

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, линия. 7-я В.О., д. 24, литера. А, пом. 5-Н, общая площадь 33,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002034:3744, подвал

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 25.12.2025.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

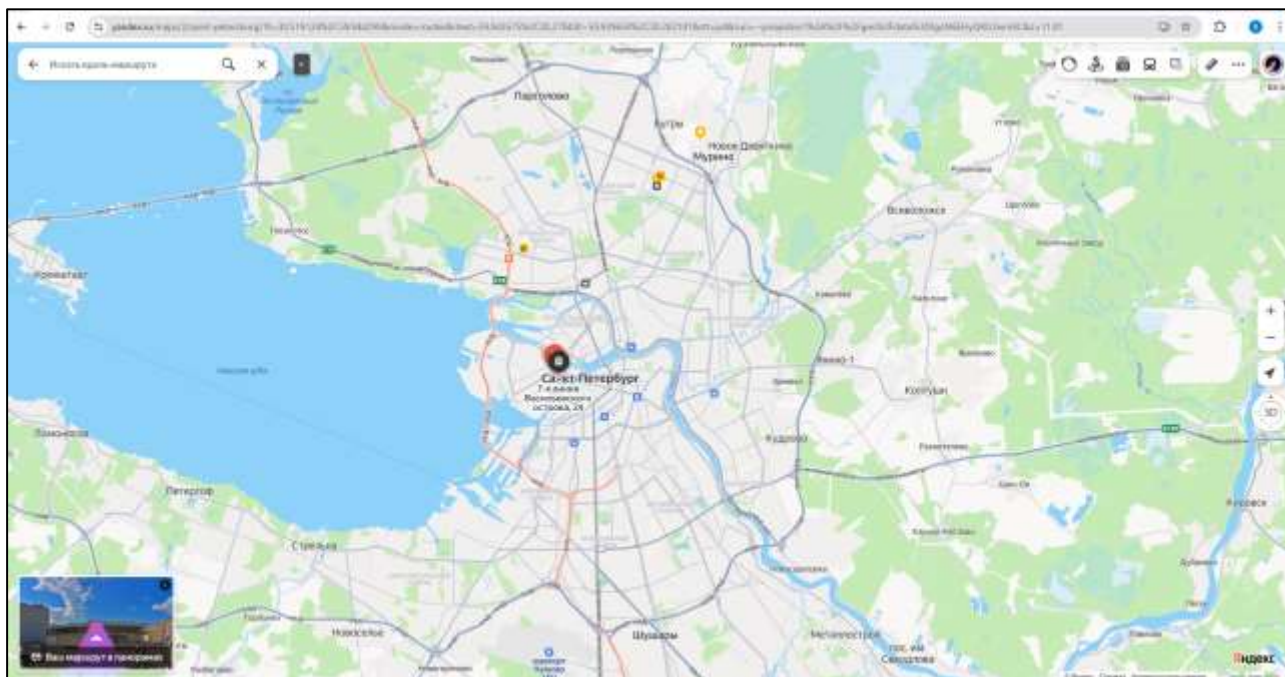
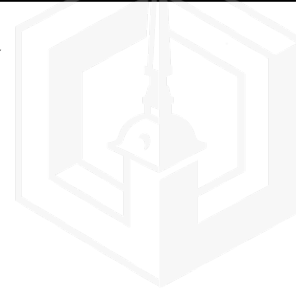


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга




Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	33,4
Кадастровый номер	78:06:0002034:3744
Кадастровая стоимость, руб.	3 023 628,46
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	90 527,80
Наименование	данные отсутствуют
Назначение	нежилое
Этаж расположения	подвал
Высота помещения	2,30 м (заглубление -1,10 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002034:3744-78/011/2023-1 от 21.12.2023
Вход	Отдельный вход со двора через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п. Перегородки с дверью между ч.п.1 и ч.п.б/н демонтированы. Перегородка между ч.п.2 и ч.п.3 демонтирована. Дверной проем между ч.п.1 и ч.п.3 зашит. В ч.п.2 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п. Наружные границы не изменились
Состояние объекта	Нормальное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы вентиляции. В ч.п.2 установлено сантехническое оборудование (унитаз, раковина).


Помещение
 Дата обновления информации: 27.12.2025

действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002034:3744
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия 7-я В.О., д. 24, литера А, пом. 5-Н
Площадь, кв.м	33,4
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3023628,46
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.02.2024

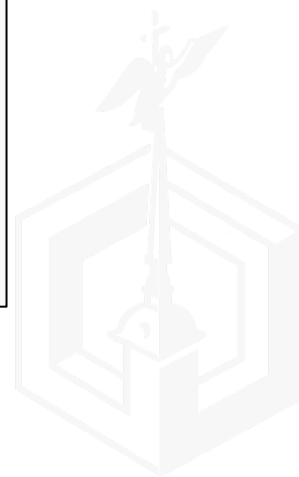
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:2034:0:8:1006
-------------------	------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002034:3744-78/011/2023-1 от 21.12.2023
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



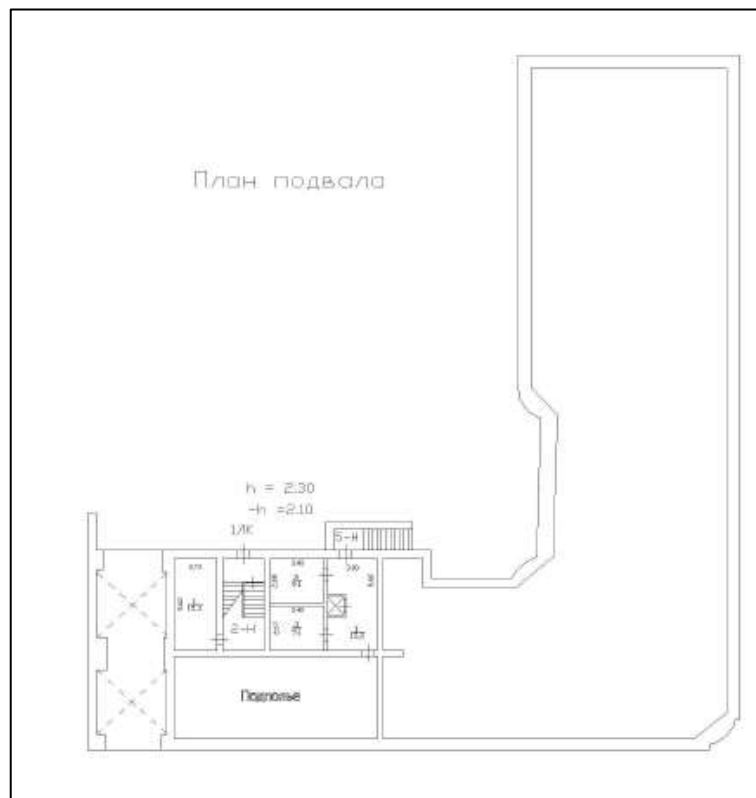


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

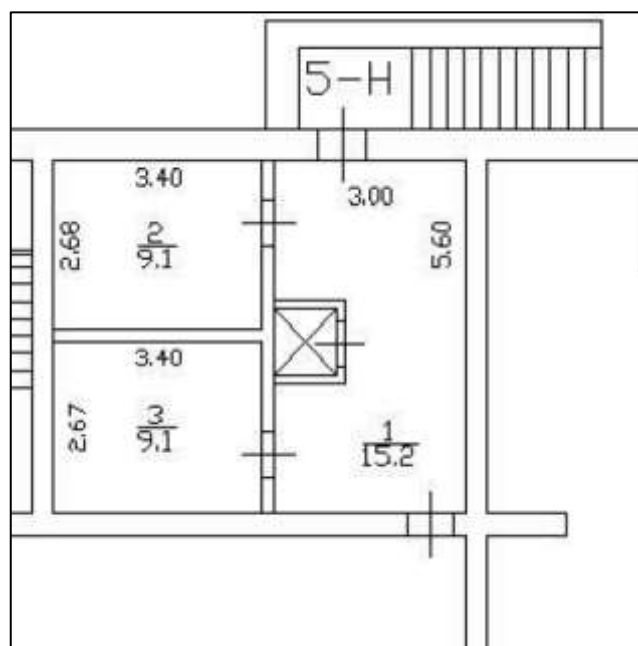


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



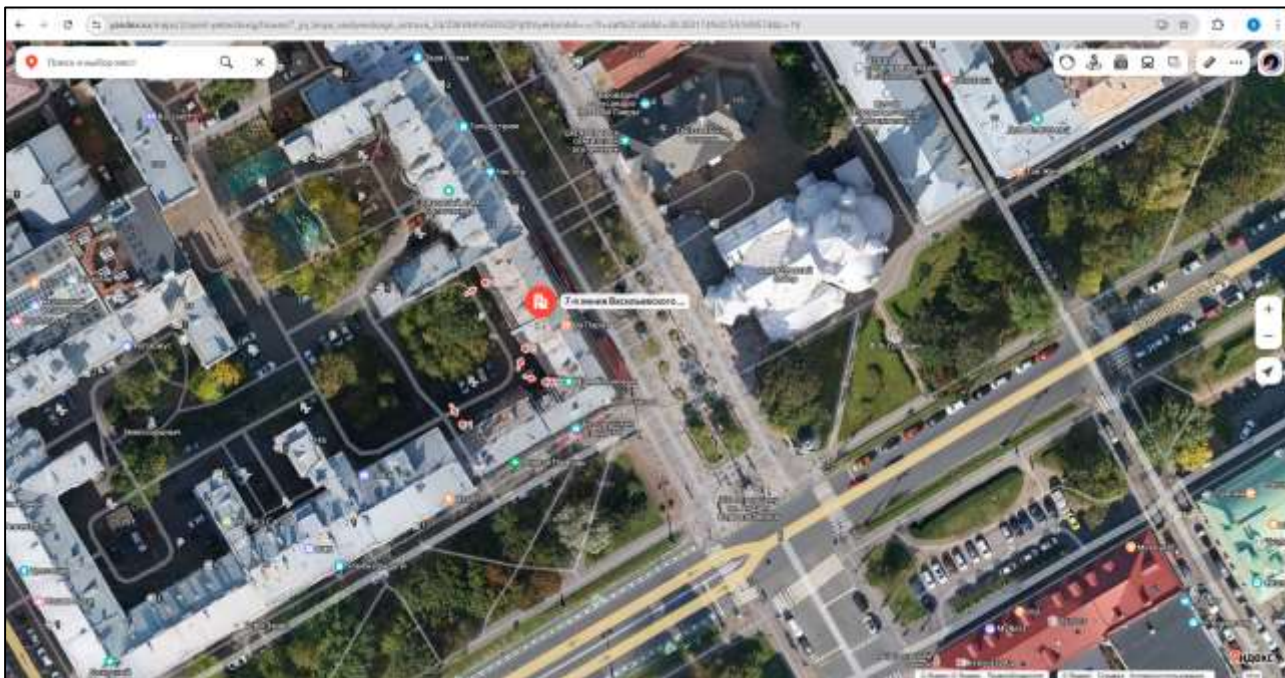


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: рестораны, кафе, магазины, медицинские учреждения, отели.

Транспортная доступность

Объект оценки на крупной транспортной магистрали – Большой проспект В. О.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 8 минутах (620 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 01.11.2025г. № КУВИ-001/2025-201476863 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-12663 от 02.09.2025 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 01-43-19930/25-0-0 от 05.08.2025 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., дом 24, 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 1 (участок ОЗРЗ-1(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 № 3207-рз от 17.11.2025 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., д. 24, литера А, пом. 5-Н» обременения (ограничения), подлежащие 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

	
<p>Фото № 1 – Подъездные пути</p>	<p>Фото № 2 – Подъездные пути</p>
	
<p>Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки</p>	<p>Фото № 4 – Адресный указатель</p>
	
<p>Фото № 5 – Внутреннее окружение</p>	<p>Фото № 6 – Отдельный вход со двора через приямок</p>



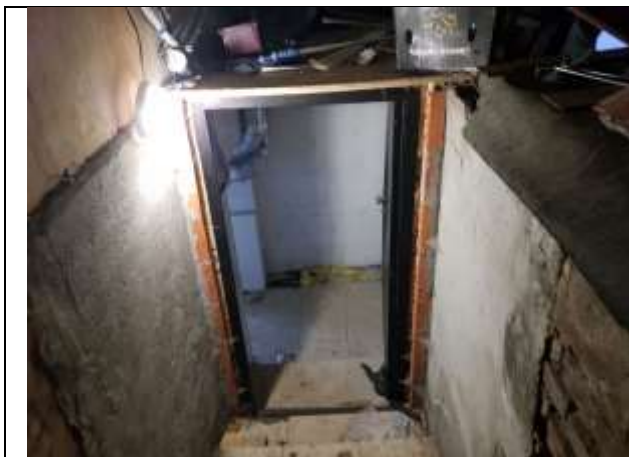


Фото № 7 – Отдельный вход со двора через приямок



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

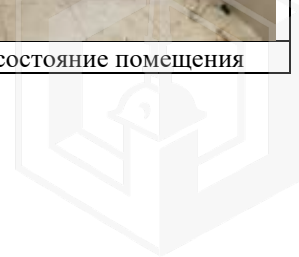




Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



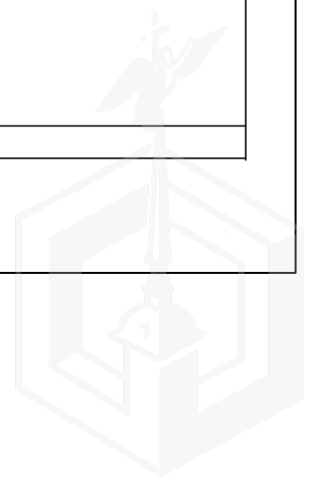
Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, линия. 7-я В.О., д. 24, литера. А, пом. 5-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, линия. 7-я В.О., д. 24, литера. А, пом. 5-Н, общая площадь 33,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002034:3744, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 25.12.2025 при дневном освещении.
Вход	Отдельный вход со двора через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п. Перегородки с дверью между ч.п.1 и ч.п.б/н демонтированы. Перегородка между ч.п.2 и ч.п.3 демонтирована. Дверной проем между ч.п.1 и ч.п.3 зашит. В ч.п.2 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п. Наружные границы не изменились
Состояние объекта	Нормальное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы вентиляции. В ч.п.2 установлено сантехническое оборудование (унитаз, раковина).

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	25.12.2025



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 объекта недвижимого имущества помещения свободного назначения.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, линия. 7-я В.О., д. 24, литера. А, пом. 5-Н, общая площадь 33,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002034:3744, подвал	53 892	1 800 000
Итого:	53 892	1 800 000

