КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Наличная, дом 15, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 15,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002119:1192, 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:

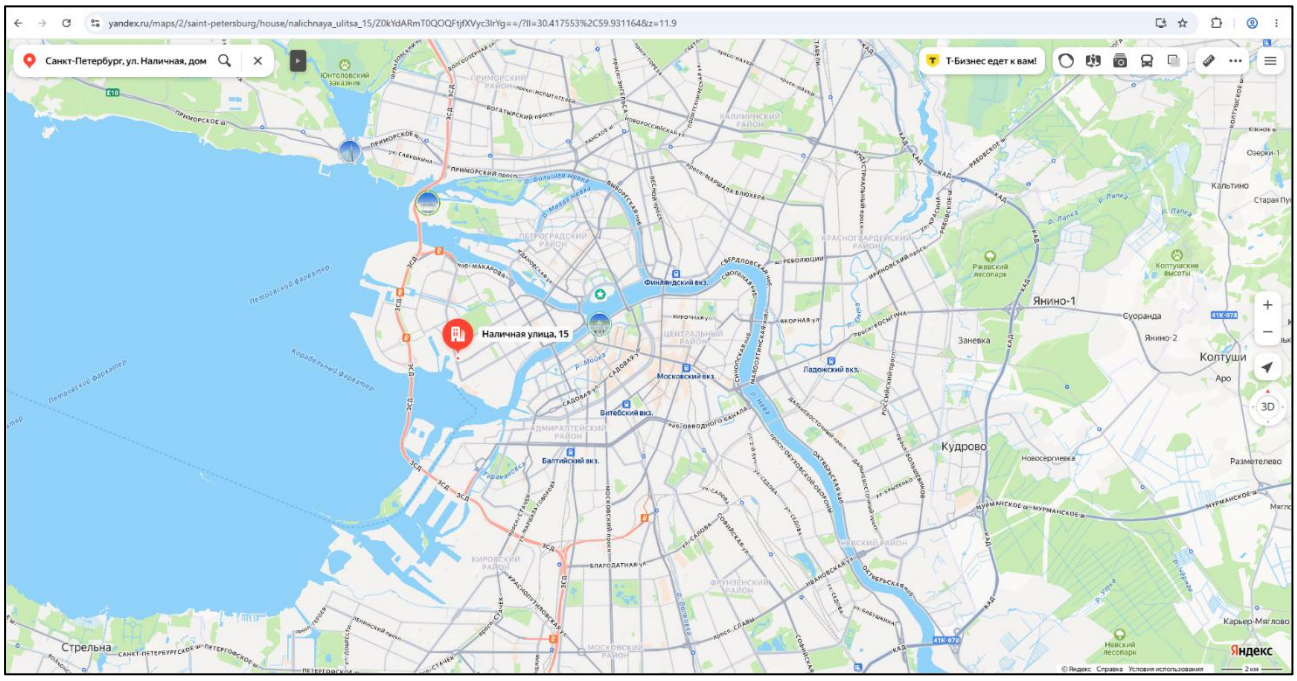


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

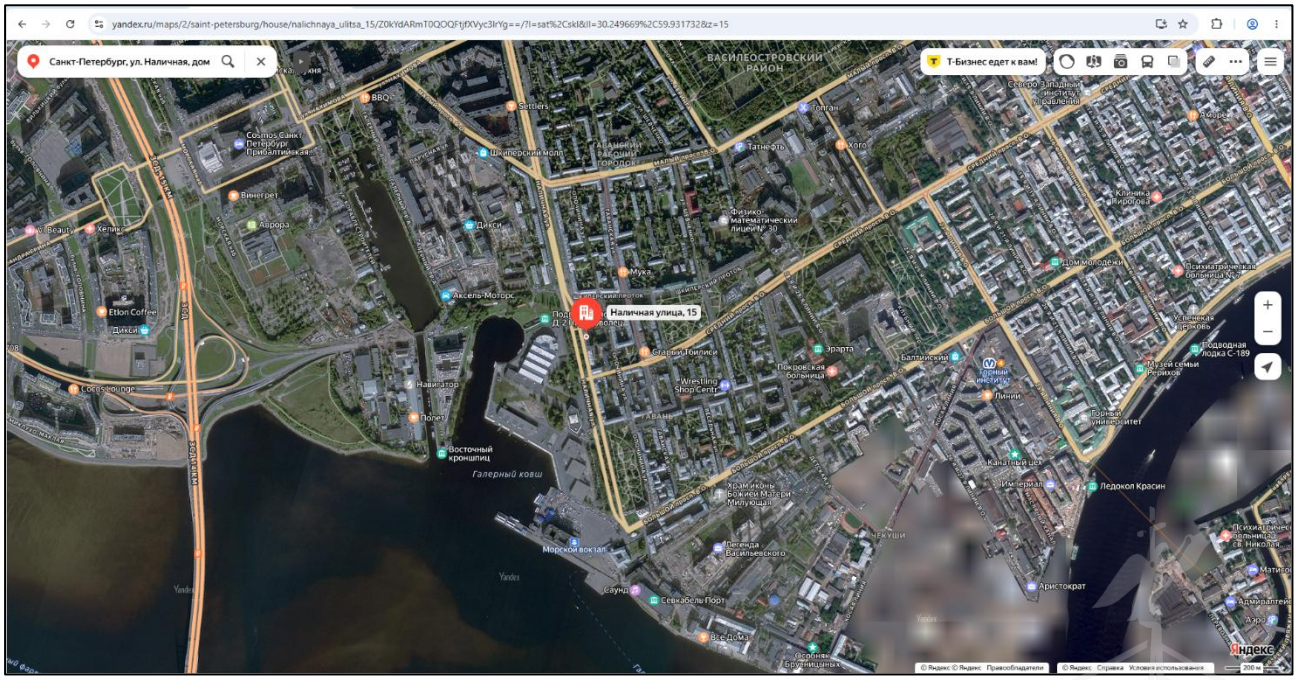
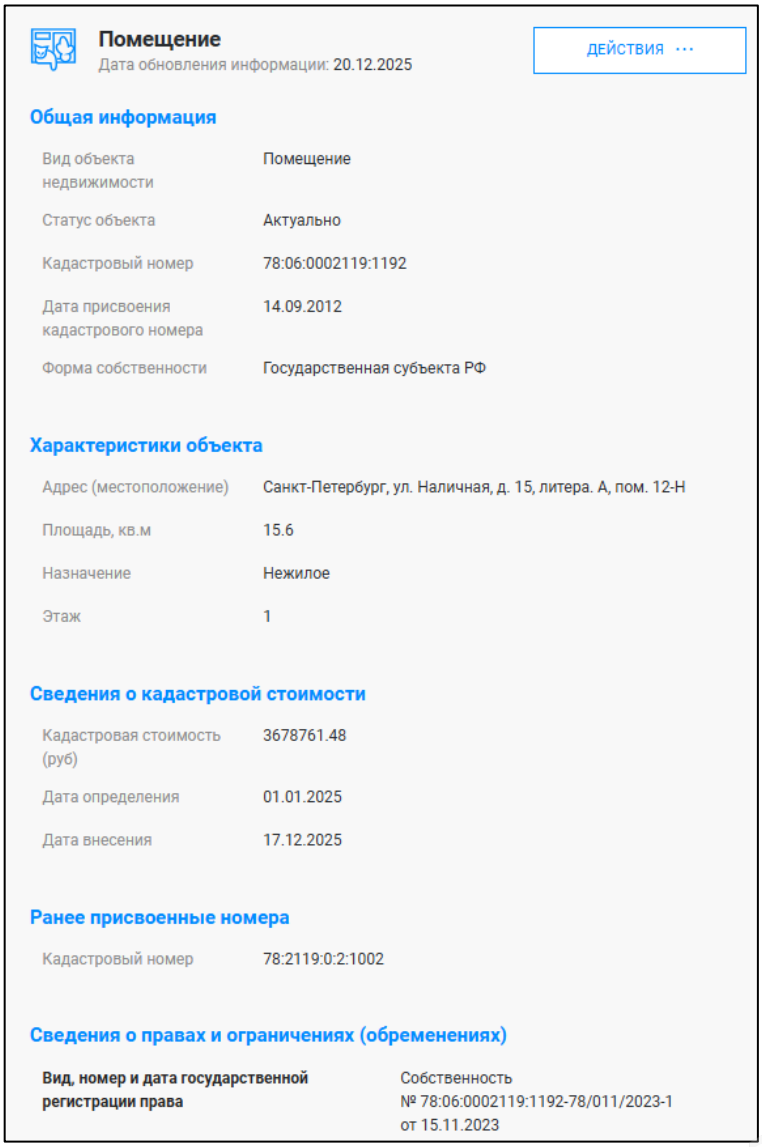


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	15,6
Кадастровый номер	78:06:0002119:1192
Кадастровая стоимость, руб.	3 678 761,48
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	235 818,04
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	4,16
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002119:1192-78/011/2023-1 от 15.11.2023
Вход	Общий с улицы и со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены. Визуально выявлено переоборудование: в ч.п.1 демонтировано сантехническое оборудование (раковина)
Состояние объекта	Удовлетворительное
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	78:06:0002119:1192
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Наличная, д. 15, литера. А, пом. 12-Н
Площадь, кв.м	15.6
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3678761.48
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	17.12.2025

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:2119:0:2:1002

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002119:1192-78/011/2023-1 от 15.11.2023

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

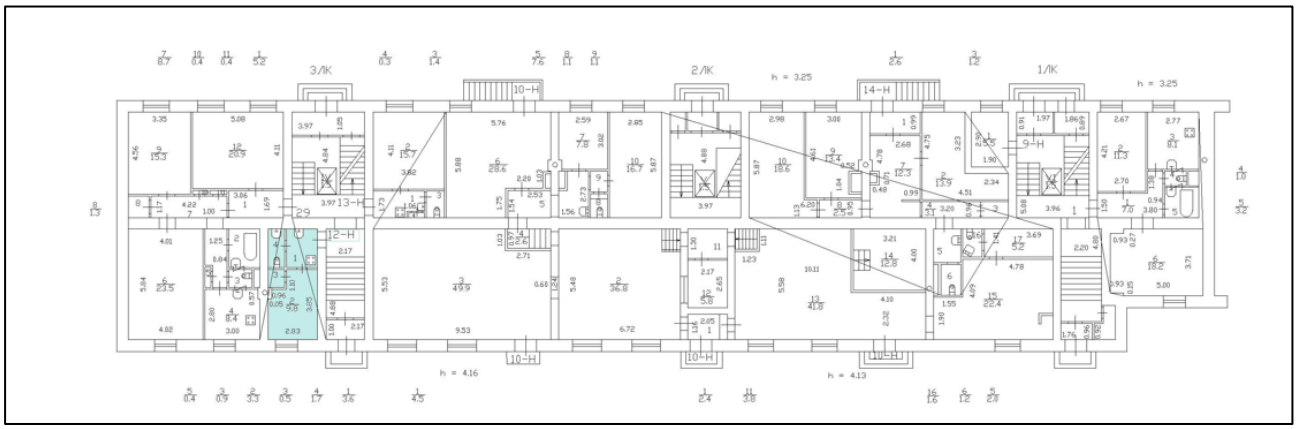


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

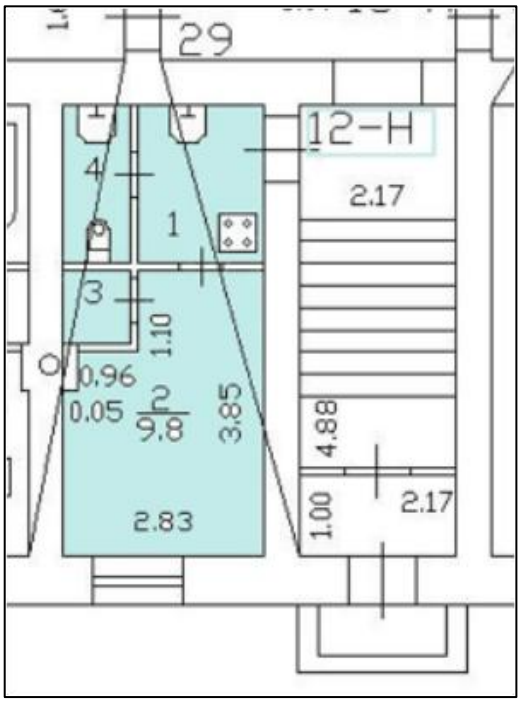


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

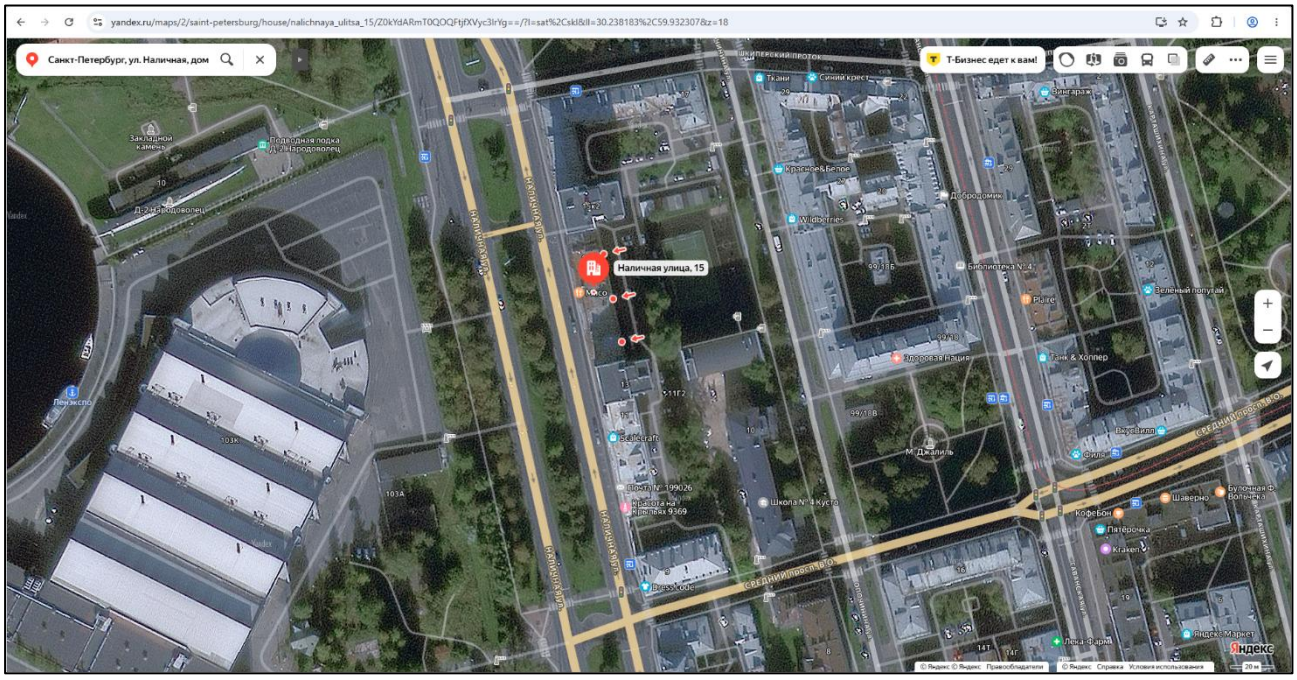


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: магазины, морской вокзал, медицинские учреждения, школа, отели, рестораны, музей, стоматология.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – Наличной ул.

Ближайшая станция метро «Горный институт» располагается в 22 минутах (1840 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 21.04.2026г. № КУВИ-001/2026-54679750 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-57-9995/26-0-1 от 20.04.2026 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Наличная улица, дом 15, 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 № 1229-рз от 29.04.2026 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Наличная, д. 15, литера А, пом. 12-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

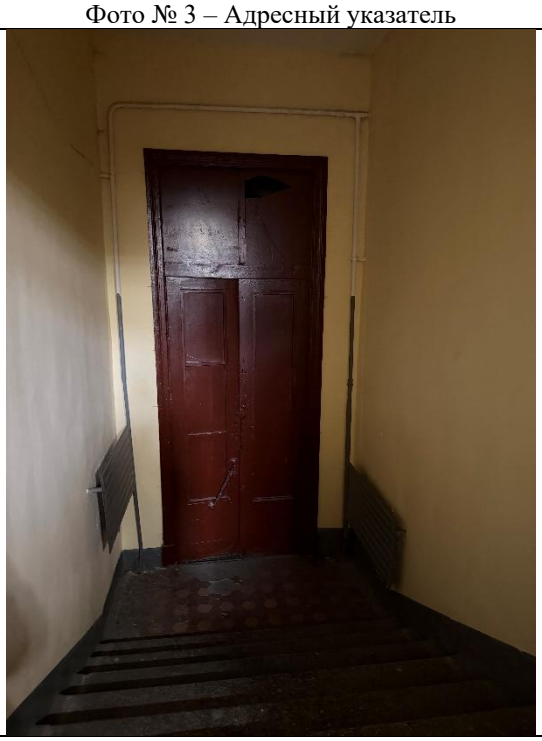
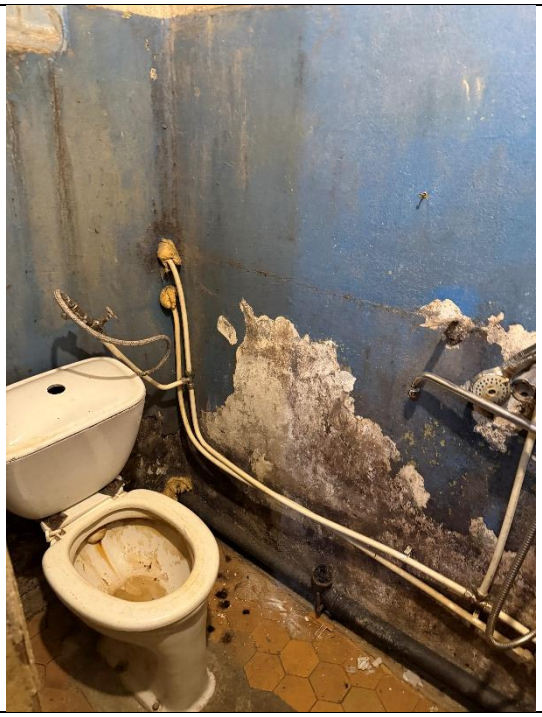
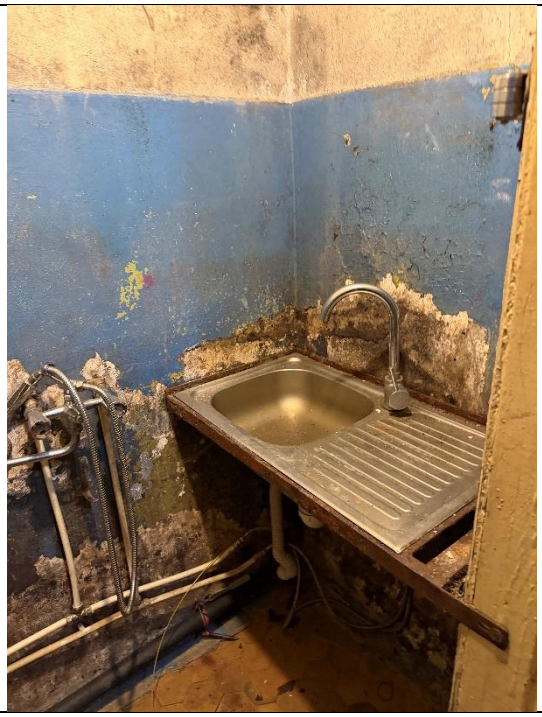
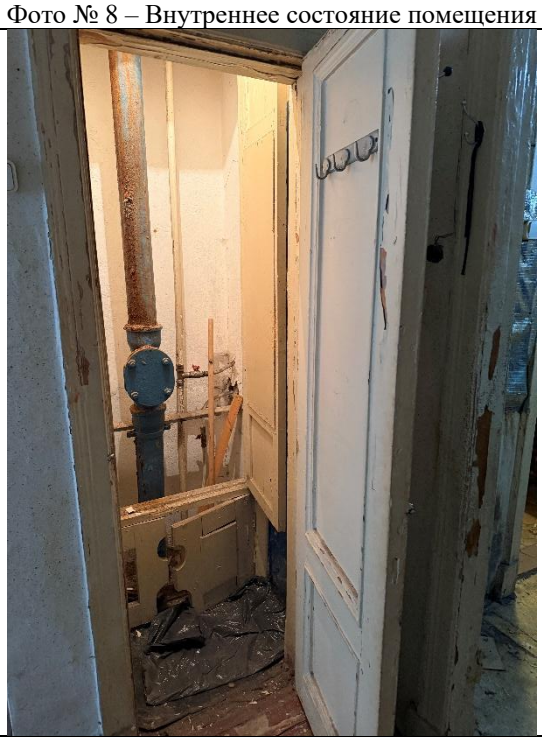


Фото № 5 – Вход в помещение



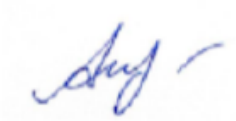
Фото № 6 – Внутреннее состояние помещения

	
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, ул. Наличная, дом 15, литера А, помещение 12-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Наличная, дом 15, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 15,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002119:1192, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 28.05.2026, при дневном освещении.
Вход	Общий с улицы и со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены. Визуально выявлено переоборудование: в ч.п.1 демонтировано сантехническое оборудование (раковина)
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.

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 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, ул. Наличная, дом 15, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 15,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002119:1192, 1 этаж	96 154	1 500 000	117 308	1 830 000
Итого:	**96 154**	**1 500 000**	**117 308**	**1 830 000**