

# КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Косая линия, дом 24/25, помещение 45-Н, общая площадь 77,7 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002102:1728, цокольный 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:

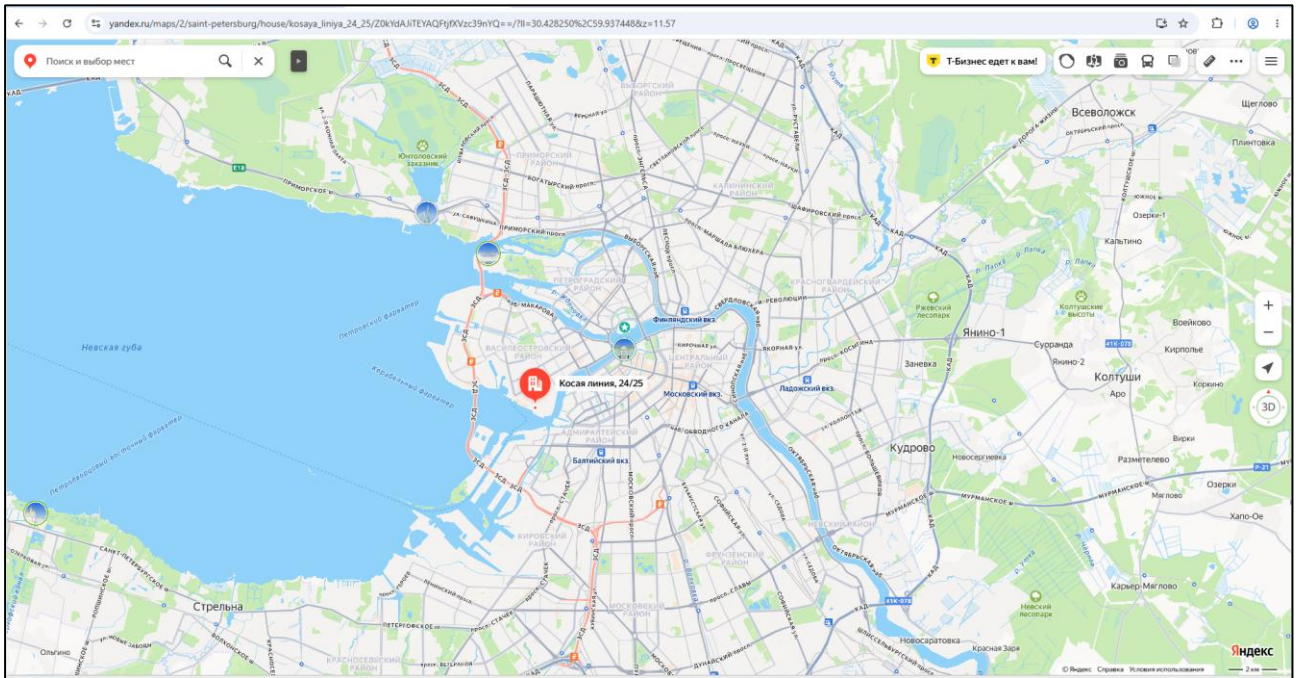


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

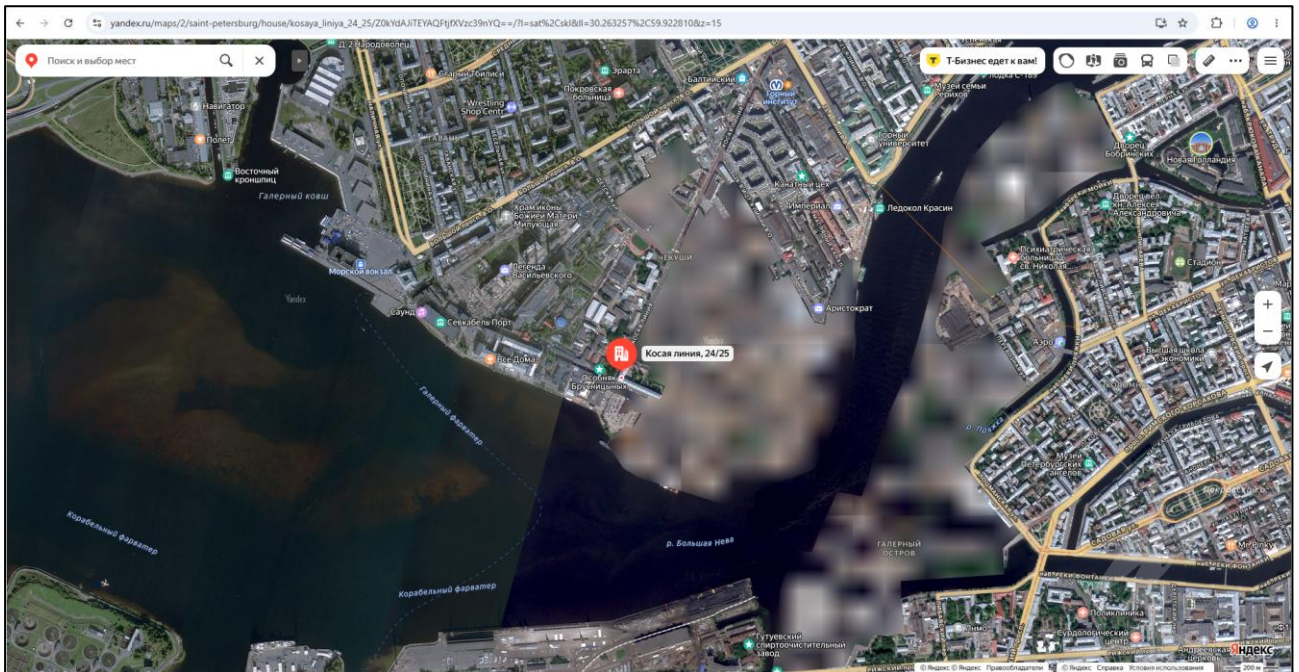



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	77,7
Кадастровый номер	78:06:0002102:1728
Кадастровая стоимость, руб.	12 699 477,4
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	163 442,4
Наименование	Нежилое
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цокольный этаж
Высота помещения, м.	3,30 (заглубление -0,35 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78/033-78/080/017/2016-305/1 от 25.10.2016
Вход	Отдельный со двора, общий с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы: теплоснабжение, электроснабжение
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	78:06:0002102:1728
Дата присвоения кадастрового номера	15.12.2014
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Косая линия, дом 24/25, помещение 45-Н
Площадь, кв.м	77.7
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

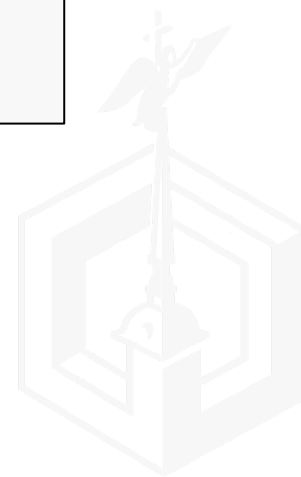
**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	12699477.40
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	17.12.2025

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78/033-78/080/017/2016-305/1 от 25.10.2016
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



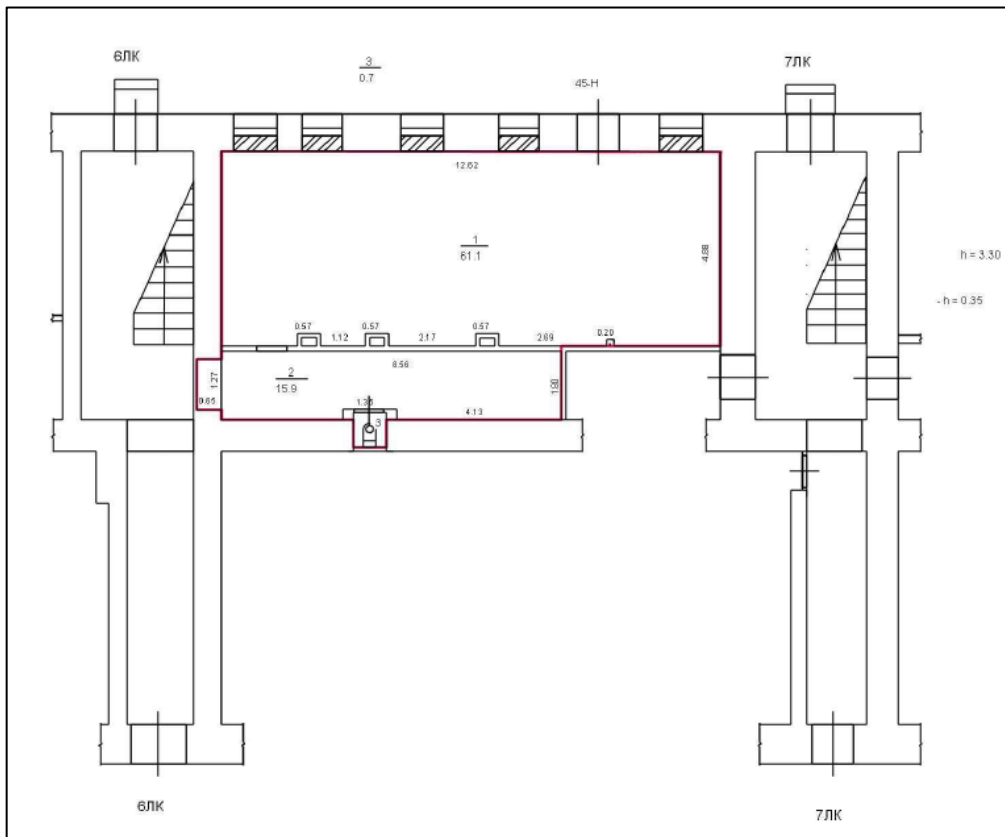


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

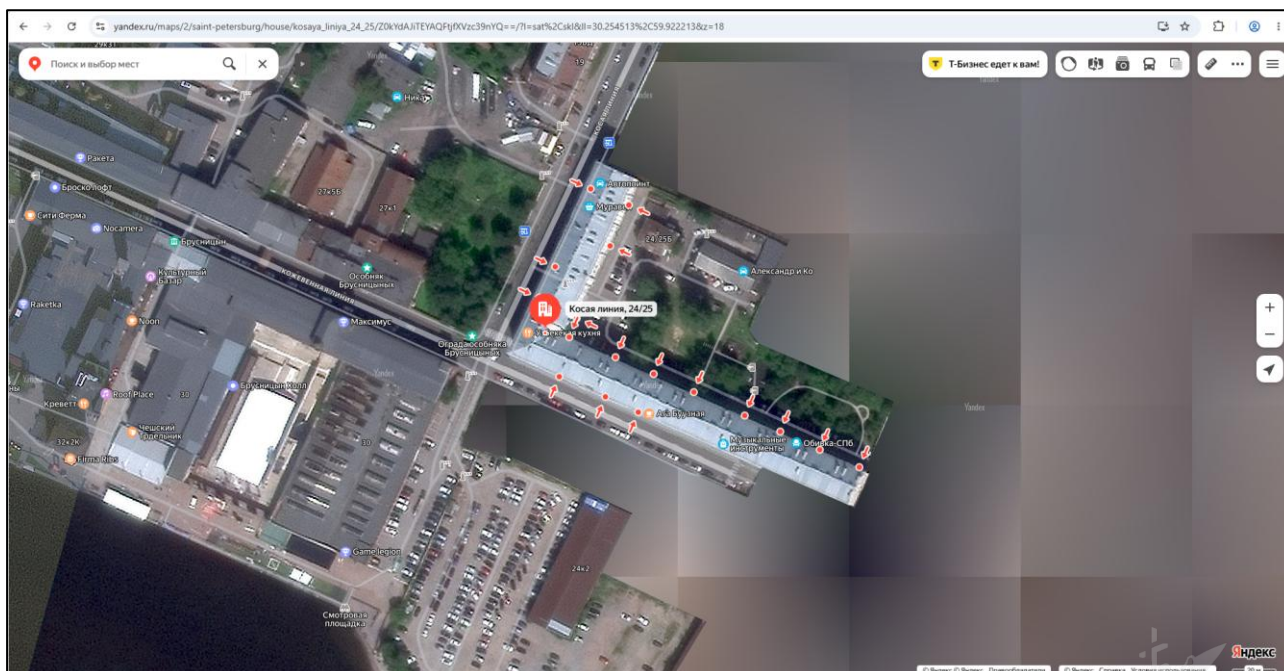
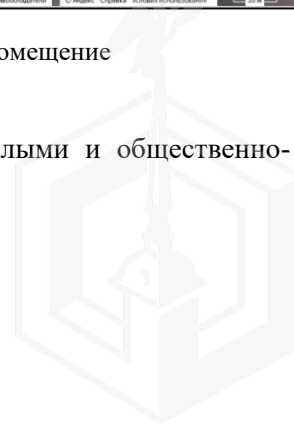


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

#### Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: магазины, кафе, бары, отели.



### Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 1 км от крупной транспортной магистрали Большой проспект Васильевского острова.

Ближайшая станция метро «Горный институт» располагается в 14 минут (1200 м) пешей доступности.

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

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-51459226 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-13804 от 29.09.2025 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-19083/25-0-0 от 25.07.2025 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Косая линия, дом 24/25, 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 № 1170-рз от 24.04.2026 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Косая линия, д. 24/25, пом. 45-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 и подъездные пути



Фото № 2 – Здание, в котором находится Объект оценки

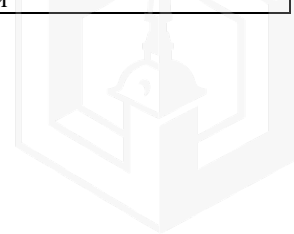




Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Внутреннее окружение



Фото № 5 – Вход в помещение со двора



Фото № 6 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения





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: г. Санкт-Петербург,  
Косая линия, дом 24/25, помещение 45-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Косая линия, дом 24/25, помещение 45-Н, общая площадь 77,7 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002102:1728, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 28.05.2026, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора, общий с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы: теплоснабжение, электроснабжение
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.	Андреанова 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 помещения свободного 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, Косая линия, дом 24/25, помещение 45-Н, общая площадь 77,7 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002102:1728, цокольный этаж	92 664	7 200 000	113 050	8 784 000
<b>Итого:</b>	<b>92 664</b>	<b>7 200 000</b>	<b>113 050</b>	<b>8 784 000</b>

