

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:

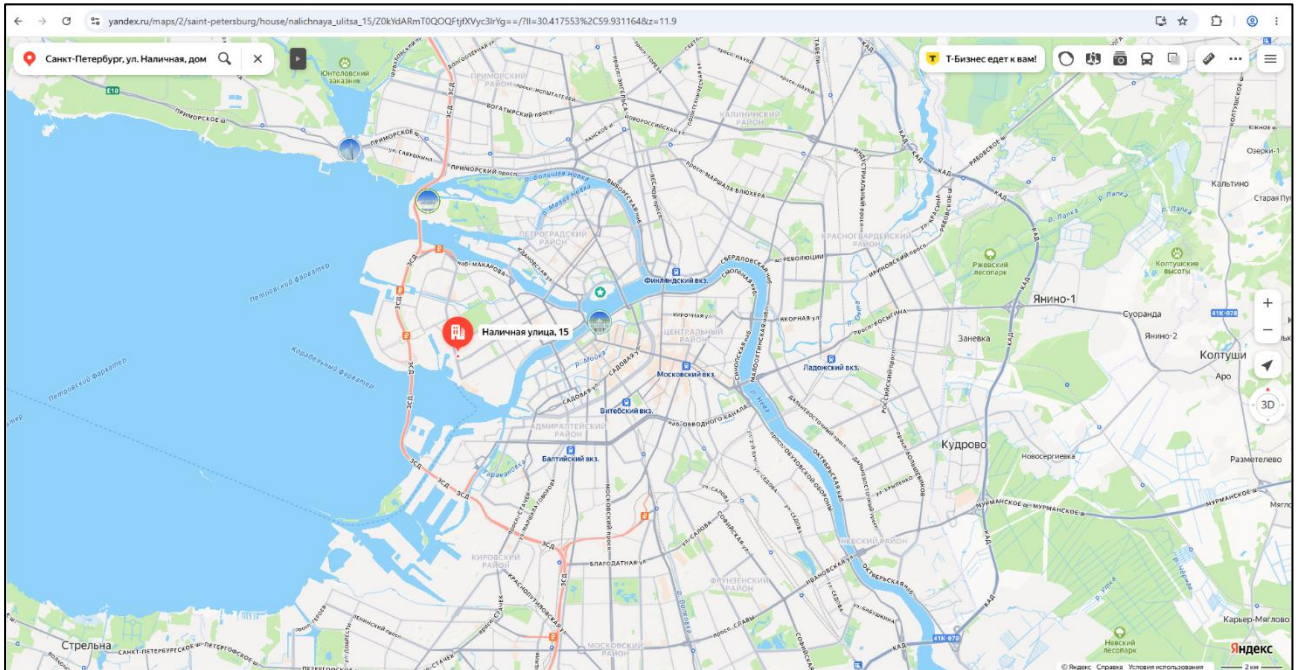


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

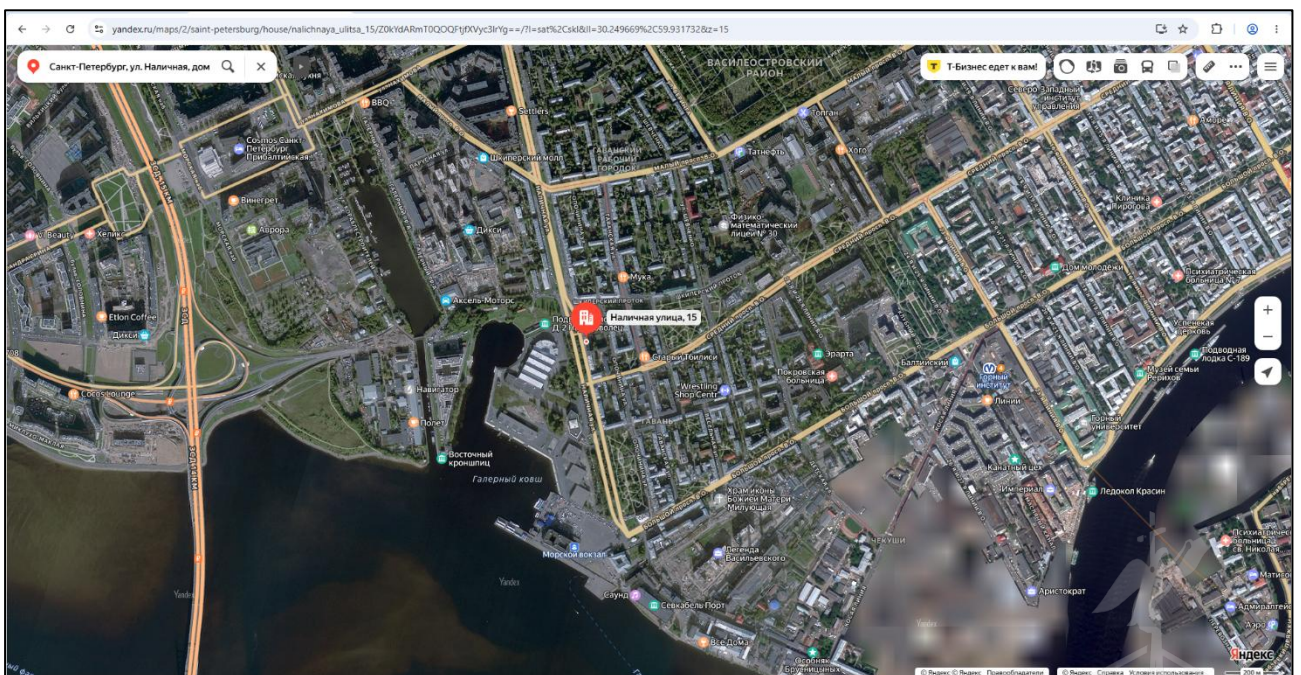
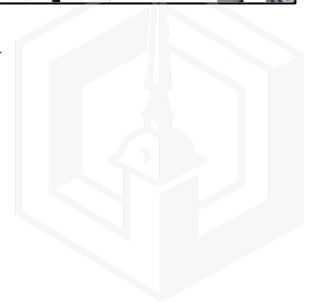


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



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 |

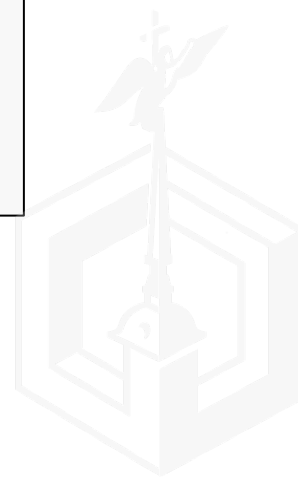
Ранее присвоенные номера

| | |
|-------------------|------------------|
| 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



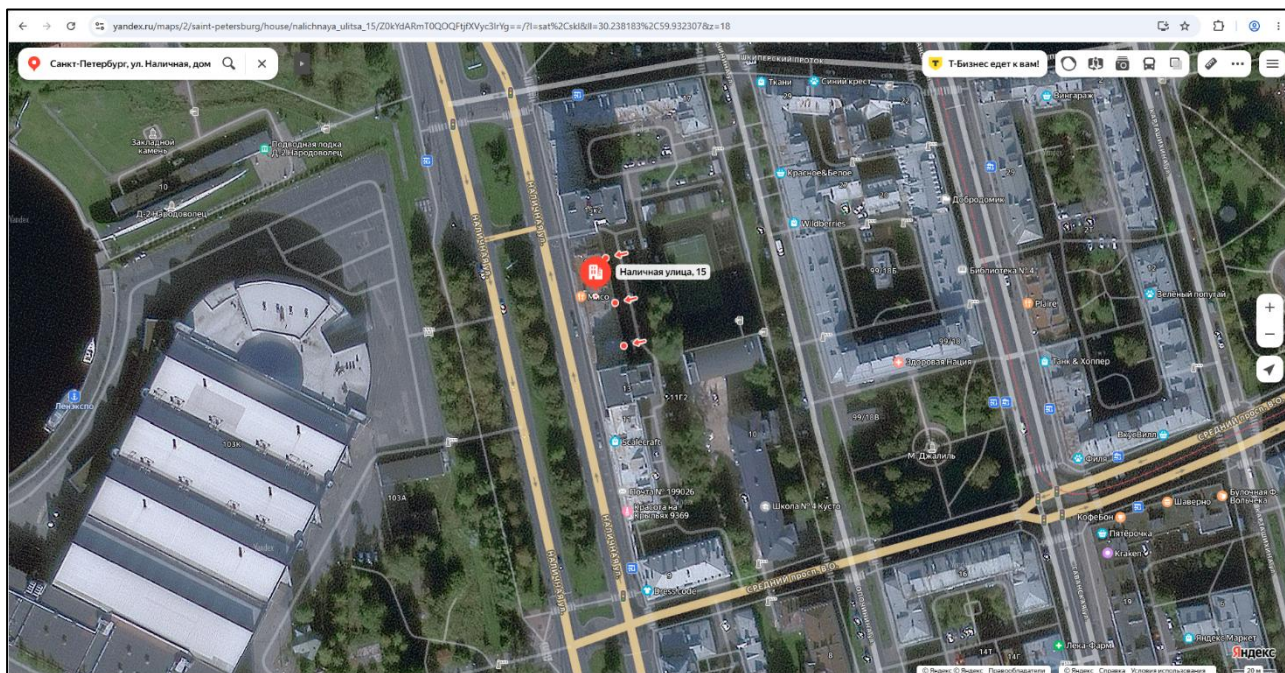


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

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

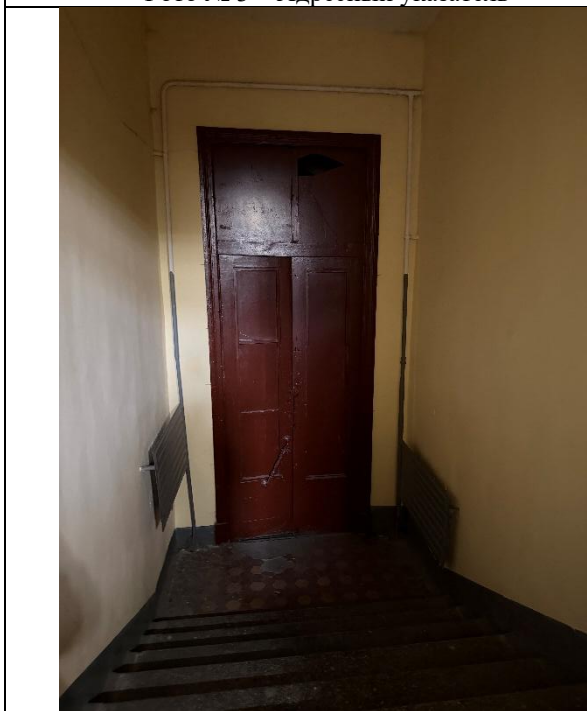
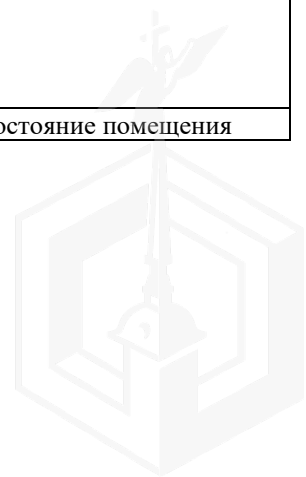


Фото № 5 – Вход в помещение



Фото № 6 – Внутреннее состояние помещения



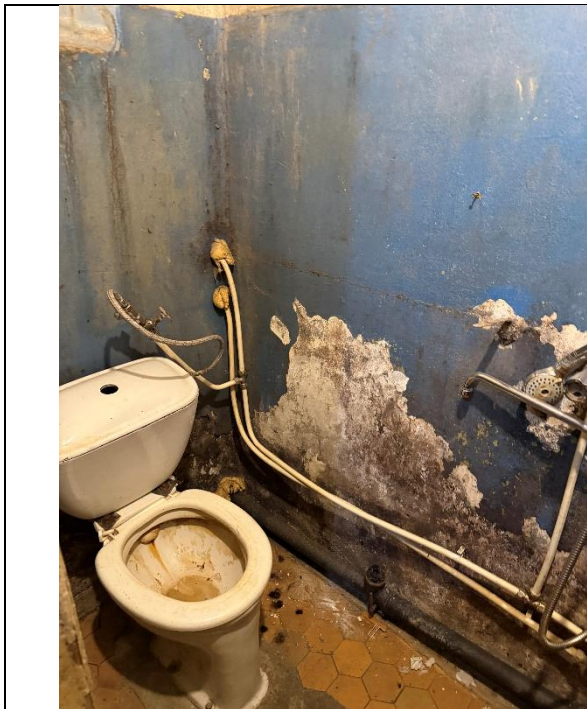


Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения

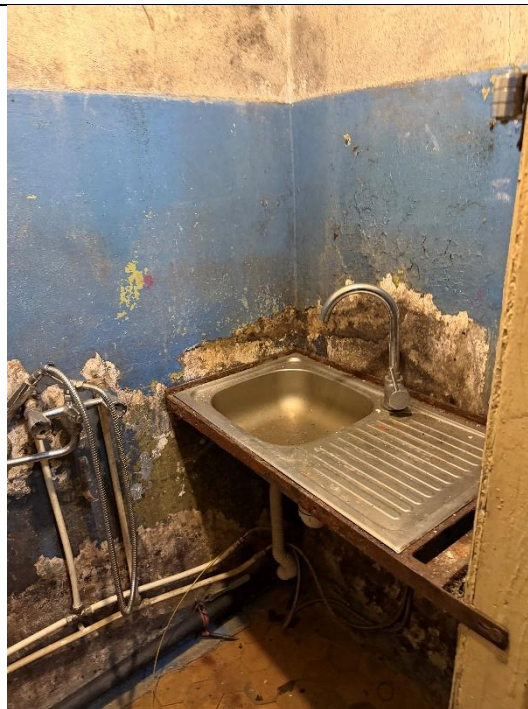


Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения

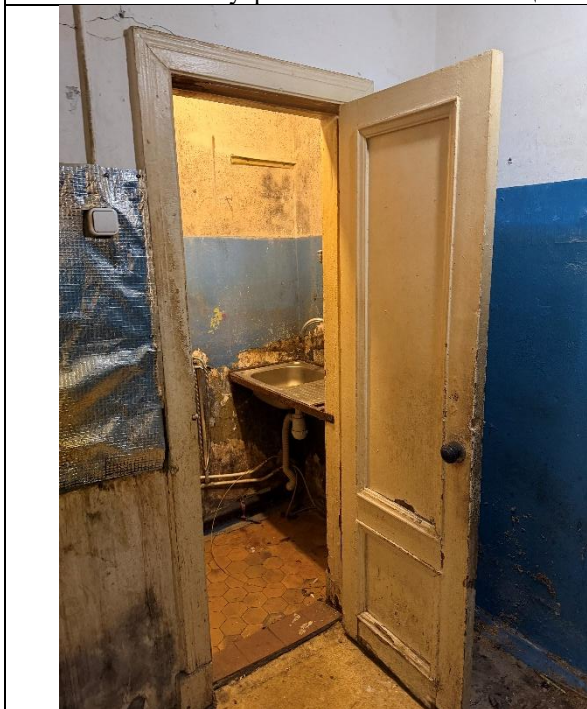


Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения

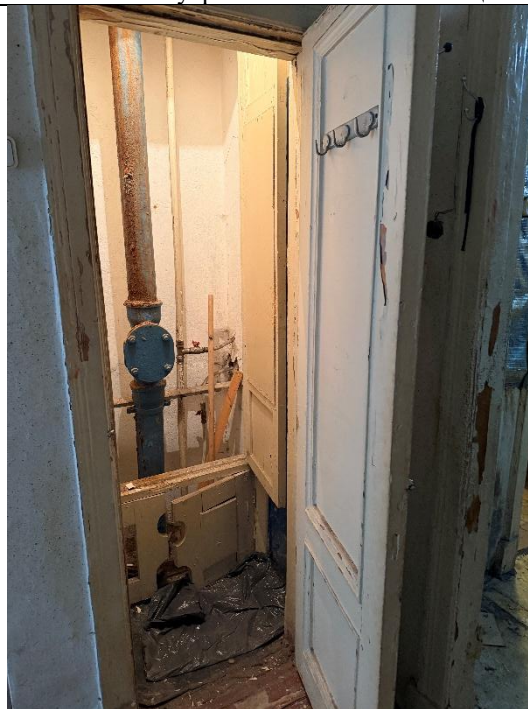


Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



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, захлавлено. |

| 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, 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 |

