

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, линия. 2-я В.О., д. 41/13, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 10,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002015:1681, цокольный этаж.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 06.04.2026.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

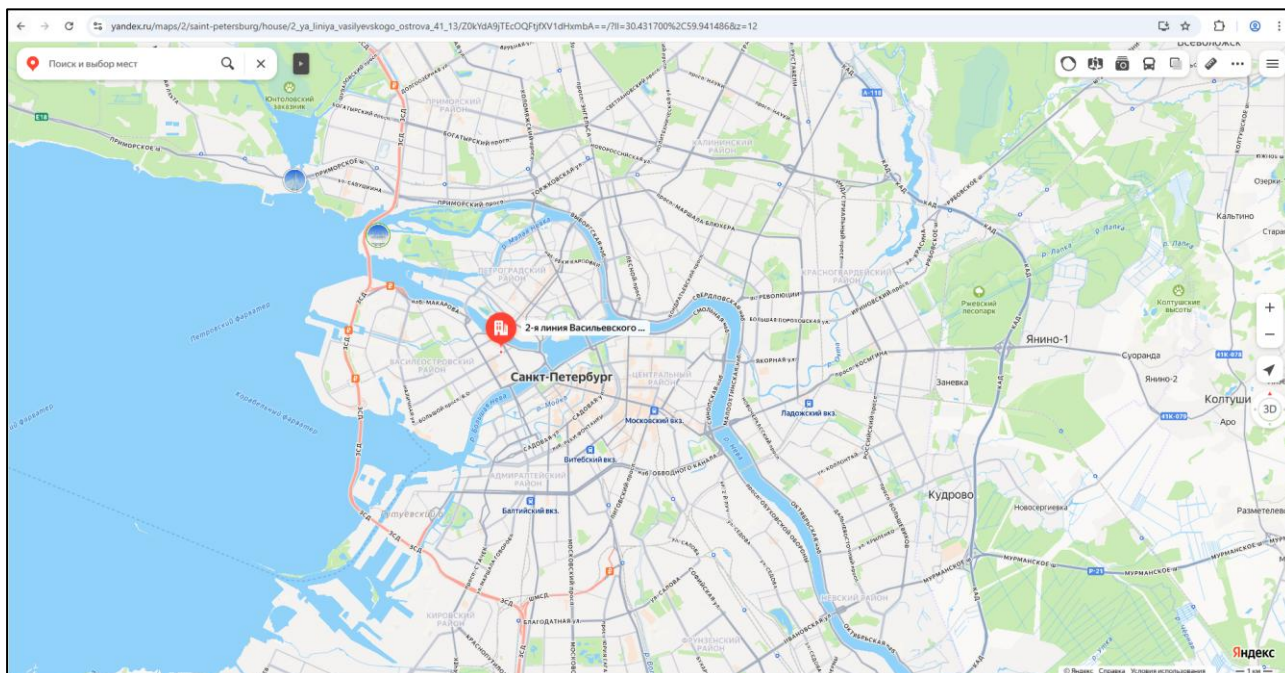


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

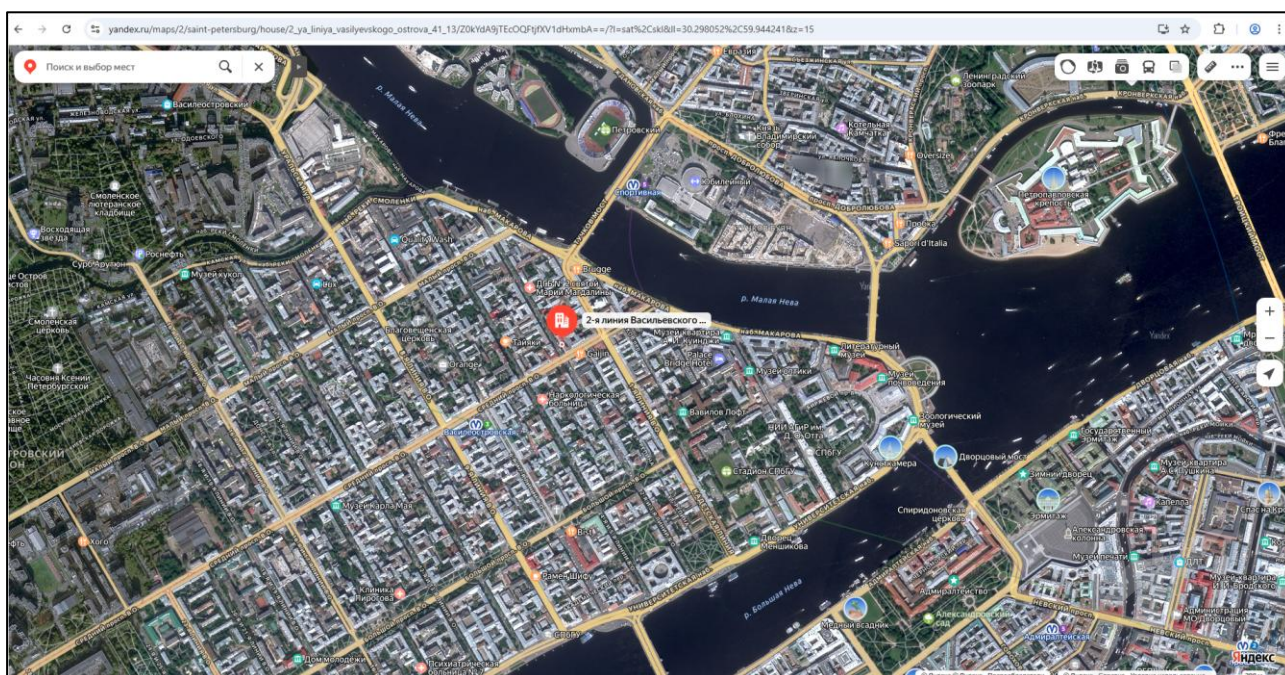
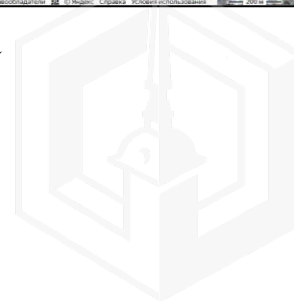


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	10,4 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002015:1681
Кадастровая стоимость, руб.	2 328 754,02
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	223 918,66
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цокольный этаж
Высота помещения	2,74 (заглубление -0,85 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002015:1681-78/011/2025-1 от 27.06.2025
Вход	Общий с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, теплоснабжения
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Нормальное
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	78:06:0002015:1681
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. 2-я В.О., д. 41/13, литера. А, пом. 3-Н
Площадь, кв.м	10.4
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2328754.02
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	17.12.2025

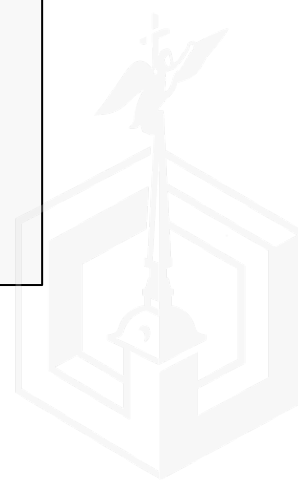
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:6:2015:0:50:1005
-------------------	---------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002015:1681-78/011/2025-1 от 27.06.2025
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



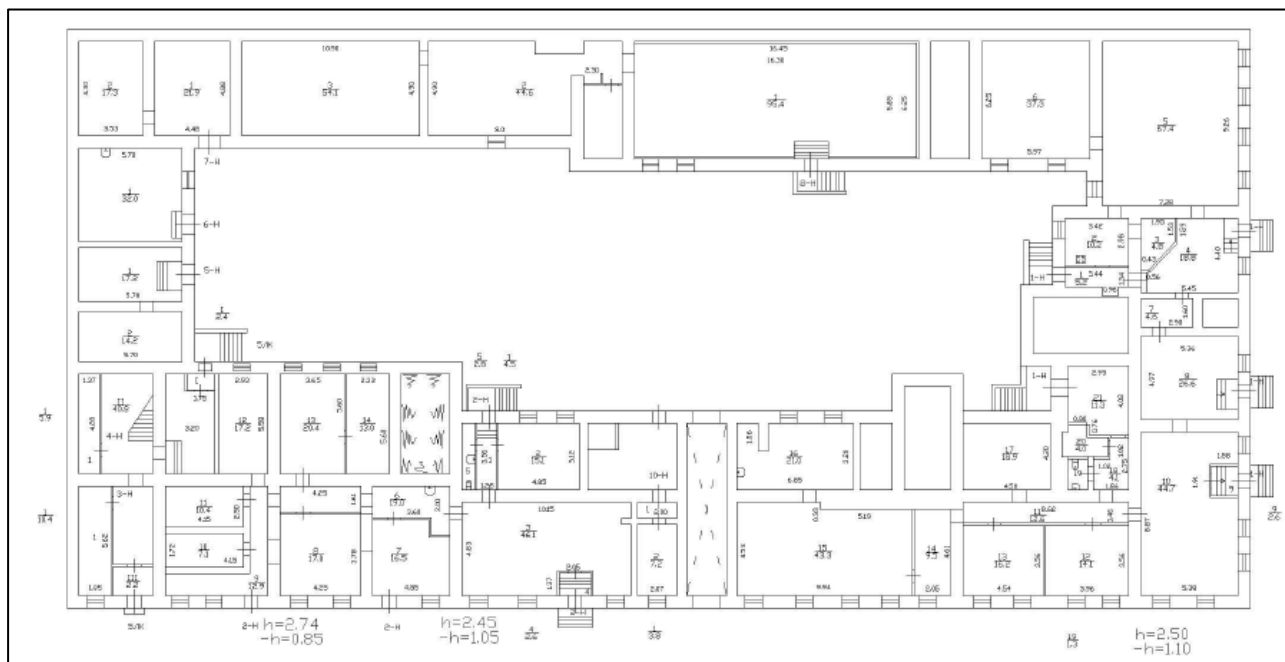


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

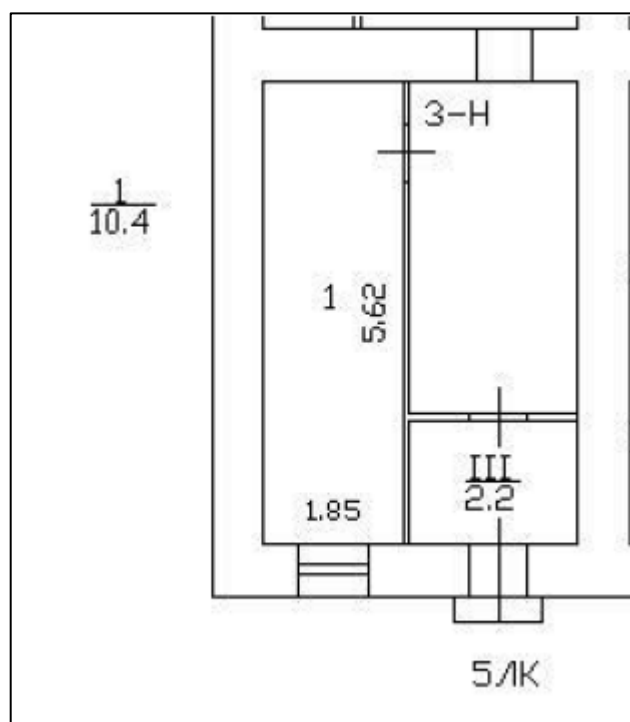


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

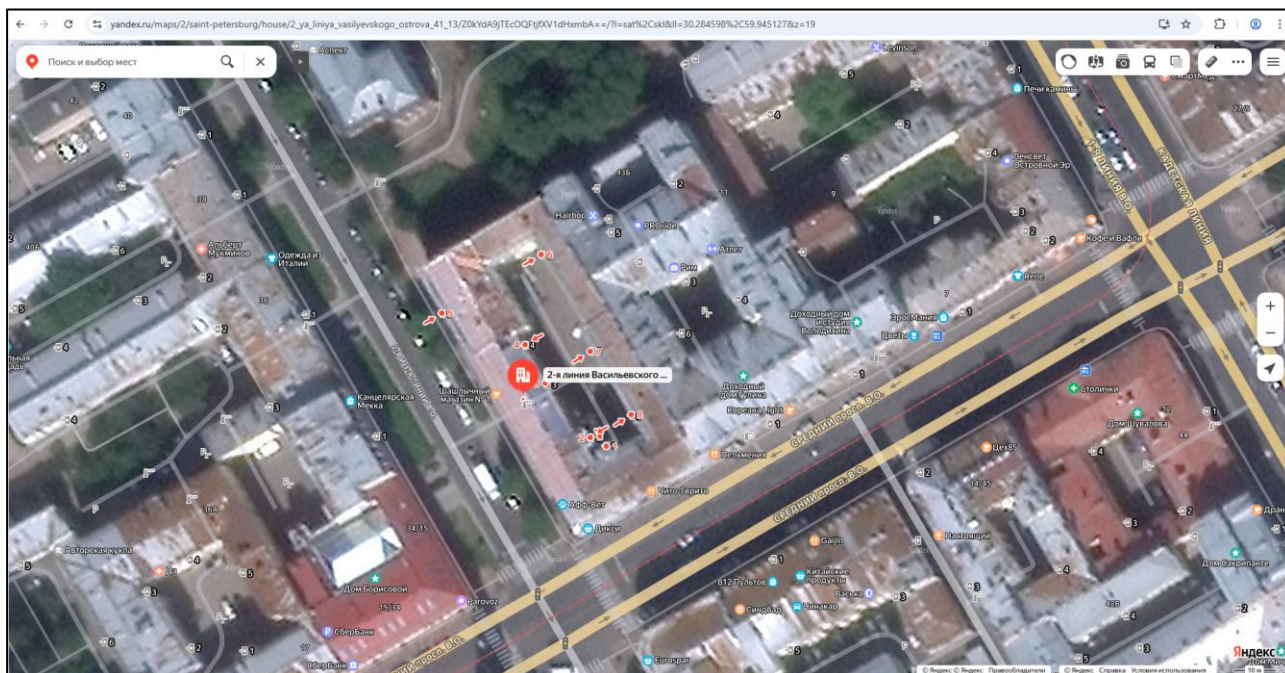


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

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

Транспортная доступность

Объект оценки расположен в непосредственной близости от транспортной магистрали – Большого пр. В.О.

Ближайшая станция метро «Спортивная» располагается в 6 минутах (460 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-12758 от 03.09.2025 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 01-43-20287/25-0-1 от 07.08.2025 г. объект, расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., дом 41/13, 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 средовым 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 № 3889-рз от 24.12.2025 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д. 41/13, литера А, пом. 3--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



Фото № 2 – Ближайшее окружение

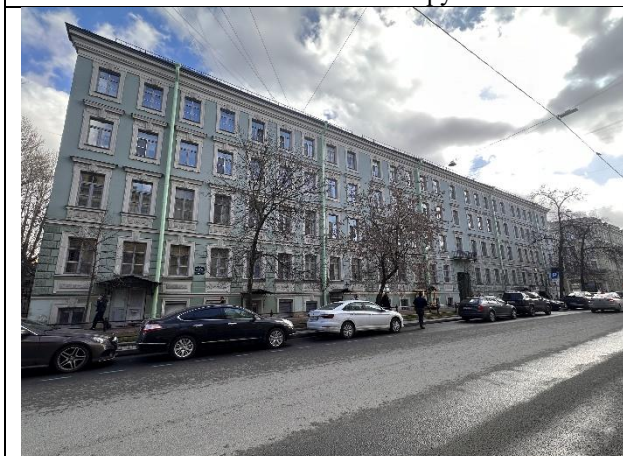


Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель



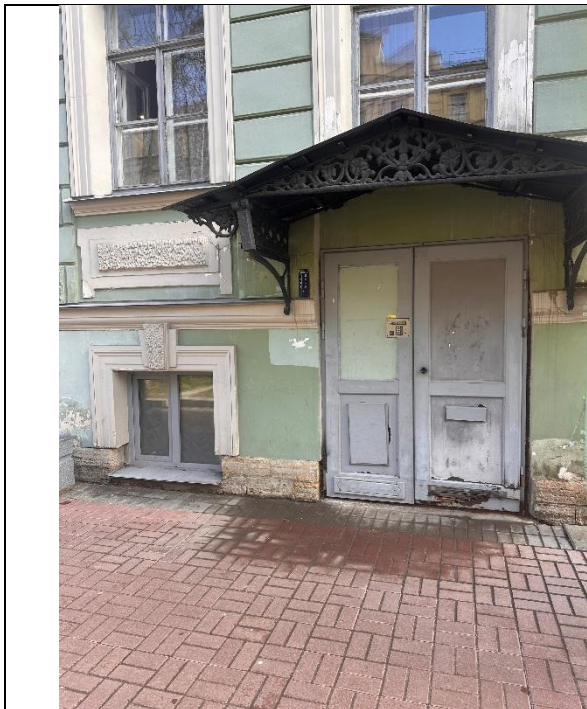


Фото № 5 – Вход в помещение с улицы

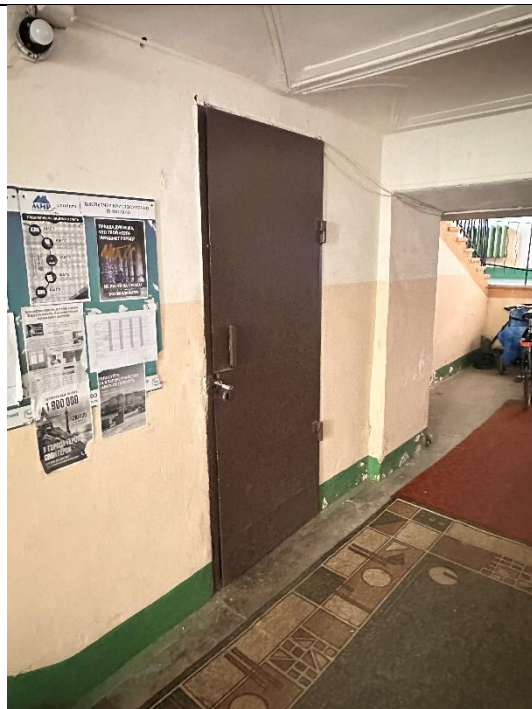


Фото № 6 – Вход в помещение

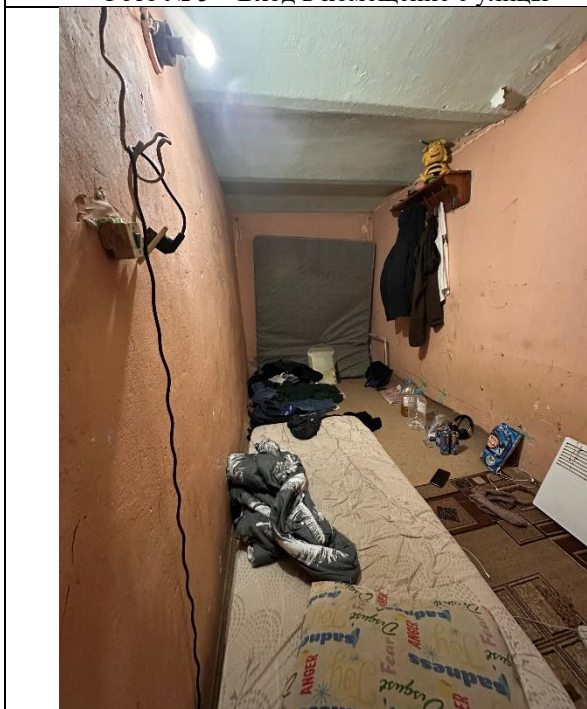


Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения

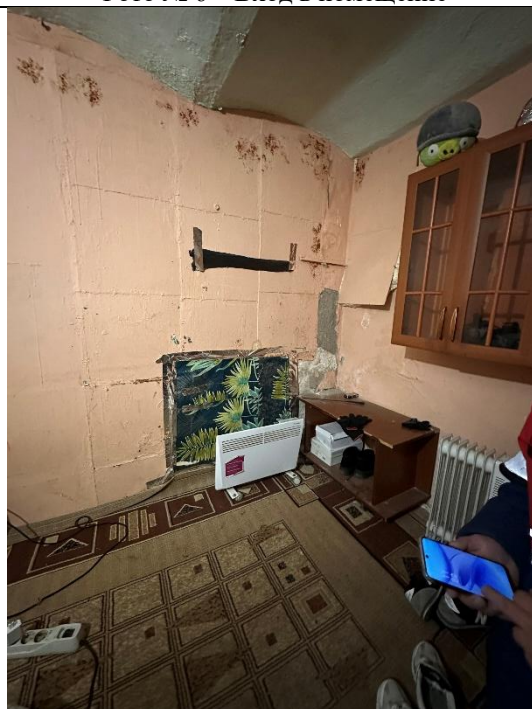


Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, линия. 2-я В.О., д. 41/13, литера. А, пом. 3-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу Санкт-Петербург, линия. 2-я В.О., д. 41/13, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 10,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002015:1681, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 06.04.2026, при дневном освещении.
Вход	Общий с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, теплоснабжения
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	06.04.2026

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 кладовой.*

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, линия. 2-я В.О., д. 41/13, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 10,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002015:1681, цокольный этаж.	150 962	1 570 000	184 173	1 915 400
Итого:	150 962	1 570 000	184 173	1 915 400

