

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ)

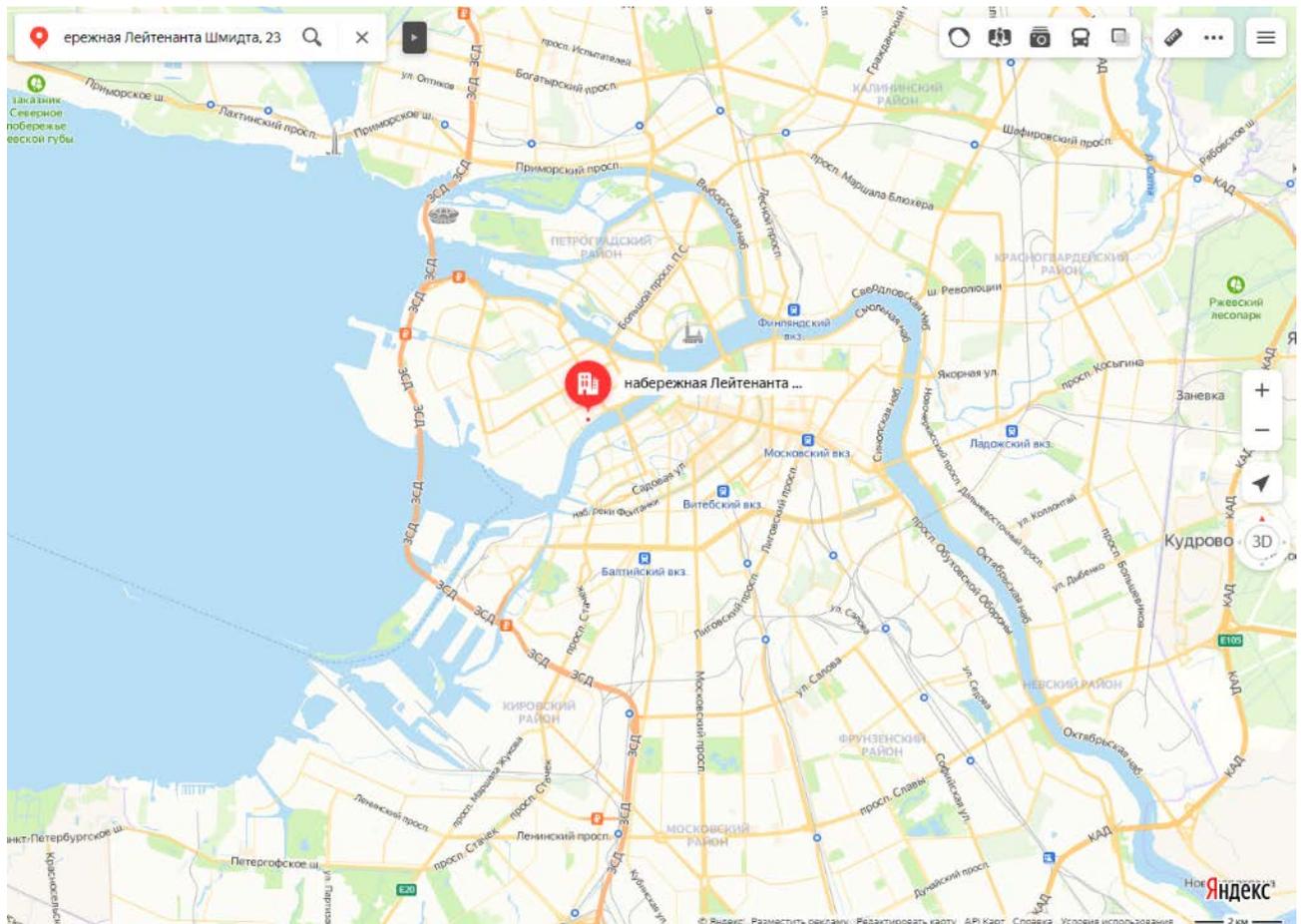
**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная  
Лейтенанта Шмидта, дом 23, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 60,2 кв.м.,  
кадастровый номер 78:06:0002051:2049, 1,2 этаж**

### 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

- 1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 30.03.2021;
- 1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА
  - на нежилые помещения – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

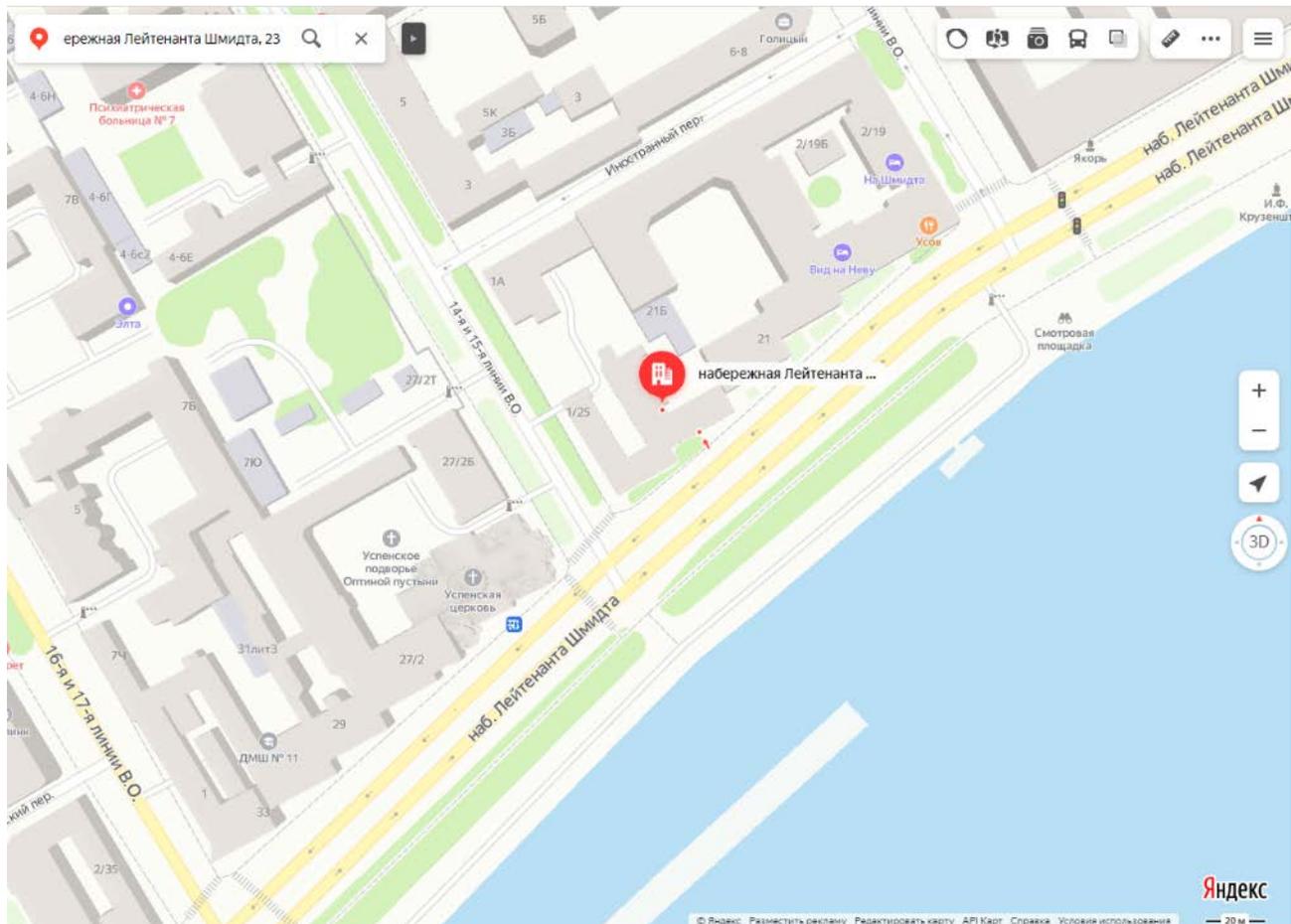
### 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 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 1-Н**

<b>Характеристика Объектов, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, наб. Лейтенанта Шмидта, д. 23, литер. А, пом. 1-Н</b>		
Площадь помещения	60,2 кв. м	согласно заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:06:0002051:2049	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-52879815 от 30.12.2020 г.
Кадастровая стоимость, руб.	6 199 088,11	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-52879815 от 30.12.2020 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	6 199 088,11	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 11.01.2021
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	6 199 088,11	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 11.01.2021
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-52879815 от 30.12.2020 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-52879815 от 30.12.2020 г.
Этаж расположения	Этаж №1, Этаж №2	по данным Росреестра и выписки из № КУВИ-002/2020-52879815 от 30.12.2020 г.
Вид права	Собственность 78:06:0002051:2049-78/011/2020-1 от 02.12.2020	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-52879815 от 30.12.2020 г.
Вход	отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Коммуникации отсутствуют (разрушены)	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, наб. Лейтенанта Шмидта, д. 23, литер. А, пом. 1-Н		
Наличие перепланировок	Между ч.п. 2 и ч.п. 3 демонтированы старые и установлены новые перегородки, образующие новые ч.п.; между ч.п. 1 и ч.п. 2 демонтированы перегородки	"Имущество Санкт-Петербурга" по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется косметический ремонт	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Объект не используется, свободен от имущества третьих лиц, захлавлено	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.01.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

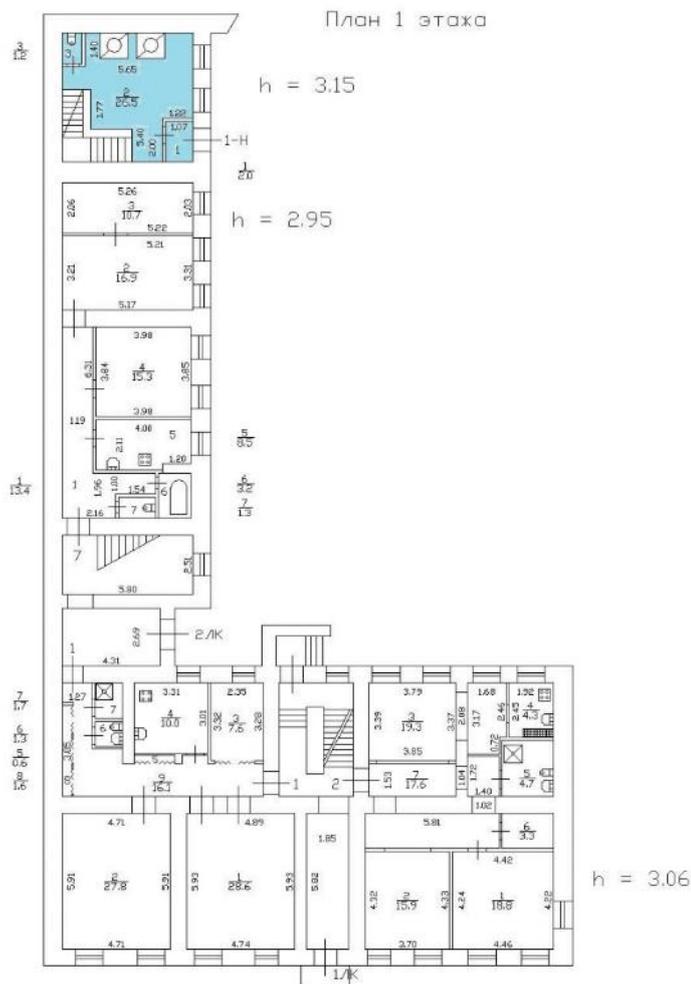
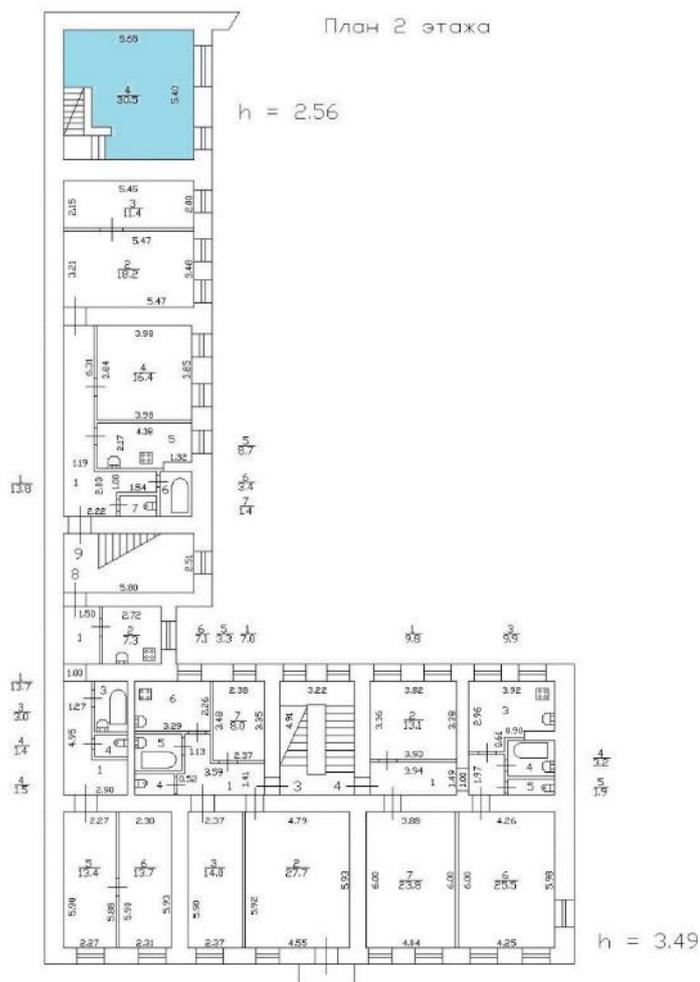


Рисунок 3. Расположение пом. 1-Н на первом этаже





**Рисунок 4. Расположение пом. 1-Н на втором этаже**

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

#### Характер окружения

Объект оценки расположен в одной из центральных частей г. Санкт-Петербург на набережной Невы. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами. Также, рядом располагаются Военно-морская академия им. адмирала флота Советского Союза Н. Г. Кузнецова, бизнес-центры «Голицын» и «Преображенский», Успенское подворье Введенского ставропигиального мужского монастыря Оптина Пустынь, Городская психиатрическая больница №7 им. академика И. П. Павлова и музей «Подводная лодка С-189».

#### Транспортная доступность

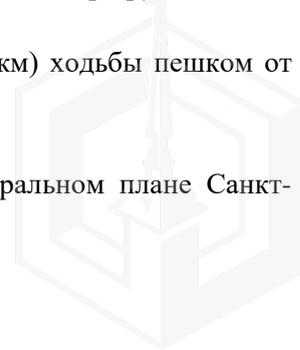
Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: набережная Лейтенанта Шмидта, 14-я и 15-я, 12-я и 13-я линии В.О. На расстоянии около 900 м располагается Благовещенский мост, соединяющий Васильевский остров с центральной частью Санкт-Петербурга.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «средняя». Ближайшая остановка общественного транспорта («14-я и 15-я линии В.О.») расположена на расстоянии 92 м (1 минута ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобус № 1, маршрутное такси № К-359Б).

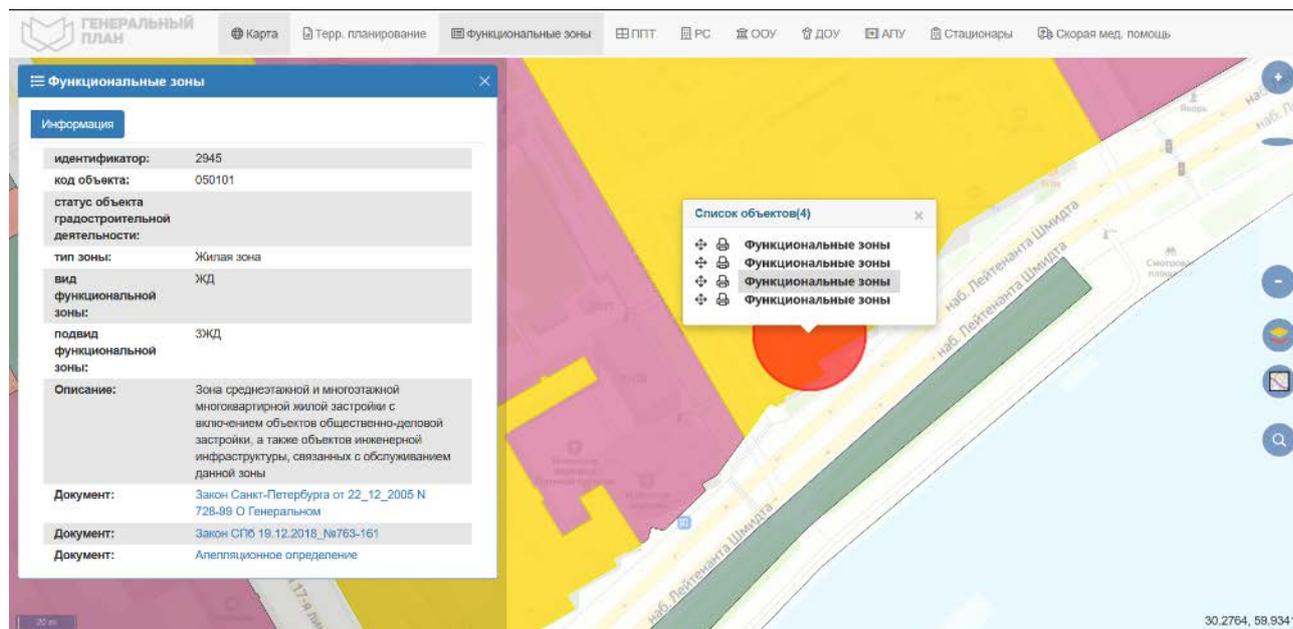
Станция метро «Василеостровская» располагается в 17 минутах (1,4 км) ходьбы пешком от Объекта оценки.

#### Градостроительное зонирование

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-

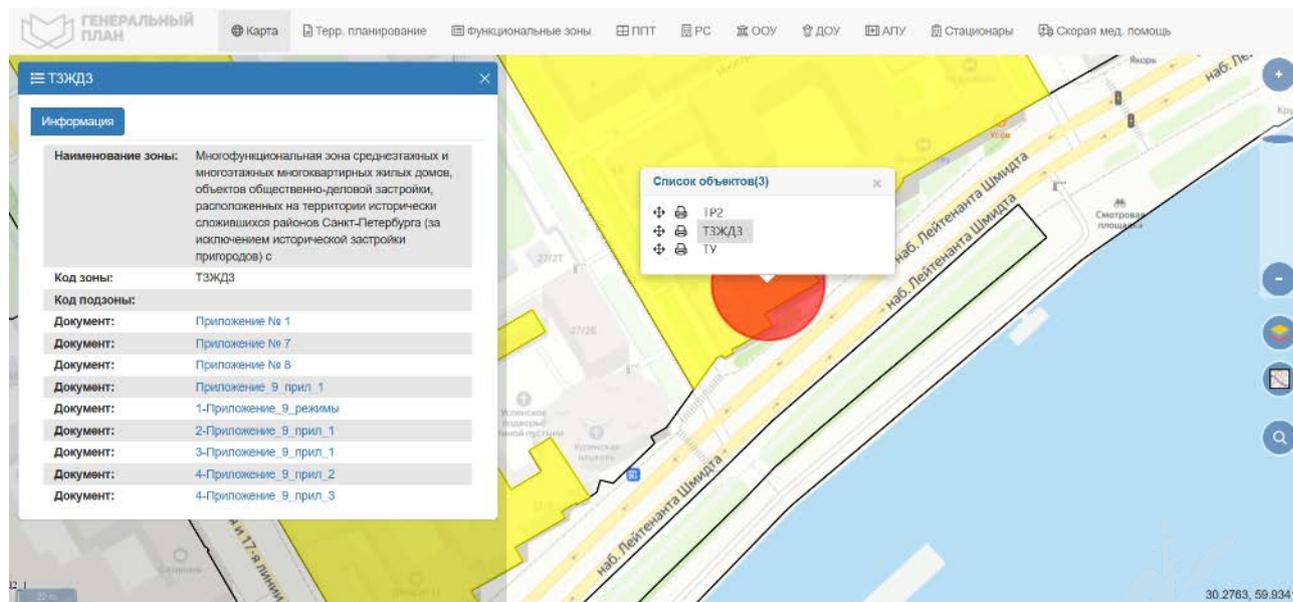


Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в зоне «ЗЖД» - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



**Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования**

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 № 82: рассматриваемый Объект оценки входит в зону: «ТЗЖДЗ» – Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов).



**Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования**

#### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2020-52879815 от 30.12.2020 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, наб. Лейтенанта Шмидта, д. 23, литера. А, пом. 1-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 07-1413/21-0-1 от 19.02.2021 объект, расположенный по

адресу: 199034, г. Санкт-Петербург, набережная Лейтенанта Шмидта, дом 23, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая охранная зона (участок ООЗ(06)).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) "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".

\*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: Санкт-Петербург, наб. Лейтенанта Шмидта, д. 23, литера. А, пом. 1-Н





Фото №5: Состояние внутренней отделки



Фото №6: Состояние внутренней отделки



Фото №7: Состояние внутренней отделки



Фото №8: Состояние внутренней отделки



Фото №9: Выход



Фото №10: Выход



Фото №11: Состояние внутренней отделки



Фото №12: Состояние внутренней отделки





Фото №13: Состояние внутренней отделки



Фото №14: Внешний вид здания



Фото №15: Внешний вид здания



Фото №16: Внешний вид здания



Фото №17: Внешний вид здания



Фото №18: Внешний вид здания



Фото №19: Внешние окружение



Фото №20: Внешние окружение



## А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Лейтенанта Шмидта, дом 23, литера А, помещение 1-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, набережная Лейтенанта Шмидта, дом 23, литера А, помещение 1-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Лейтенанта Шмидта, дом 23, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 60,2 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002051:2049, 1,2 этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	60,2
Этаж	1, 2 этаж
Кадастровый номер помещения	78:06:0002051:2049
Кадастровая стоимость, руб.	6 199 088,11
Кадастровый номер здания	78:06:0002051:2003
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78:06:0002051:2049-78/011/2020-1 от 02.12.2020
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 30.03.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта установлено: между ч.п. 2 и ч.п. 3 демонтированы старые и установлены новые перегородки, образующие новые ч.п.; между ч.п. 1 и ч.п. 2 демонтированы перегородки Состояние помещения в целом удовлетворительное, требуется косметический ремонт. Вход в помещение отдельный со двора. Элементы благоустройства (инженерные сети) отсутствуют (разрушены).
Использование на дату осмотра	Объект не используется, свободен от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	30.03.2021	Дата	



### 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 (например, офис, бытовые услуги) после проведения косметического ремонта.*

### 4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Лейтенанта Шмидта, дом 23, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 60,2 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002051:2049, 1,2 этаж	63 677	3 833 333	76 412	4 600 000
<b>Итого:</b>	<b>63 677</b>	<b>3 833 333</b>	<b>76 412</b>	<b>4 600 000</b>

