

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

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Кантемировская улица,  
дом 31, литера Е, помещение 2-Н, общая площадь 139,2 кв.м, кадастровый номер  
78:36:0511803:1189, подвал**

## 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 17.01.2022.

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

## 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

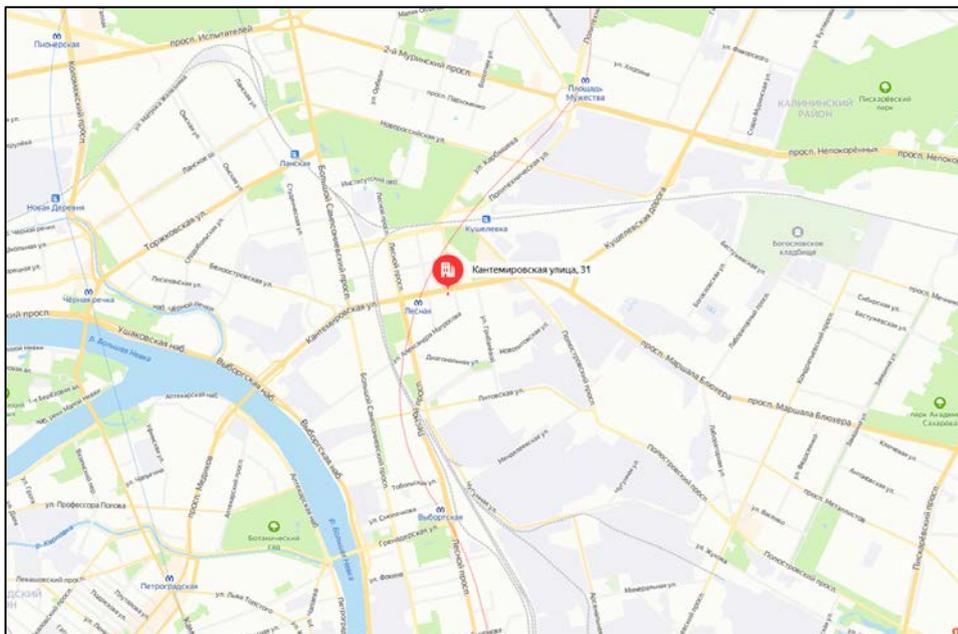


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

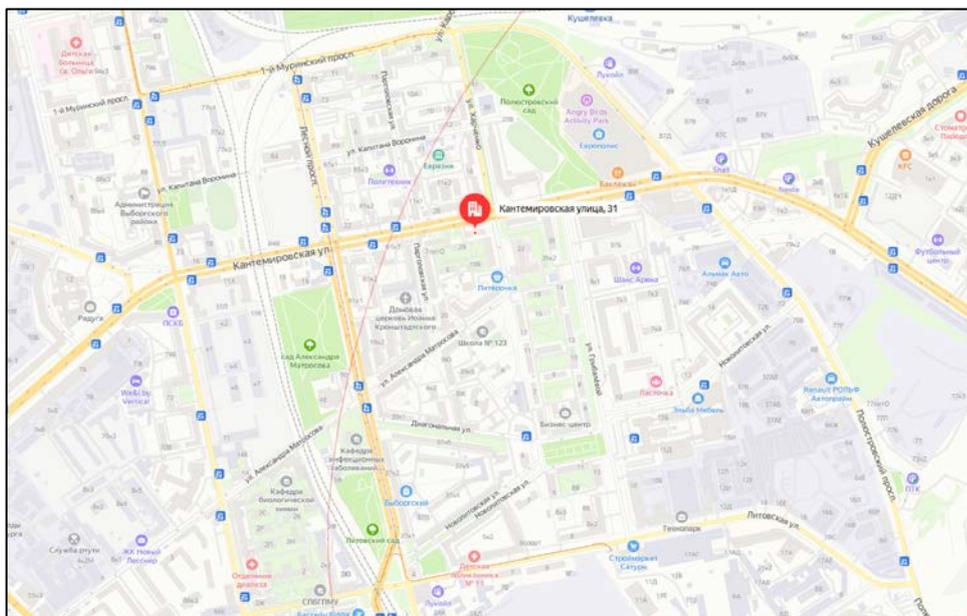


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кантемировская улица, дом 31, литера Е, помещение 2-Н	
Показатель	Характеристика
Площадь помещения	139,2 кв. м
Кадастровый номер	78:36:0511803:1189
Кадастровая стоимость, руб.	3 499 359,14
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	414 358,35
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	265 945,64
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	Данные отсутствуют
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность, 78-01-85/2001-611.1 от 27.04.2001
Вход	1 отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализация)
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Хорошее
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы, в ч.п. 1 расположен тепловой узел

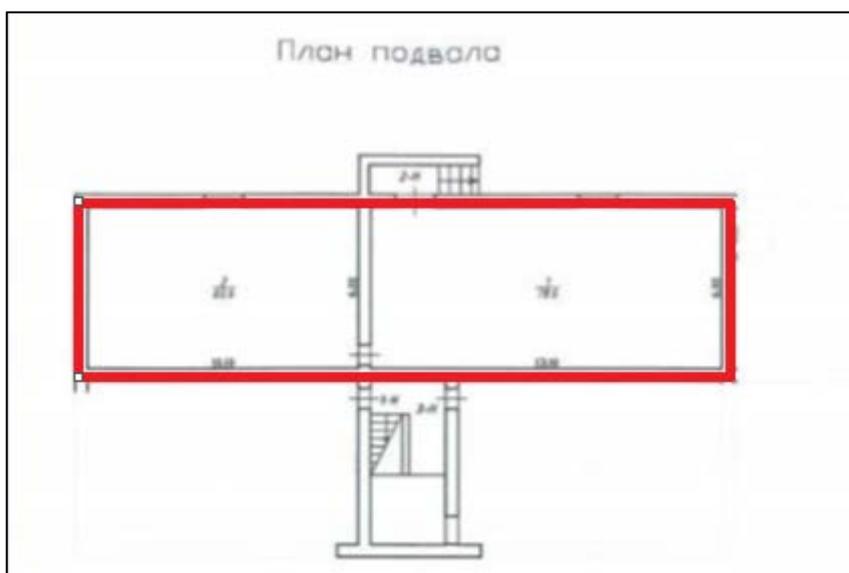


Рисунок 3. План помещения 2-Н на плане подвала здания

## 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



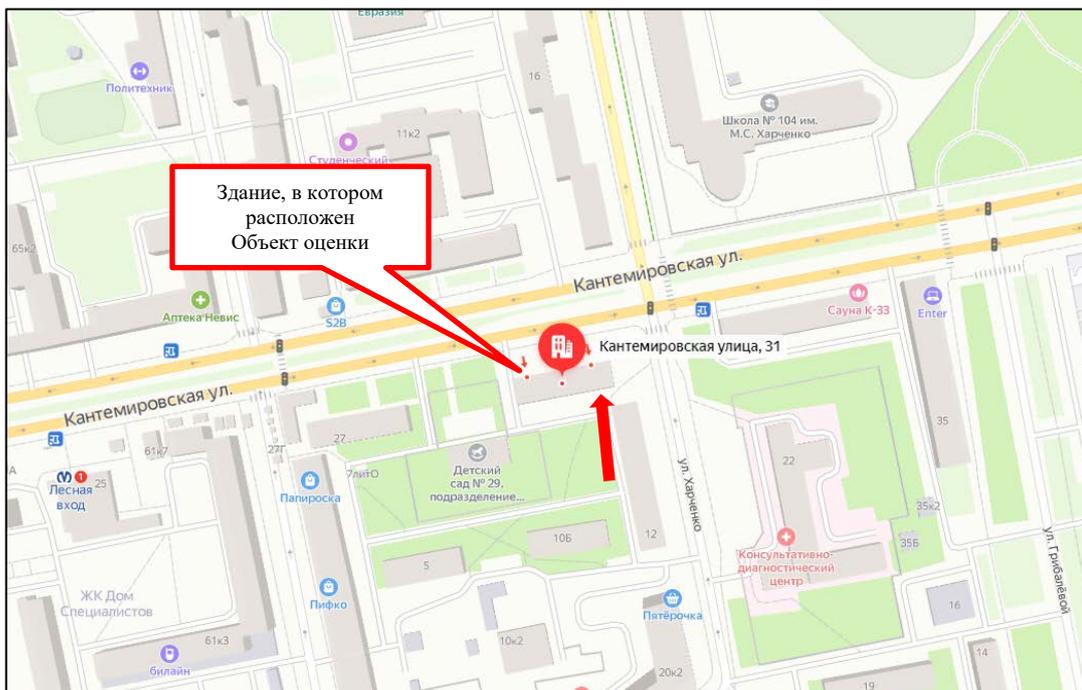


Рисунок 4. Расположение подходов к помещению

 - вход в помещение со двора

#### **Характер окружения**

Окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройкой с многоквартирными домами и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: детский сад № 29, школа № 104, консультативно-диагностический центр «Санкт-Петербургский государственный педиатрический медицинский университет», общежитие СПбГПМУ, ветеринарная клиника «Нева-Вет», медицинская лаборатория «Инвинтро», стоматология «Любимый зуб», магазин продуктов «Пятерочка», магазин «Военторг», бар «На ход ноги», ТРК «Европолис», ТК «Аквилон» и пр.

#### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Кантемировской ул., Лесного пр. и Полюстровского пр. Подъезд к объекту осуществляется в Кантемировской ул. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая».

Ближайшая станция метро «Лесная» располагается в 3 минутах (0,290 км) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Харченко» расположена на расстоянии 0,06 м (1 минута ходьбы пешком) от Объекта оценки, через данную остановку курсируют автобусы № 33, 60, 137, 185, троллейбусы №№ 18, 31, маршрутные такси №№ К-10, К-131, К-149, К-17, К-369, К-373.

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-133847910 от 12.10.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-6198/21-0-1 от 04.08.2021 г. объект, расположенный по адресу: 194100, г. Санкт-Петербург, Кантемировская улица, дом 31, литера Е 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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(36)01).

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 01.08.2021) "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".

Согласно письму МЧС России № ИВ-130-36279 от 10.11.2021 г. оцениваемый объект невидимости не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2906-РЗ от 16.12.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Кантемировская ул., д. 31, литера Е, пом. 2-Н, площадью 139,2 кв.м, кадастровый номер 78:36:0511803:1189» 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





Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 5 – Адресный указатель



Фото № 6 – Оконные проемы, выходящие из помещения



Фото № 7 – Отдельный вход со двора



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



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
Кантемировская улица, дом 31, литера Е, помещение 2-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Кантемировская улица, дом 31, литера Е, помещение 2-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Кантемировская улица, дом 31, литера Е, помещение 2-Н, общая площадь 139,2 кв.м., кадастровый номер 78:36:0511803:1189, подвал
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м	139,2
Этаж	подвал
Кадастровый номер помещения	78:36:0511803:1189
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 17.01.2022 г.
Результаты осмотра	Объект оценки имеет 1 отдельный вход со двора. В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализация). Визуально перепланировка не выявлена. Общее состояние хорошее.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлаплено, в помещении проходят транзитные трубы, в ч.п.1 расположен тепловой узел

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Сергеев А.А.
Подпись	
Дата	17.01.2022



## 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 и пр.)*.

### 3. 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, Кантемировская улица, дом 31, литера Е, помещение 2-Н, общая площадь 139,2 кв.м, кадастровый номер 78:36:0511803:1189, подвал	86 327	12 016 667	103 592	14 420 000
<b>Итого:</b>	<b>86 327</b>	<b>12 016 667</b>	<b>103 592</b>	<b>14 420 000</b>

