

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

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Шевченко,  
дом 9, литера А, помещение 9-Н, общая площадь 39,2 кв.м, кадастровый номер  
78:06:0002100:1567, подвал**

## 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 16.06.2022 г.;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

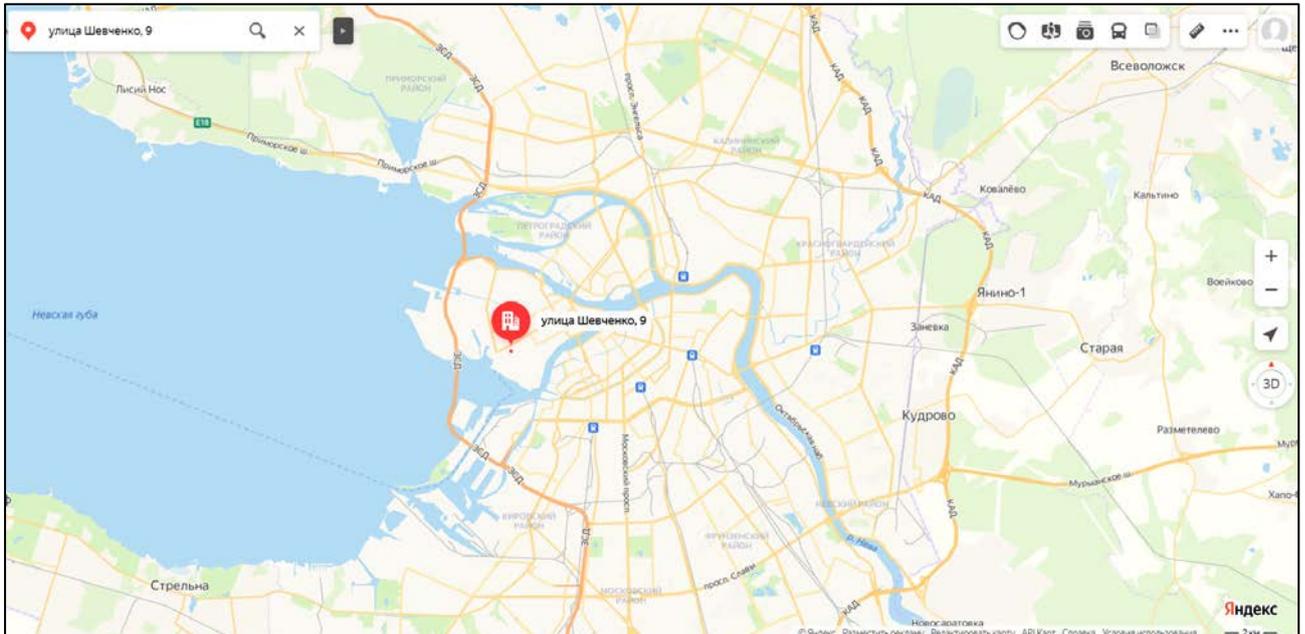


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

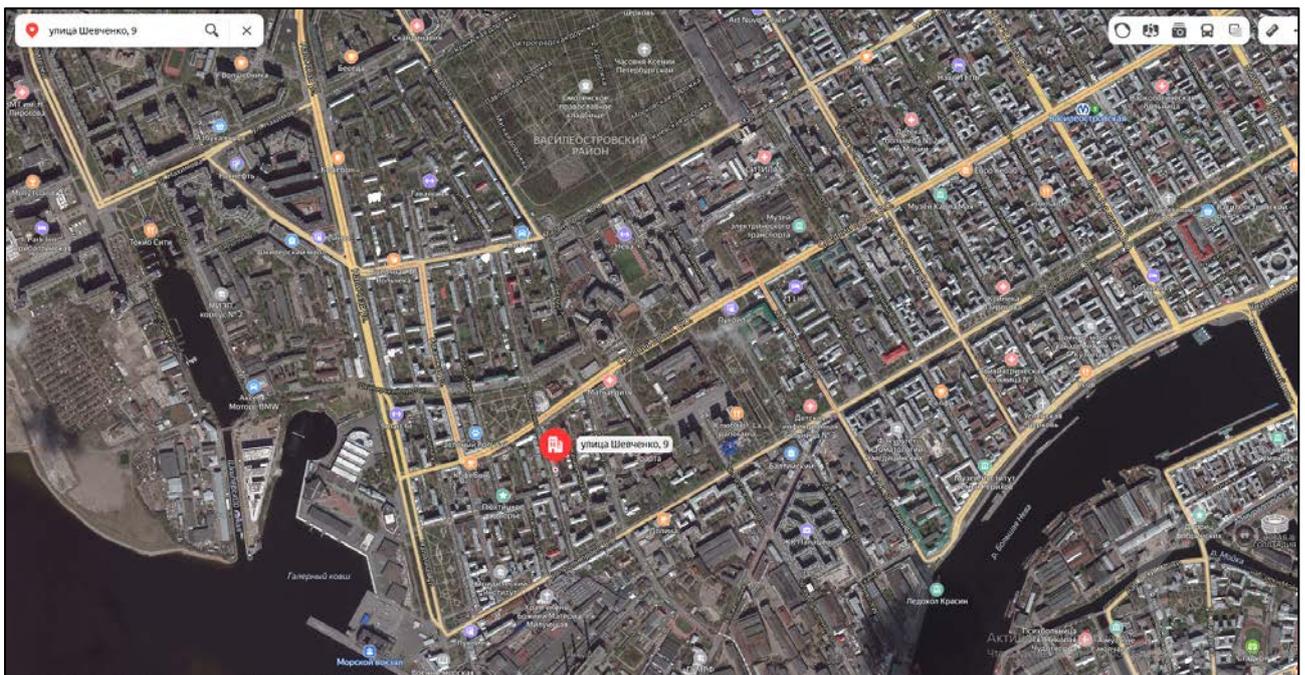


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 9-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Шевченко, дом 9, литера А, помещение 9-Н		
Площадь помещения	39,2 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:06:0002100:1567	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 08.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119099215
Кадастровая стоимость, руб.	951 377,39	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 08.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119099215
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	119 491,79	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 15.09.2021г.
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	69 363,51	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 15.09.2021г.
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 08.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119099215
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 08.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119099215
Этаж расположения	Подвал № подвал	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 08.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119099215
Высота помещения	2,48	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 08.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119099215
Вид права	Собственность №78:06:0002100:1567-78/033/2020-1 13.01.2020	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 08.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119099215
Вход	Общий со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 07.10.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 07.10.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены.	по визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 07.10.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 07.10.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 07.10.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



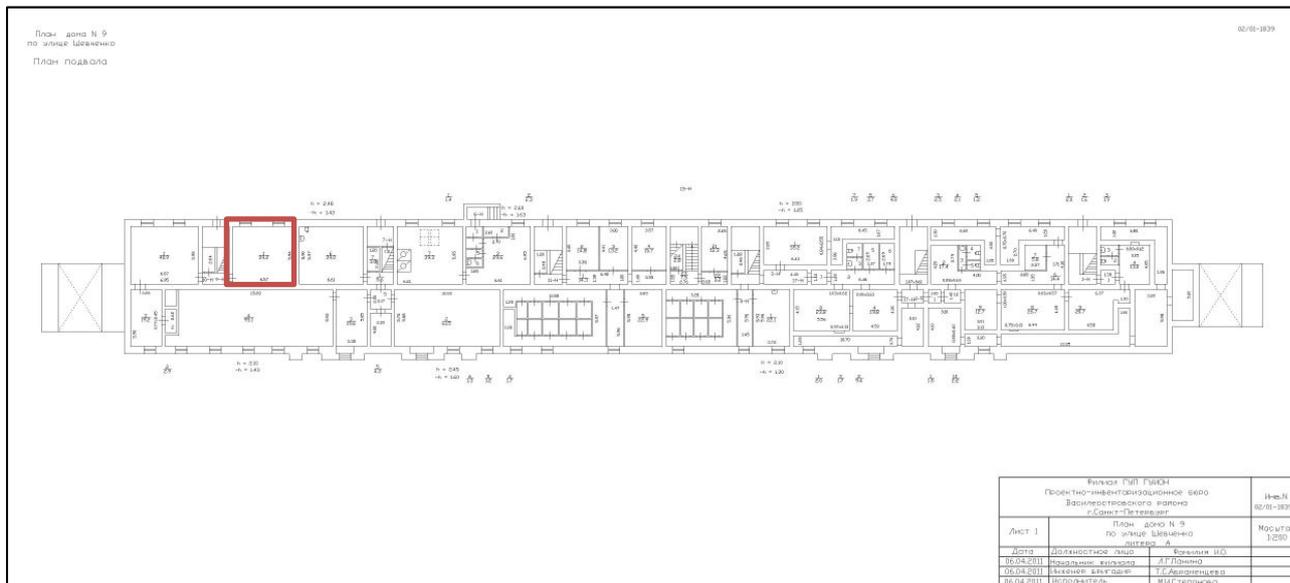


Рисунок 3. Расположение пом. 9-Н на плане цокольного этажа здания

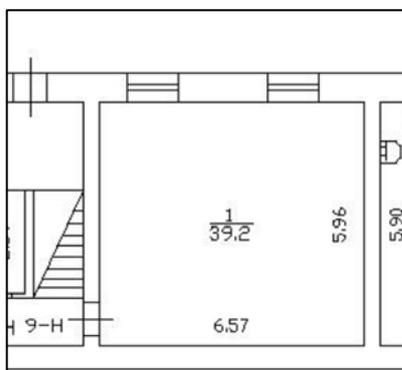


Рисунок 4. План помещения 9-Н

	<b>Помещение</b> Дата обновления информации: 18.09.2020	ДЕЙСТВИЯ ...
<b>Общая информация</b>		
Вид объекта недвижимости	Помещение	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78.06.0002100.1567	
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
<b>Характеристики объекта</b>		
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Шевченко, д. 9, литера. А, пом. 9-Н	
Площадь, кв.м	39.2	
Назначение	Нежилое	
Этаж	подвал	
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>		
Кадастровая стоимость (руб)	951377.39	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
<b>Ранее присвоенные номера</b>		
Кадастровый номер	78.2100.0.24.1011	
Инвентарный номер	6/н	
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78.06.0002100.1567-78/033/2020-1 от 13.01.2020	

Рисунок 5. Справочная информация по Объекту оценки.



### 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 центральной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, торговыми центрами, аптеками, кафе, объектами культурного наследия. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – детский сад № 73 Василек, детский сад № 53, детский сад № 12, детский сад № 36, школа № 6, школа № 4 им. Кусто, художественная школа им. Б.В. Иогансона, Центр современного искусства им. Курехина, Покровская больница, Психоневрологический диспансер № 1, БЦ Сенатор, БЦ Балтис Плаза, Шкиперский сад, сквер Николая Берзарина, Храм иконы Божией Матери Милующая.

Вход в помещение осуществляется через общий вход со двора.



Рисунок 6. Расположение подходов к помещению

#### Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Среднего проспекта Васильевского острова, а также улицы Шевченко и Среднегаванского проспекта. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

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

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 28 минутах (2,3 км.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Гаванская улица») расположена на расстоянии 370 м (4 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (трамваи № 6, 40).

#### 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 функциональной зоне «ЖД» - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



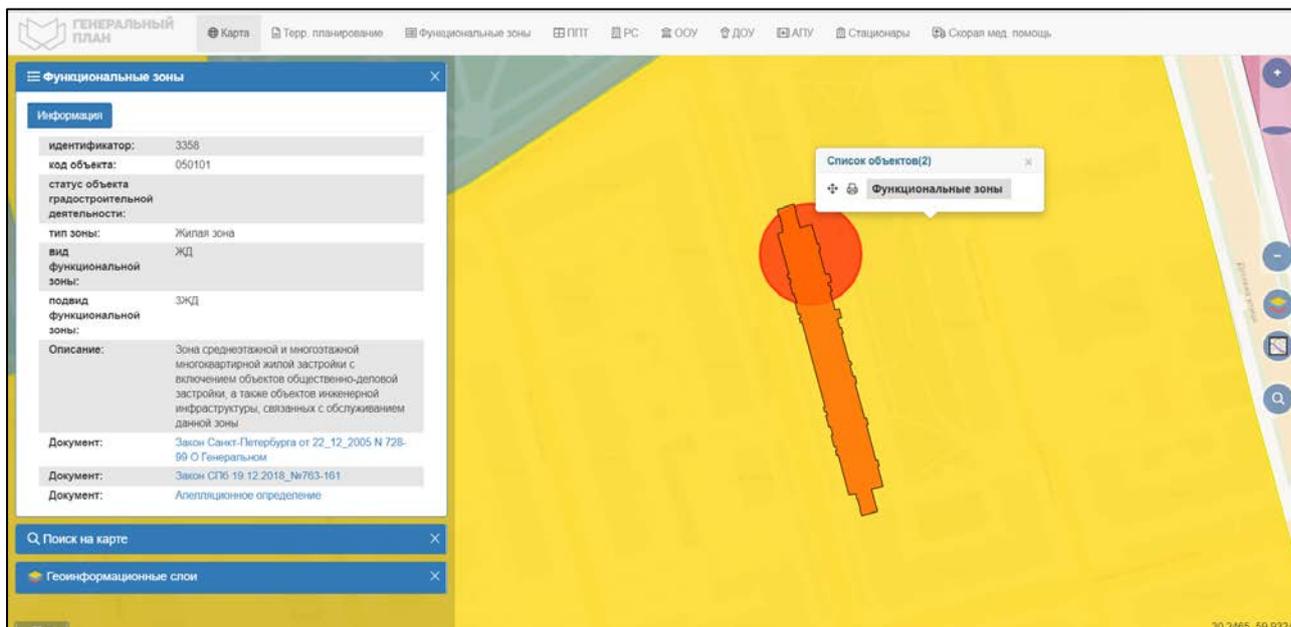


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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) с включением объектов инженерной инфраструктуры.

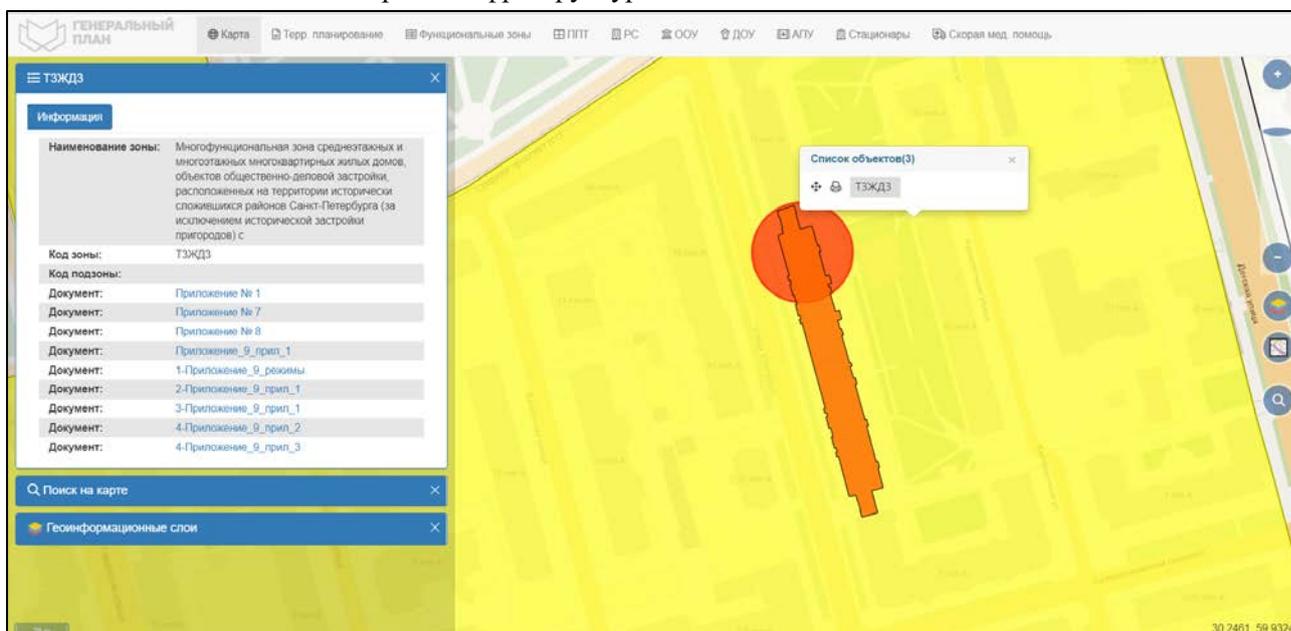


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7311/21-0-1 от 08.09.2021 г. объект, расположенный по адресу: 199106, г. Санкт-Петербург, улица Шевченко, дом 9, 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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(06)), на основании Закона Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161).

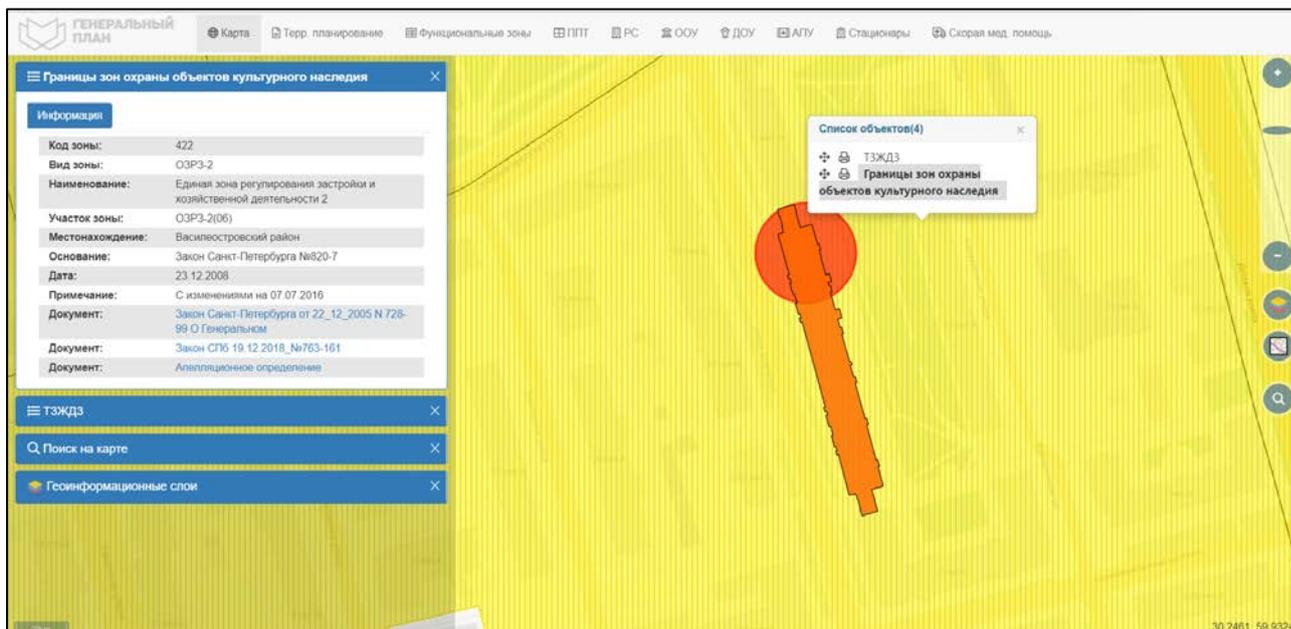


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте границ зон охраны объектов культурного наследия

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-119099215 от 08.09.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, ул. Шевченко, д. 9, литера. А, пом. 9-Н не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7311/21-0-1 от 08.09.2021 г. объект, расположенный по адресу: 199106, г. Санкт-Петербург, улица Шевченко, дом 9, 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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(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 01.08.2021) «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 Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ 130-32962 от 07.10.2021 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Шевченко, д. 9, лит. А, пом. 9-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2542-РЗ от 29.10.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Шевченко, д. 9, литера А, пом. 9-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

Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Шевченко, д. 9, литера А, пом. 9-Н



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Вход в помещение (с улицы)



Фото № 5 – Вход в арку



Фото № 6 – Вход в помещение (общий со двора)



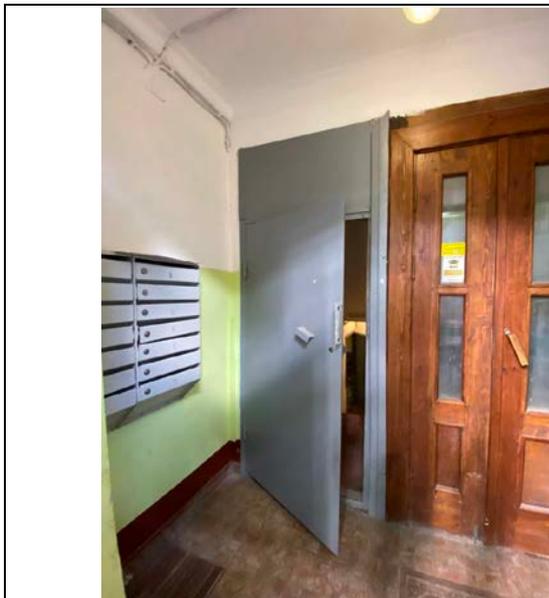


Фото № 7 – Вход в помещение



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние



Фото № 10 – Внутреннее состояние



Фото № 11 – Внутреннее состояние



Фото № 12 – Внутреннее состояние



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
улица Шевченко, дом 9, литера А, помещение 9-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, ул. Шевченко, д. 9, лит. А, пом. 9-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Шевченко, д. 9, лит. А, пом. 9-Н, общая площадь 39,2 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002100:1567, подвал
Тип недвижимости	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м.	39,2
Этаж	Подвал
Кадастровый номер помещения	78:06:0002100:1567
Кадастровая стоимость, руб.	951 377,39
Кадастровый номер здания	78:06:0002100:1025
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность №78:06:0002100:1567-78/033/2020-1 от 13.01.2020
Владелец прав	г. Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 16.06.2022, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект оценки имеет общий вход со двора. В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления. Визуально перепланировки не выявлены. Общее состояние удовлетворительное.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Сергеев А.А.
Подпись	
Дата	16.06.2022



### 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 и пр.) 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, ул. Шевченко, д. 9, лит. А, пом. 9-Н, общая площадь 39,2 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002100:1567, подвал	42 517	1 666 667	51 020	2 000 000
<b>Итого:</b>	<b>42 517</b>	<b>1 666 667</b>	<b>51 020</b>	<b>2 000 000</b>

