

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: доля 466/562 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение 10-Н, общей площадью 56,2 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга, муниципальный округ Нарвский округ, улица Швецова, дом 19, литера А, помещение 10-Н, кадастровый номер 78:15:0008050:1237, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 25.05.2026.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: доля 466/562 в праве общей долевой собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

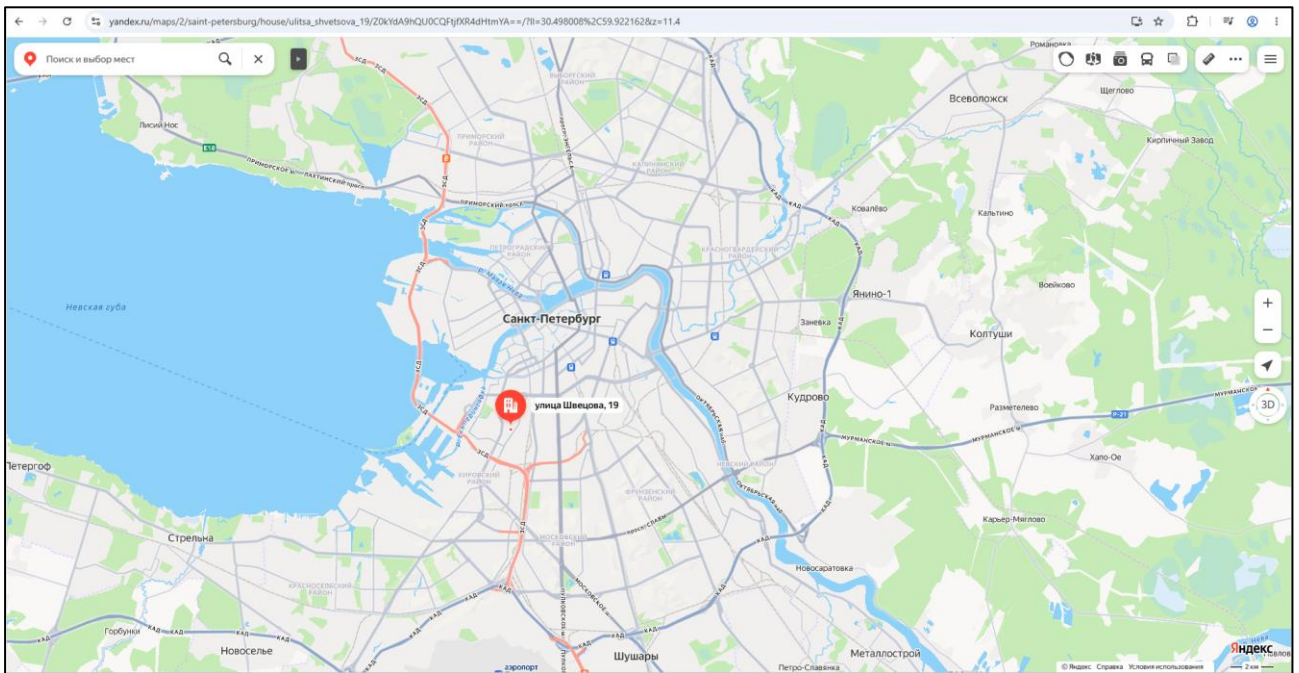


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

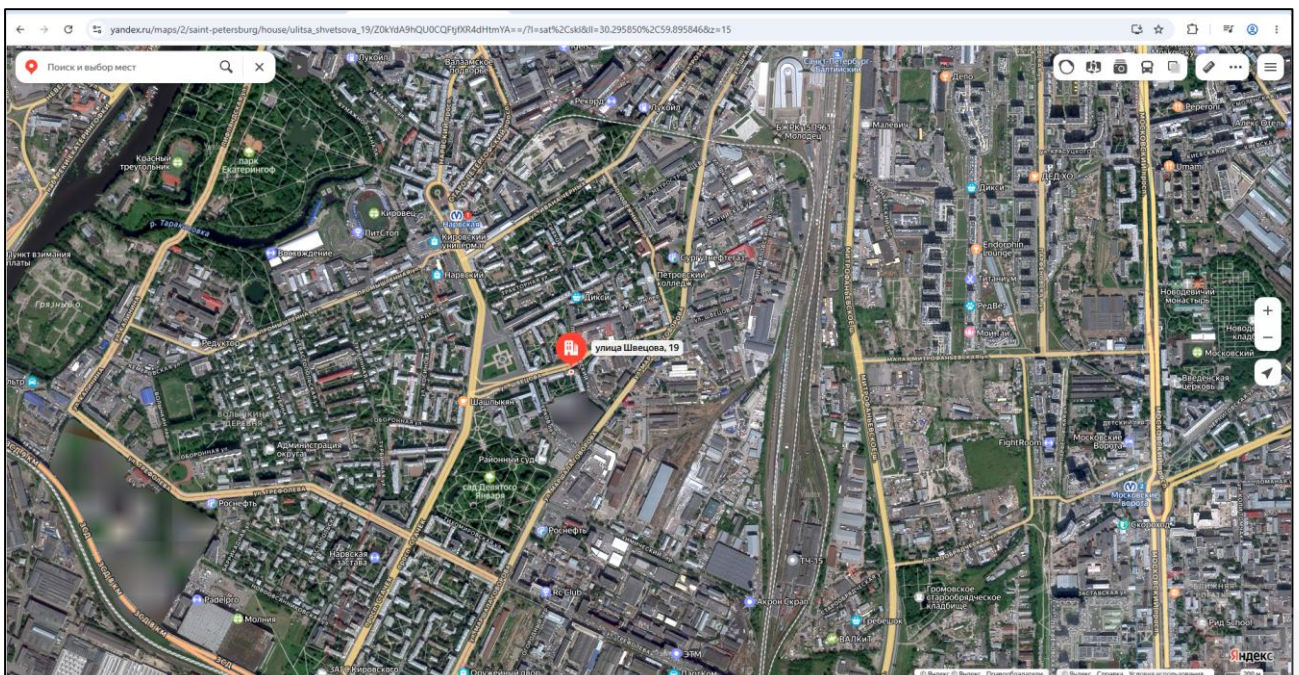


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	помещение 10-Н общей площадью 56,2 кв.м, оцениваемая доля 466/562
Кадастровый номер	78:15:0008050:1237
Кадастровая стоимость, руб.	10 249 111,58
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	182 368,53
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	Нет данных
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Общая долевая собственность № 279797.1 от 08.07.1999
Вход	Отдельный с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В ч.п.4 демонтировано сантехническое оборудование (раковина). В ч.п.5 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз). Между пом.10-Н ч.п.6 и пом.9-Н ч.п.7 оборудован дверной проем с дверью. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Помещение

Дата обновления информации: 18.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:15:0008050:1237
Дата присвоения кадастрового номера	19.09.2012
Форма собственности	Частная, Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга, муниципальный округ Нарвский округ, улица Швецова, дом 19, литера А, помещение 10-Н
Площадь, кв.м	56.2
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	10249111.58
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	17.12.2025

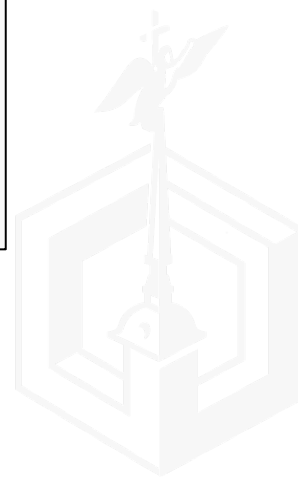
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:8050:2:1:2
-------------------	---------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 78:15:0008050:1237-78/011/2025-9 от 23.06.2025
	Общая долевая собственность № 279797.1 от 08.07.1999

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



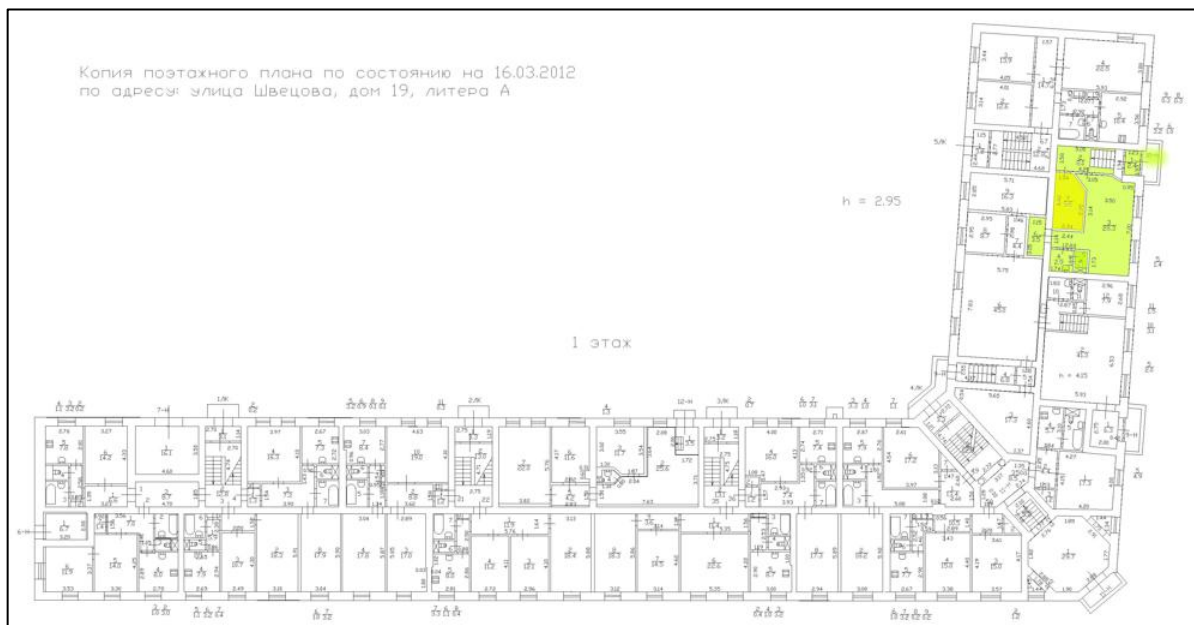


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа



Рисунок 5. План помещения

Согласно письму СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга от 01.11.2025 № ИСПБ—4079/25 по сведениям ЕГРН зарегистрировано право общей долевой собственности на Объект: 466/562 дол е й принадлежат Санкт-Петербургу , 96/562 дол и принадлежат Акционерному обществу «Российские сети вещания и оповещения» , ИНН: 9719079775 (далее – Общество). Доля Санкт-Петербурга в размере 466/562 соответствует площади частей Объекта за исключением ч.п. 7, включая площадь МОП (ч.п. 1, 2), Доля Общества соответствует площади ч.п. 7.



2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

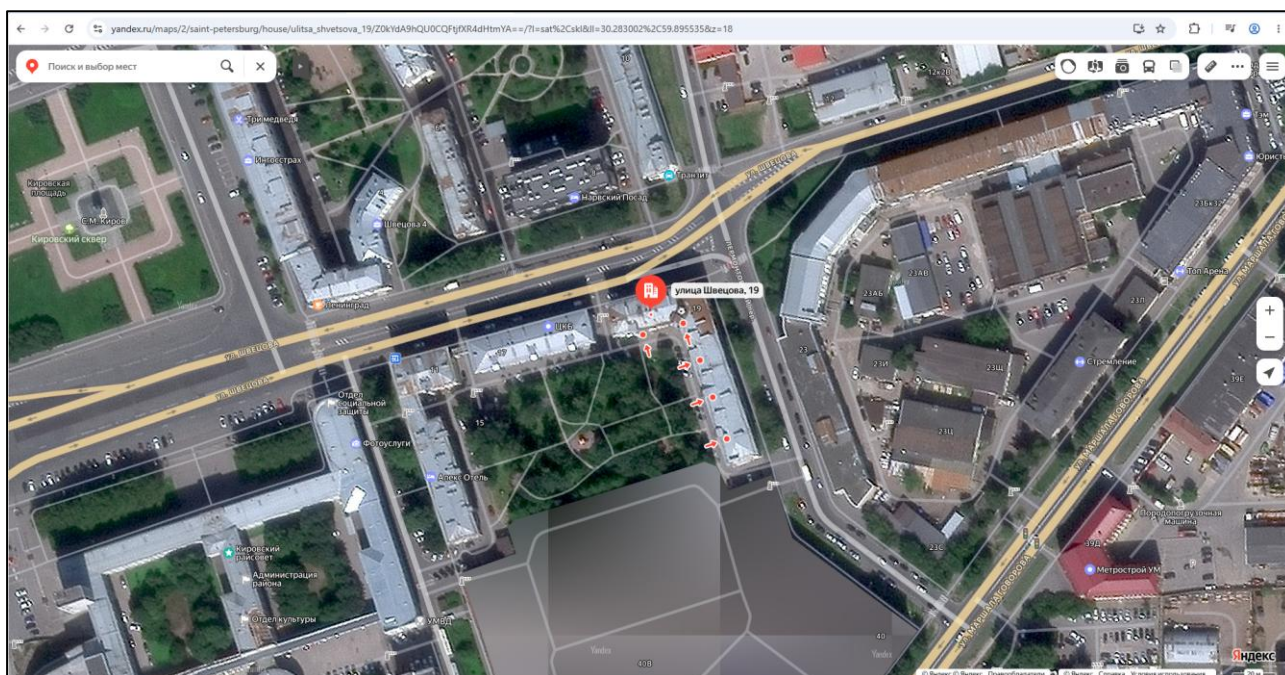


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми, общественно-деловыми, торговыми и производственно-складскими объектами.

В ближайшем окружении расположены: магазины, кафе, отель, стоматология, АЗС, производственно-складские объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 430 м от крупной транспортной магистрали пр. Стачек.

Ближайшая станция метро «Нарвская» располагается в 11 минутах (940м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 18.02.2026г. № КУВИ-001/2026-22052973 на оцениваемый объект не зарегистрировано ограничение (обременение) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-57-4080/26-0-0 от 18.02.2026 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Швецова, дом 19, 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 (участок ЗРЗ(15)01). Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен в Законе 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 № 575-РЗ от 16.03.2026 г. «Об условиях приватизации 466/562 доли Санкт-Петербурга в праве общей долевой собственности на объект нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, улица Швецова, д. 19, литера А, пом. 10-Н» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Доли в праве общей долевой собственности на Объект: 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





Фото № 5 – Внутреннее состояние помещения



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

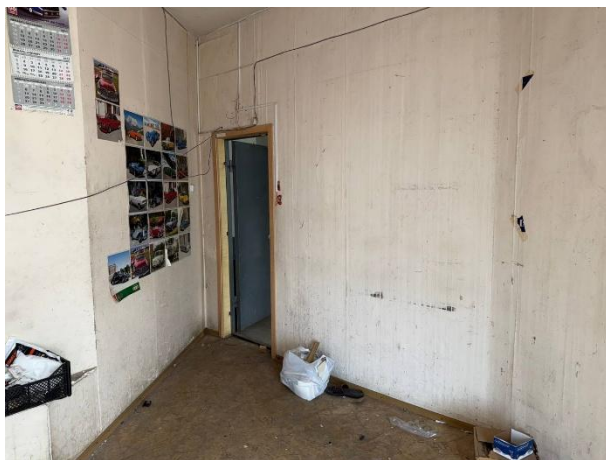


Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения




Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга, муниципальный округ Нарвский округ, улица Швецова, дом 19, литера А, помещение 10-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Доля 466/562 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение 10-Н, общей площадью 56,2 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга, муниципальный округ Нарвский округ, улица Швецова, дом 19, литера А, помещение 10-Н, кадастровый номер 78:15:0008050:1237, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 25.05.2026, при дневном освещении.
Вход	Отдельный с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки. В ч.п.4 демонтировано сантехническое оборудование (раковина). В ч.п.5 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз). Между пом.10-Н ч.п.6 и пом.9-Н ч.п.7 оборудован дверной проем с дверью. Наружные границы не изменены
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	25.05.2026



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
Доля 466/562 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение 10-Н, общей площадью 56,2 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга, муниципальный округ Нарвский округ, улица Швецова, дом 19, литера А, помещение 10-Н, кадастровый номер 78:15:0008050:1237, 1 этаж	68 670	3 200 000	83 777	3 904 000
Итого:	68 670	3 200 000	83 777	3 904 000

