

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, 19-я линия Васильевского острова, дом 2, литера А, помещения 8-Н, 16-Н, общая площадь 80,3 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002081:3532, цокольный этаж**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 16.02.2023.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

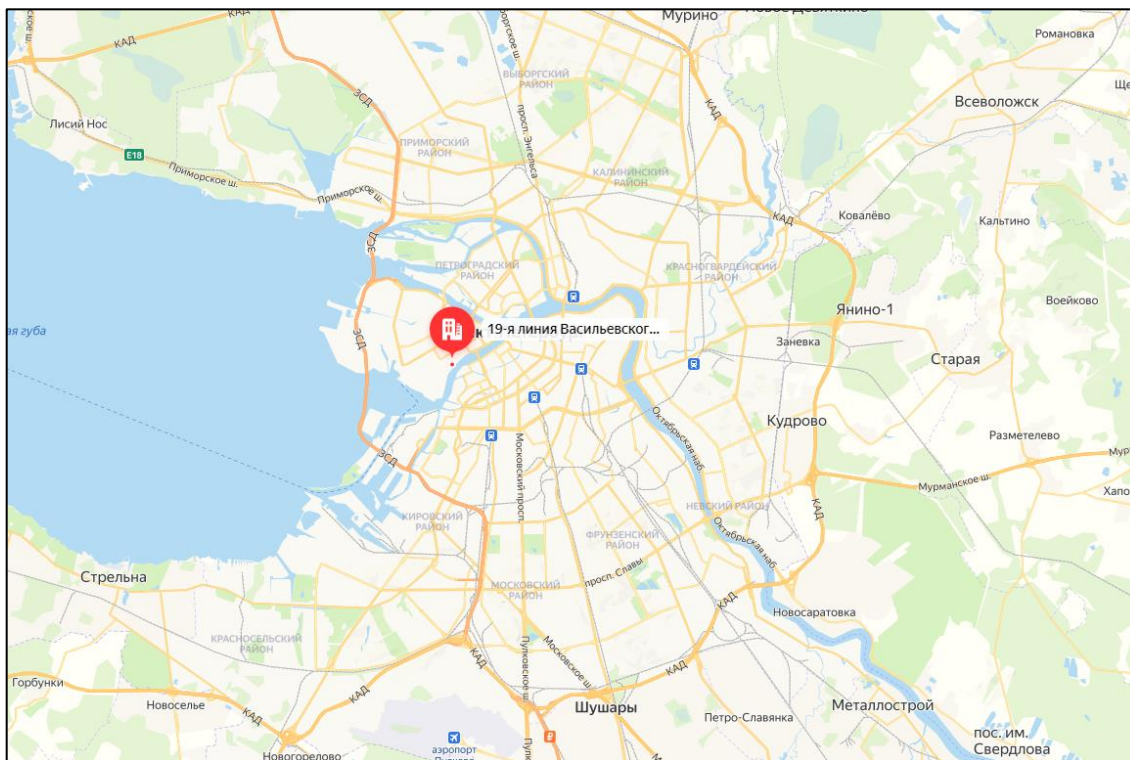


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

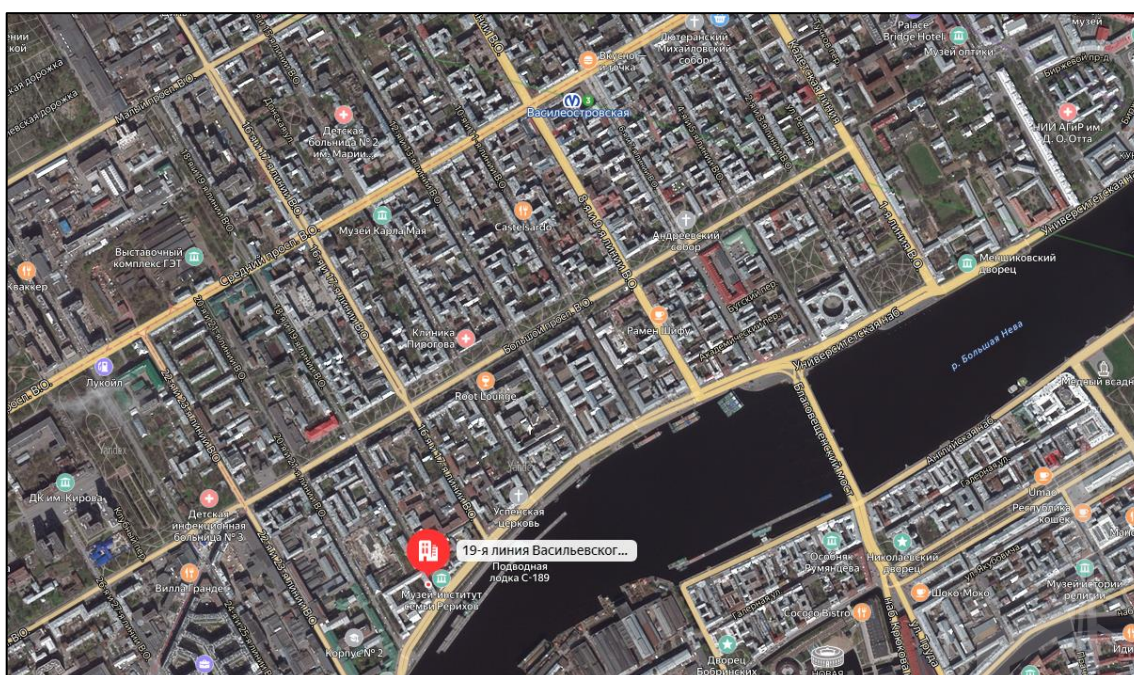



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	80,3 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002081:3532
Кадастровая стоимость, руб.	13 267 690,17
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	165 226, 53
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цокольный этаж
Высота помещения	2,74 м, заглубление 0,10 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-33/020/2014-014 от 05.11.2014
Вход	Общий с улицы, отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы водоснабжения, электроснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.5 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п., оборудован санузел, в стене между ч.п.1 пом. 16-Н и ч.п.5 пом. 8-Н оборудован проход, установлена дверь. Наружные границы помещения не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.



**Помещение**  
Дата обновления информации: 22.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002081:3532
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, 19-я линия В.О., дом 2, литера А, помещение 8-Н, 16-Н
Площадь, кв.м	80.3
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	13267690.17
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

**Ранее присвоенные номера**

Условный номер	78-78-33/020/2014-014
Кадастровый номер	78:6:2081:2003:26:6

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-33/020/2014-014 от 05.11.2014
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки





Рисунок 4. План этажа

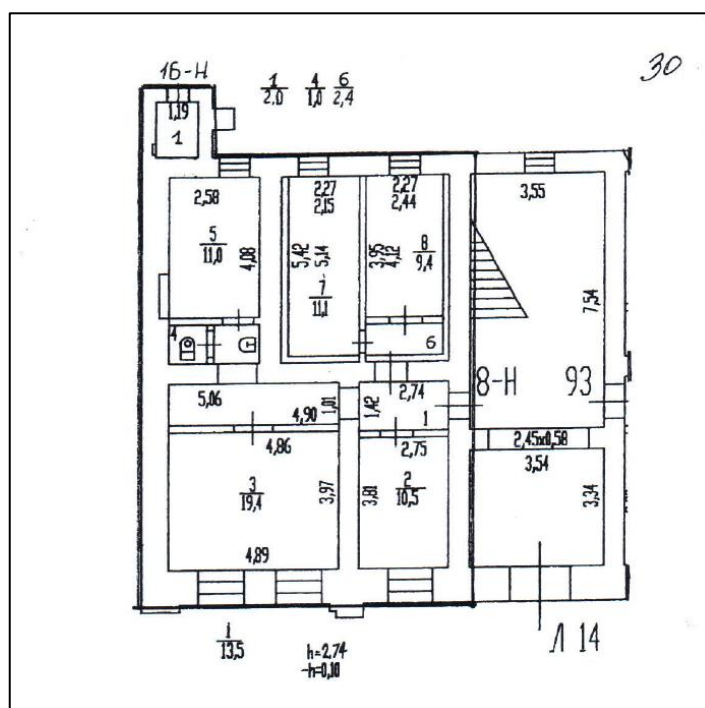


Рисунок 5. Расположение объекта на плане этажа





### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

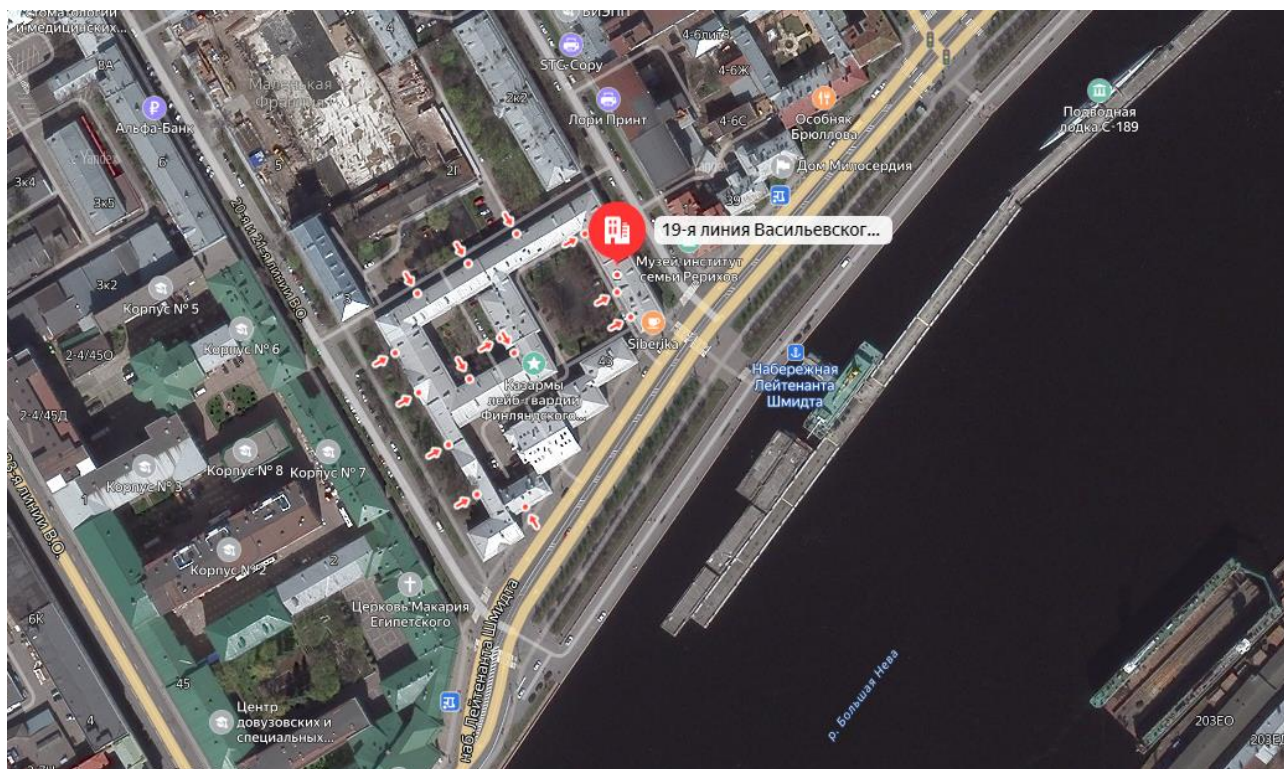


Рисунок 6. Расположение здания, в котором находится оцениваемое помещение

#### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, детские сады, учебные заведения, медицинские учреждения, рестораны.

#### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен на крупной транспортной магистрали – набережная Лейтенанта Шмидта.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 22 минутах (1840 м) пешей доступности.

### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 19.07.2022г. № КУВИ-001/2022-121248869 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-5407/21-0-1 от 07.07.2021 г. объект, расположенный по адресу: 199026, г. Санкт-Петербург, 19-я линия В.О., дом 2, литера А относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Комплекс казарм лейб-гвардии Финляндского полка".

Согласно Распоряжению КИО, г. Санкт-Петербурга № 2084-РЗ от 18.08.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, 19-я линия В.О., д. 2, литера А, пом. 8-Н, 16-Н: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Комплекс казарм лейб-гвардии Финляндского полка», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской

Федерации».

Подлежит включению в договор купли – продажи: Покупатель обязан 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 и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором расположен объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель



Фото № 5 – Вход в помещение



Фото № 6 – Проход к помещению

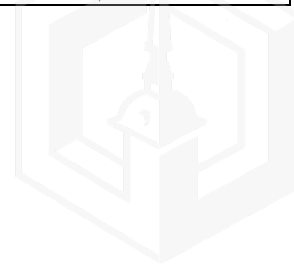






Фото № 7 – Вход в помещение



Фото № 8 – Внутреннее состояние



Фото № 9 – Внутреннее состояние



Фото № 10 – Внутреннее состояние отделки



Фото № 11 – Внутреннее состояние



Фото № 12 – Внутреннее состояние





Фото № 13 – Внутреннее состояние



Фото № 14 – Внутреннее состояние



Фото № 15 – Внутреннее состояние



Фото № 16 – Внутреннее состояние



Фото № 17 – Внутреннее состояние



Фото № 18 – Внутреннее состояние







Фото № 19 – Внутреннее состояние



Фото № 20 – Внутреннее состояние



Фото № 21 – Внутреннее состояние



Фото № 22 – Внутреннее состояние



Фото № 23 – Внутреннее состояние



Фото № 24 – Внутреннее состояние





## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, 19-я линия В.О., дом 2, литера А, помещение 8-Н, 16-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, 19-я линия В.О., дом 2, литера А, помещение 8-Н, 16-Н, общая площадь 80,3 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002081:3532, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 16.02.2023, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора, общий с улицы
Высота помещения	По результатам осмотра, установлено что высота потолка около 2,74 м, заглубление 0,10 м
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.5 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п., оборудован санузел, в стене между ч.п.1 пом. 16-Н и ч.п.5 пом. 8-Н оборудован проход, установлена дверь. Наружные границы помещения не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А. С.
Подпись	
Дата	16.02.2023



### 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

В связи с тем, что 21.09.2022 была объявлена частичная мобилизация указом Президента РФ от 21.09.2022 N 647 "Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации", оценка проводится в условиях неопределенности, поскольку данная ситуация может оказывать влияние на экономику страны и на рынок недвижимости в частности.

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
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, 19-я линия Васильевского острова, дом 2, литера А, помещения 8-Н, 16-Н, общая площадь 80,3 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002081:3532, цокольный этаж	77 210	6 200 000	92 653	7 440 000
<b>Итого:</b>	<b>77 210</b>	<b>6 200 000</b>	<b>92 653</b>	<b>7 440 000</b>

