

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, линия. 16-я В.О., д. 23, корп. 2, литера. А, пом. 7-Н, общая площадь 2,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002053:2917, 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:

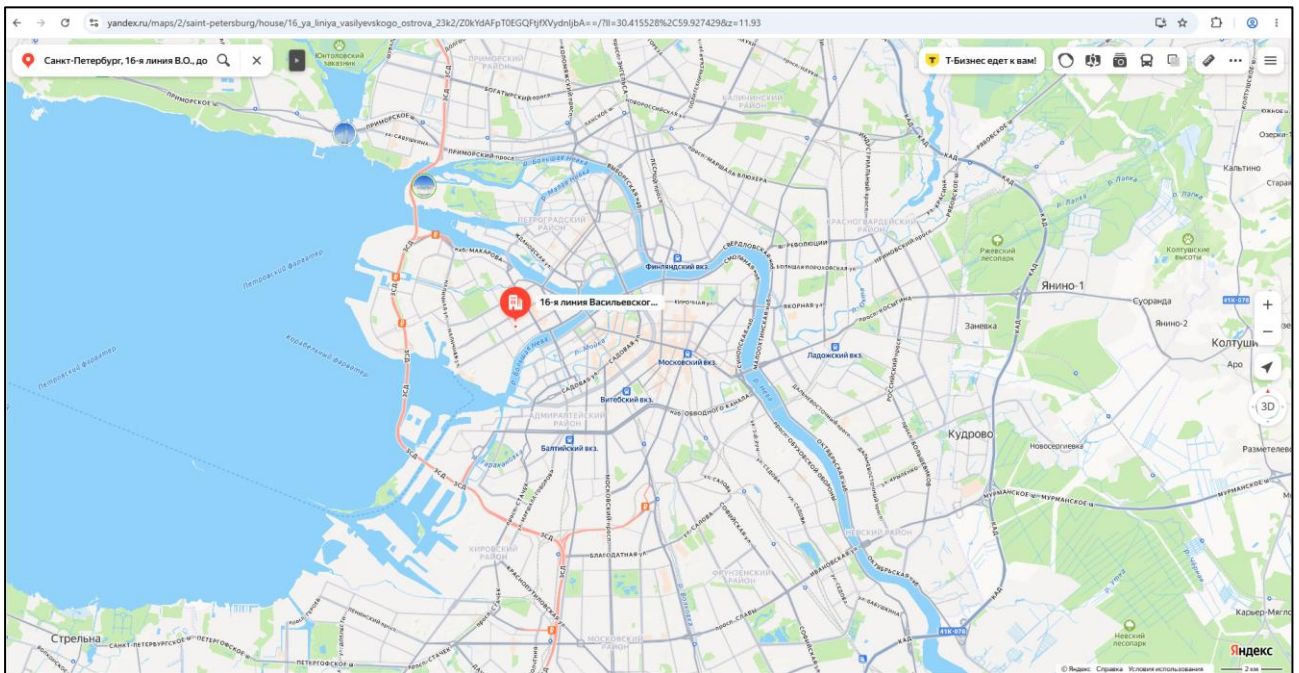


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

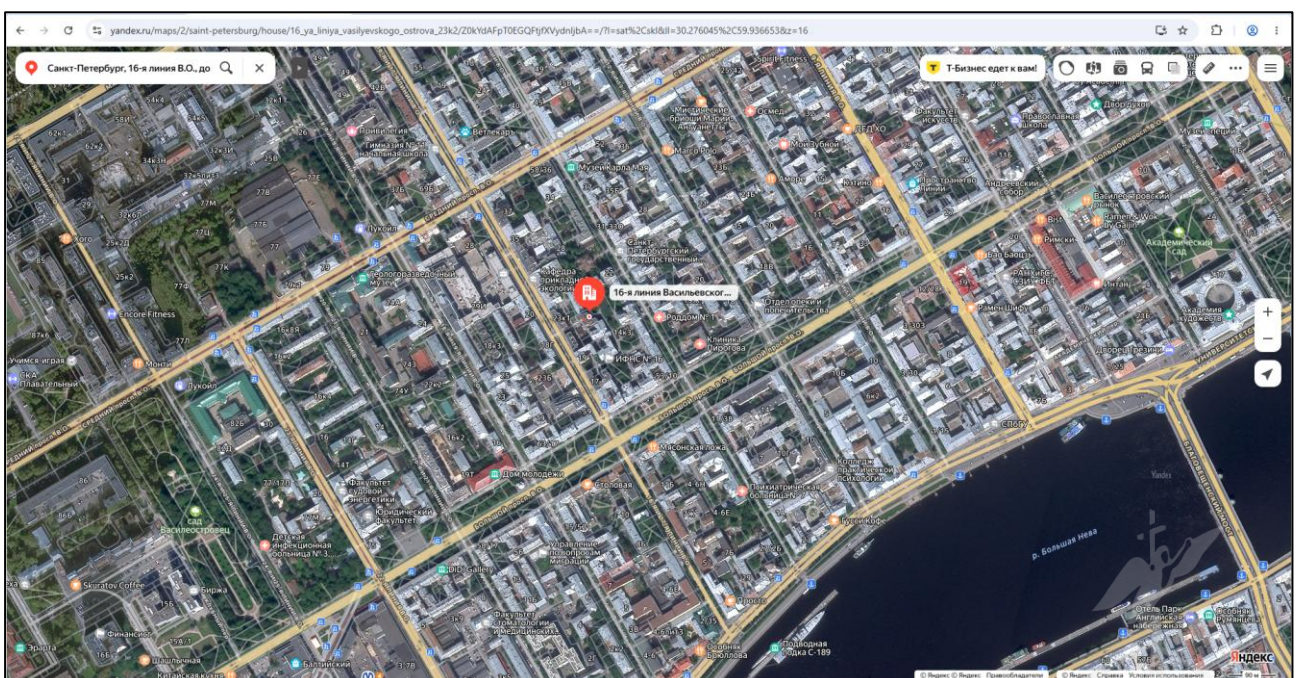
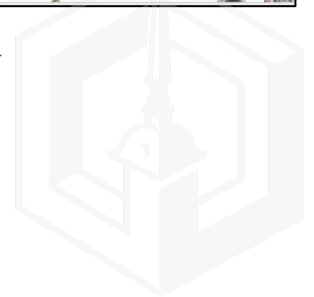


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	2,6
Кадастровый номер	78:06:0002053:2917
Кадастровая стоимость, руб.	57 861,98
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	22 254,61
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	2,50
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002053:2917-78/011/2024-1 от 24.07.2024
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено.

Помещение

Дата обновления информации: 20.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002053:2917
Дата присвоения кадастрового номера	19.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. 16-я В.О., д. 23, корп. 2, литера. А, пом. 7-Н
Площадь, кв.м	2.6
Назначение	Нежилое
Этаж	1

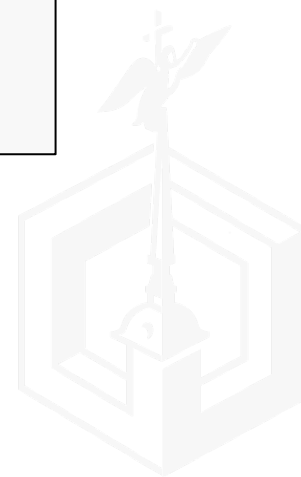
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	57861.98
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	17.12.2025

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002053:2917-78/011/2024-1 от 24.07.2024
-----------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



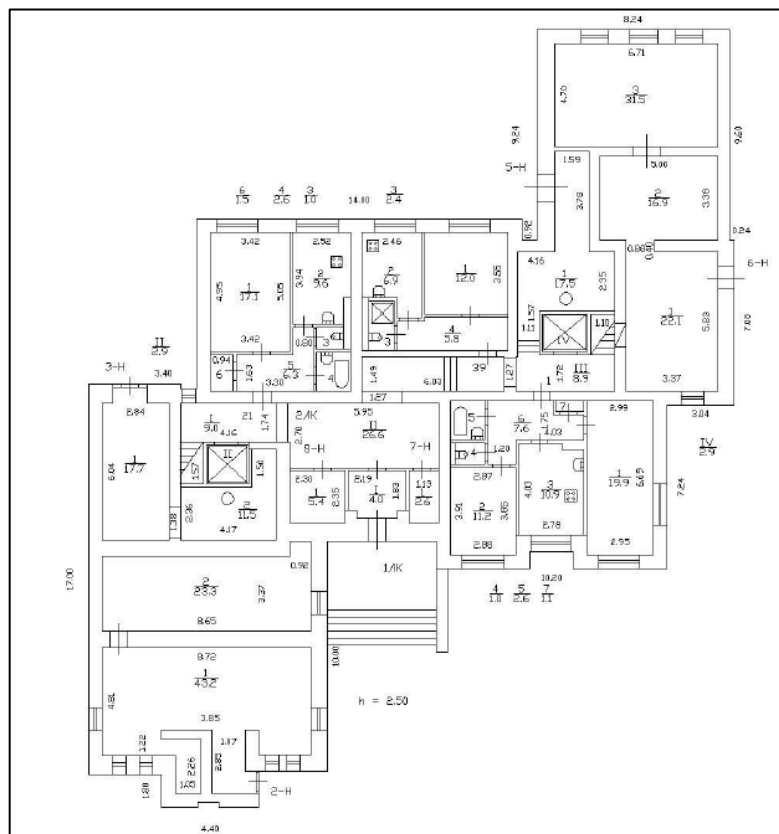


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

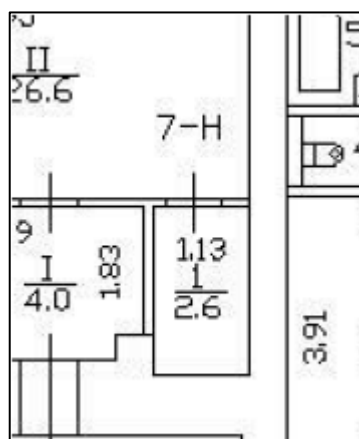


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



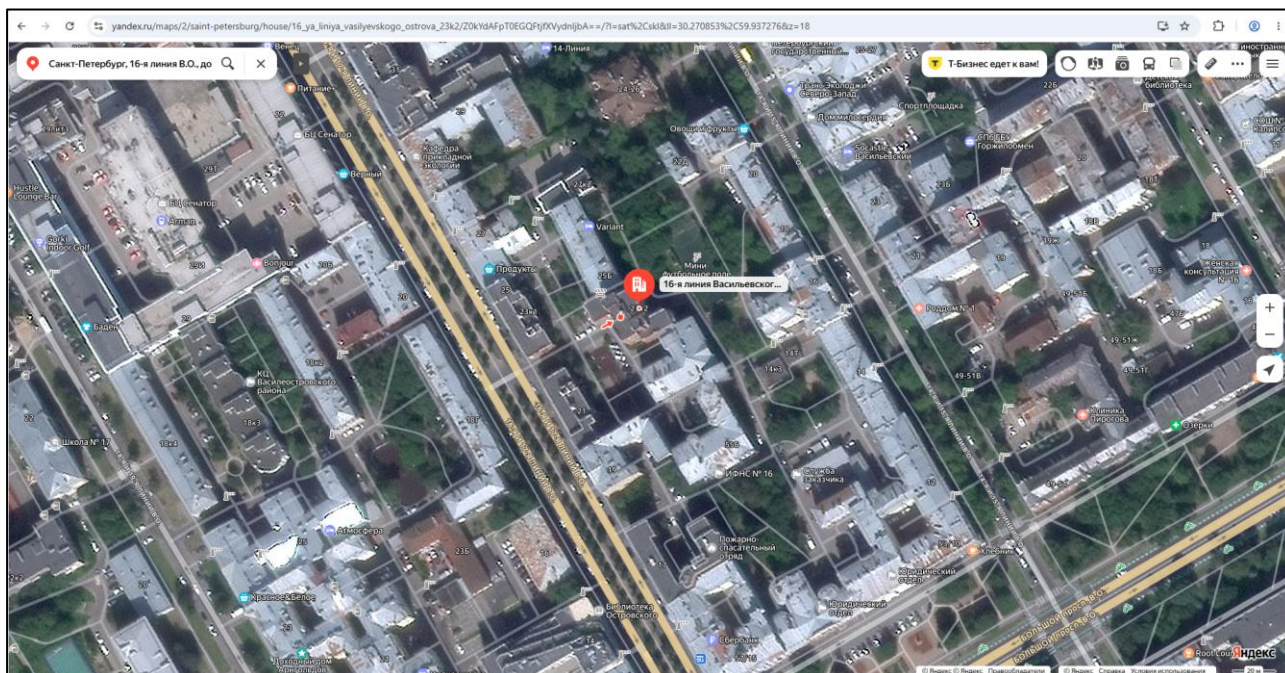


Рисунок б. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: магазины, медицинские учреждения, школа, отели, рестораны, гостиницы, стоматология.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 330 м от крупной транспортной магистрали – Средний пр. В.О. и на расстоянии около 220 м от крупной транспортной магистрали – Большой пр. В.О.

Ближайшая станция метро «Горный институт» располагается в 11 минутах (950 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-50001245 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-57-4042/26-0-1 от 18.02.2026 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт -Петербург, 16-я линия В.О., дом 23, корпус 2, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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 исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен ы Законом 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».

*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 № 1307-рз от 05.05.2026 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 16-я линия В.О., д. 23, корп. 2, 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

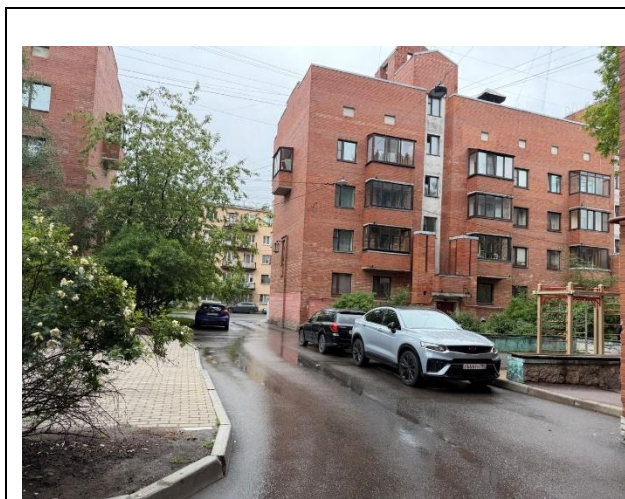


Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Вход в помещение со двора



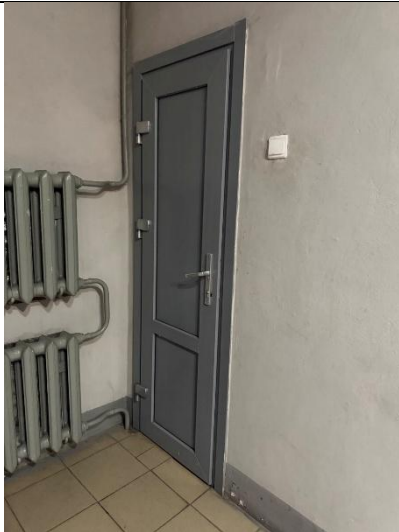


Фото № 5 – Вход в помещение



Фото № 6 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения

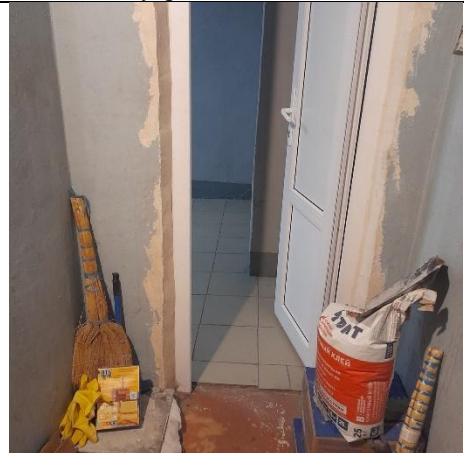


Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, линия. 16-я В.О., д. 23, корп. 2, литера. А, пом. 7-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, линия. 16-я В.О., д. 23, корп. 2, литера. А, пом. 7-Н, общая площадь 2,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002053:2917, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 28.05.2026, при дневном освещении.
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.

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



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.*

3. 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. 16-я В.О., д. 23, корп. 2, литера. А, пом. 7-Н, общая площадь 2,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002053:2917, 1 этаж	115 385	300 000	140 769	366 000
Итого:	115 385	300 000	140 769	366 000

