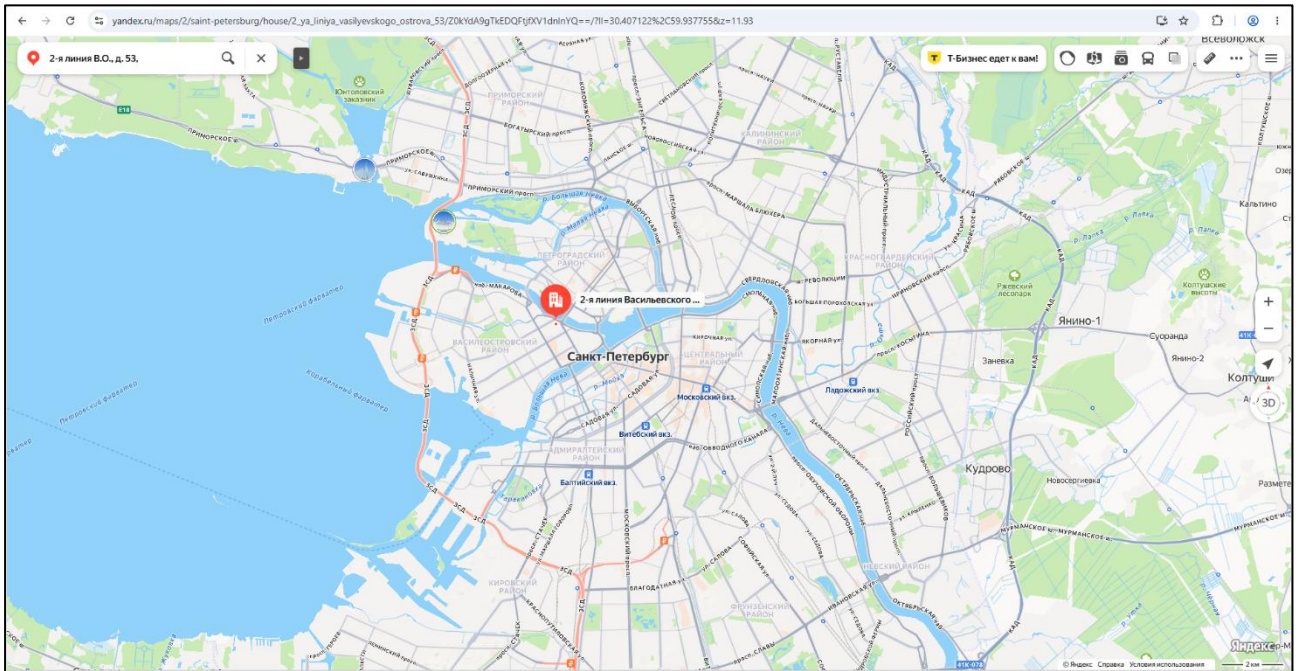


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

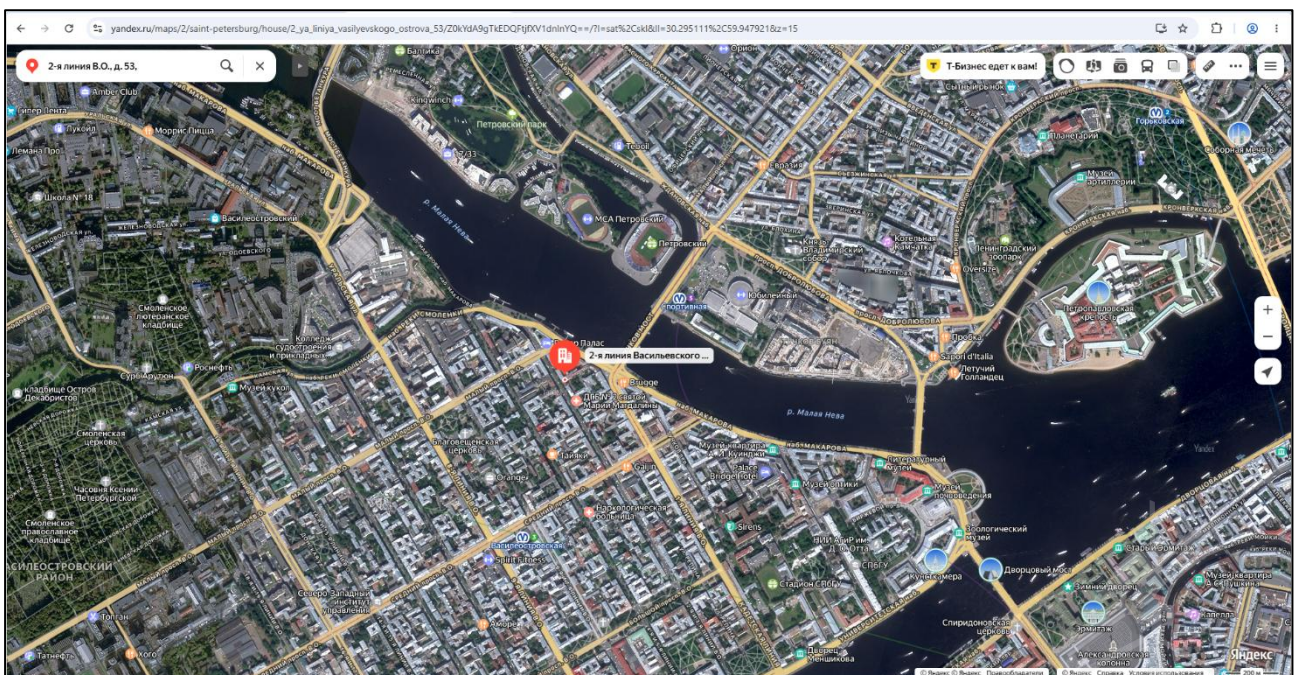


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	4,1
Кадастровый номер	78:06:0002015:1653
Кадастровая стоимость, руб.	82 161,09
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	20 039,29
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	3,45
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002015:1653-78/011/2025-1 от 25.06.2025
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения
Наличие перепланировок	Визуально переустройства и перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Помещение

Дата обновления информации: 20.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002015:1653
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. 2-я В.О., д. 53, литера. А, пом. 7-Н
Площадь, кв.м	4.1
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	82161.09
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	17.12.2025

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:6:2015:2:1:1010
-------------------	--------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002015:1653-78/011/2025-1 от 25.06.2025
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



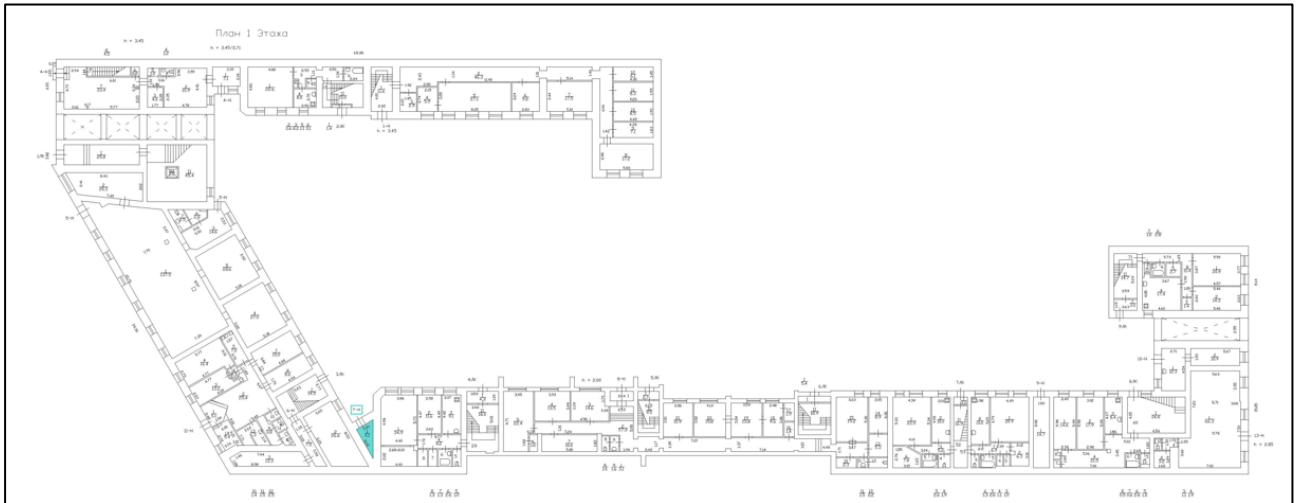


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

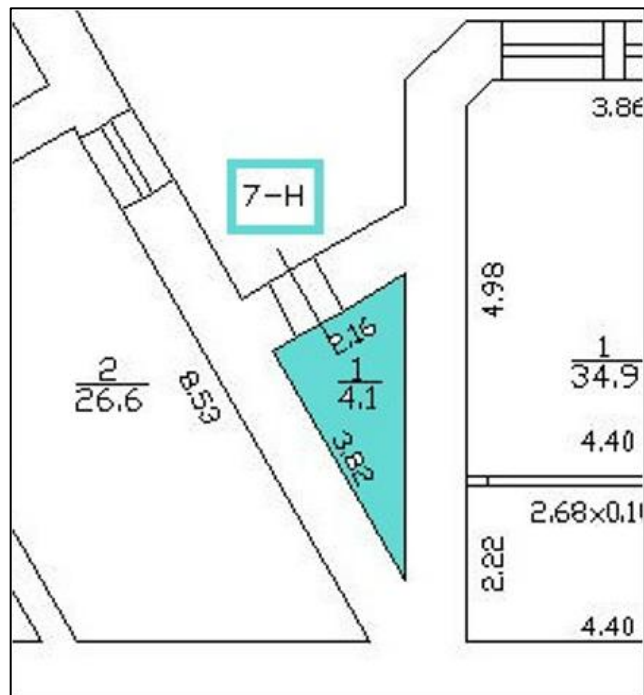


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



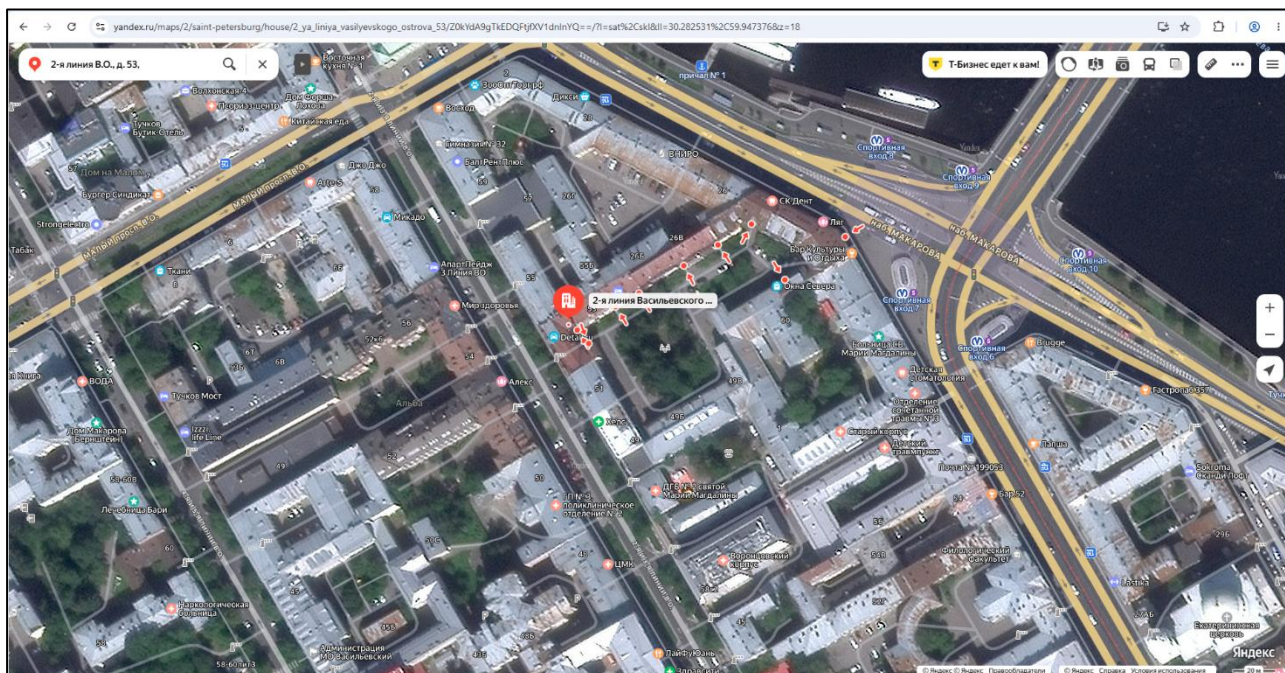


Рисунок б. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: магазины, медицинские учреждения, гимназия, отели, , рестораны, Больница СВ. Марии Магдалины, стоматология.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали наб. Макарова.

Ближайшая станция метро «Спортивная» располагается в 1 минуте (54 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

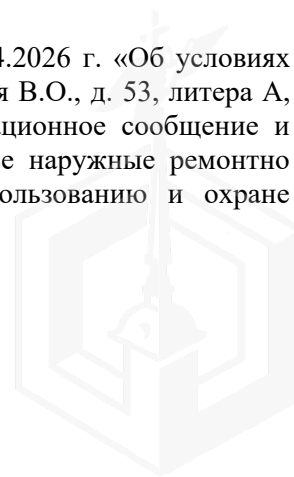
В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 14.04.2026г. № КУВИ-001/2026-50801782 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-57-9561/26-0-0 от 14.04.2026 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., дом 53, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(06)01) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 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», относится к числу объектов охраняемой среды – является ценным рядовым объектом.

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 № 1159-рз от 23.04.2026 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д. 53, литера А, пом. 7-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 – Внутреннее окружение

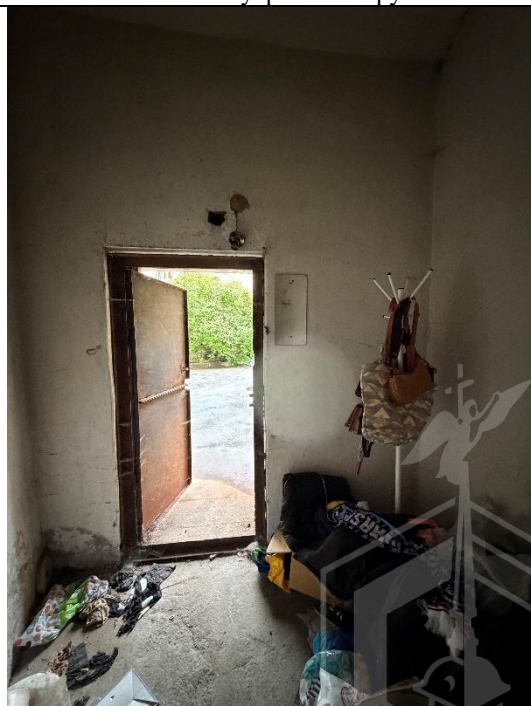


Фото № 5 – Вход в помещение со двора



Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения

Фото № 6 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
2-я линия В.О., д. 53, литера А, пом. 7-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д. 53, литера А, пом. 7-Н, общая площадь 4,1 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002015:1653, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 28.05.2026, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения
Наличие перепланировок	Визуально переустройства и перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	28.05.2026



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, 2-я линия В.О., д. 53, литера А, пом. 7-Н, общая площадь 4,1 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002015:1653, 1 этаж	104 878	430 000	127 951	524 600
Итого:	104 878	430 000	127 951	524 600

