

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

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 2-я линия Васильевского острова, дом 33, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 156,5 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002017:3531, цокольный этаж**

## 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 06.10.2023.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

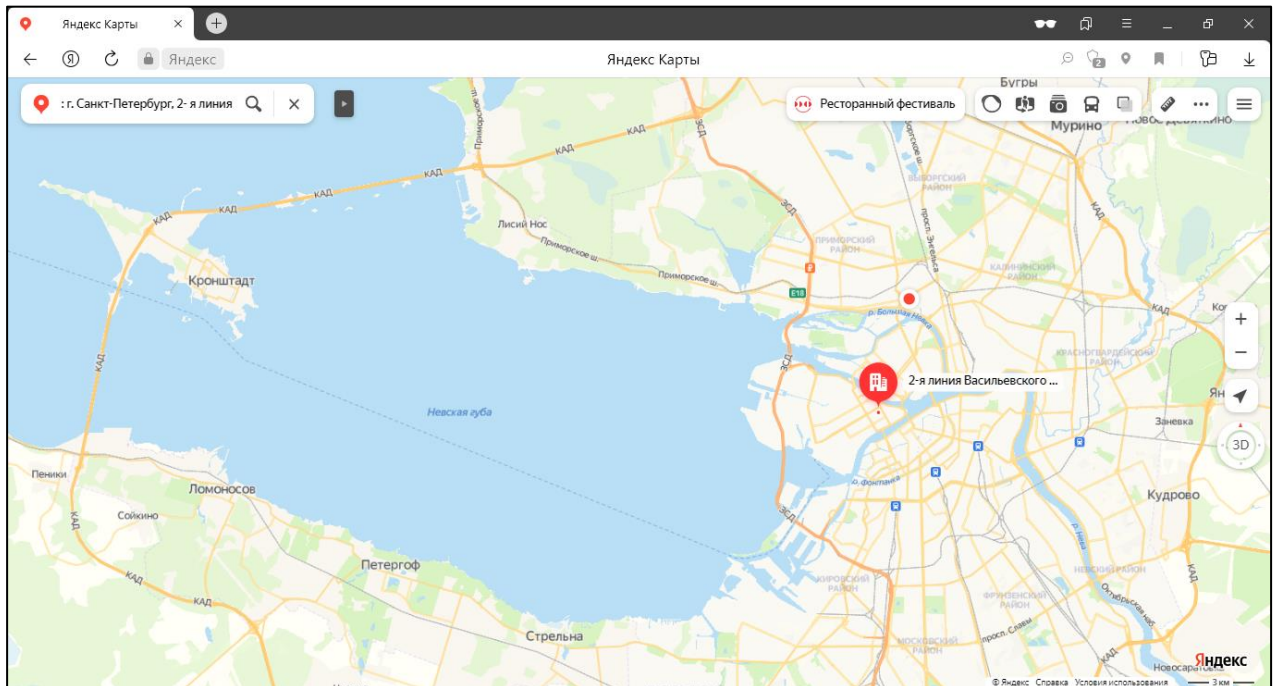


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

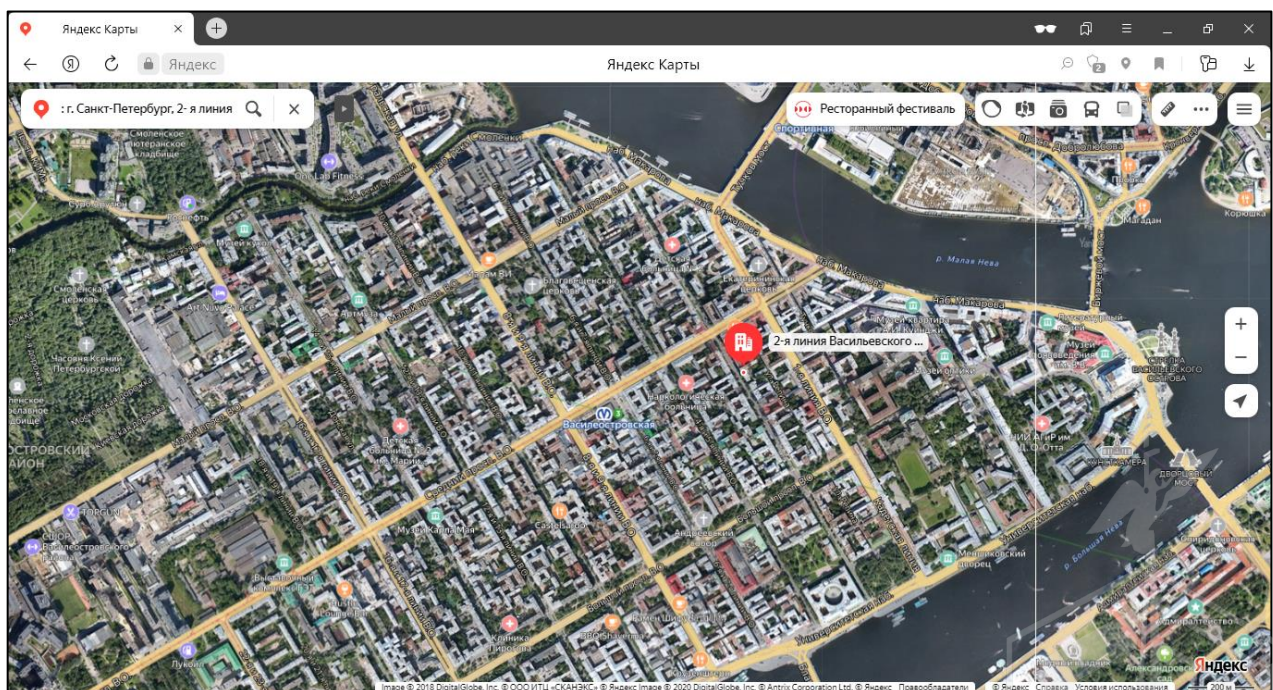


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	156,5
Кадастровый номер	78:06:0002017:3531
Кадастровая стоимость, руб.	17 108 609,36
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	109 320,19
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цокольный этаж
Высота помещения	2,60 м
Вид права	Собственность №262510.3 от 13.07.1999
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: -перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п. демонтирована; -в нише ч.п. оборудован вход в помещение с 2ЛК. Границы объекта не нарушены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

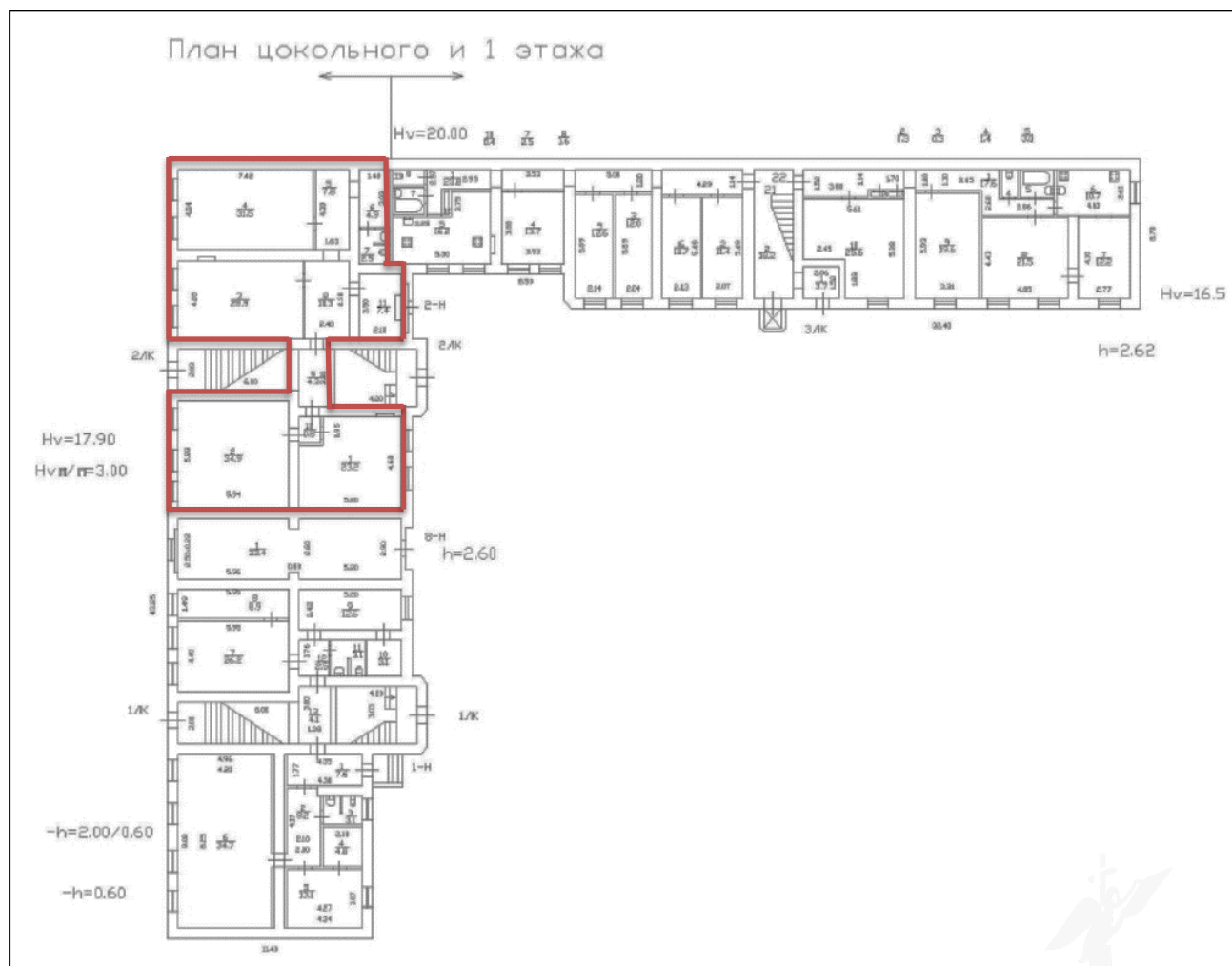
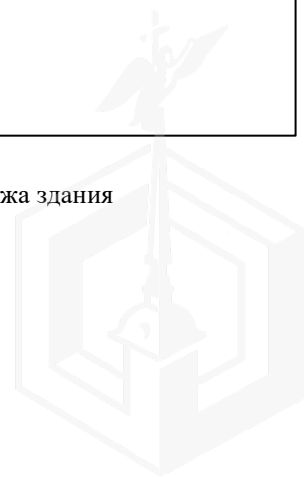


Рисунок 3. Расположение пом. 2-Н на плане цокольного и 1 этажа здания







**Помещение**

Дата обновления информации: 18.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002017:3531
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. 2-я В.О., д. 33, литера. А, пом. 2-Н
Площадь, кв.м	156.5
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	17108609.36
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:6:2017:0:36:2
Кадастровый номер	78:2017:0:36:2

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 262510.3 от 13.07.1999
---	---

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.

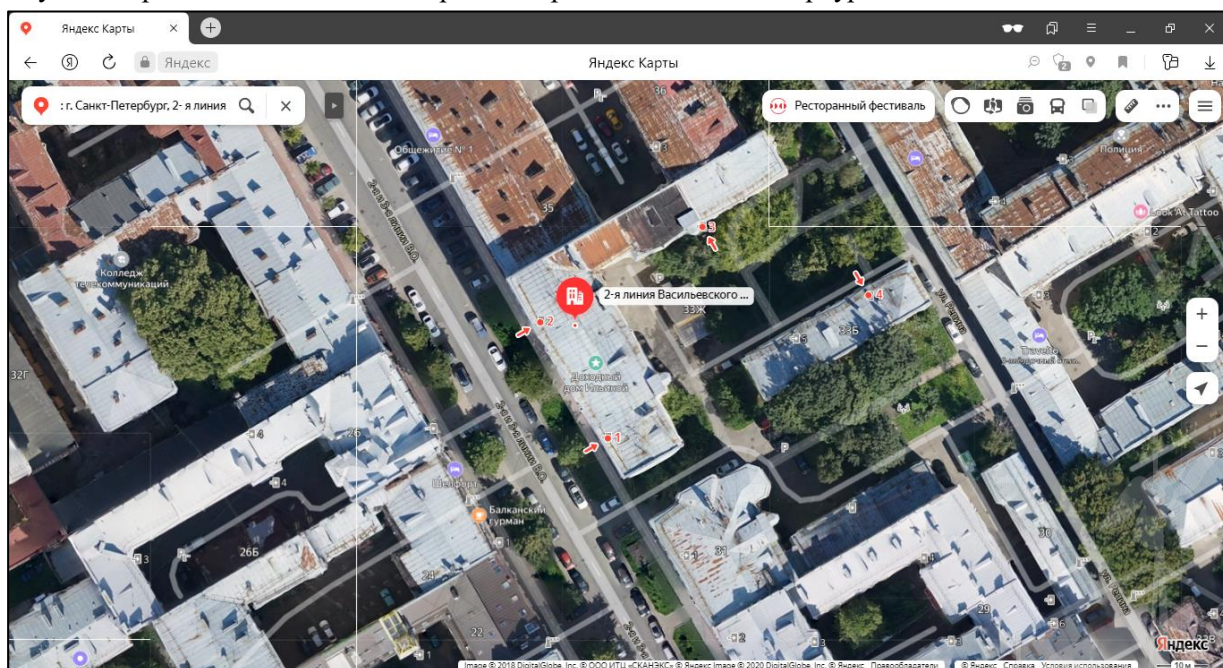


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### Характер окружения

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройкой с многоквартирными домами, торговыми центрами, аптеками, кафе, объектами культурного наследия. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – детский сад № 11, школа № 24 им. Крылова, школа № 35, школа № 755 Региональный центр аутизма, детская библиотека, детская поликлиника № 5, Институт высокомолекулярных соединений РАН, университет МВД, Городская поликлиника № 4, Благовещенская церковь, синагога, Екатерининская лютеранская церковь, БЦ Пространство Линии, Василеостровский рынок.

Вход в помещение осуществляется через отдельный вход со двора.

### Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей – Среднего проспекта Васильевского острова и 1-ой линией Васильевского острова, а также между 2-ой и 3-ой линии Васильевского острова и ул. Репина. 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 6 минутах (530 м.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта «1-я и Кадетская линии Васильевского острова» расположена на расстоянии 270 м. (4 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (трамвай №6, 40).

## 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 24.08.2021г. № КУВИ-002/2021-110680663 ограничения (обременения) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, линия. 2-я В.О., д. 33, литера. А, пом. 2-Н не зарегистрированы.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-2522/21-0-1 от 29.03.2021 г. объект, расположенный по адресу: 199053, г. Санкт -Петербург, 2-я линия В.О., дом 33, 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 1 (участок ОЗРЗ-1(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".

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-110 от 20.10.2020 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О.,

д. 33, лит. А, пом. 2-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО, г. Санкт-Петербурга № 2821-РЗ от 03.12.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д. 33, литера А, пом. 2-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

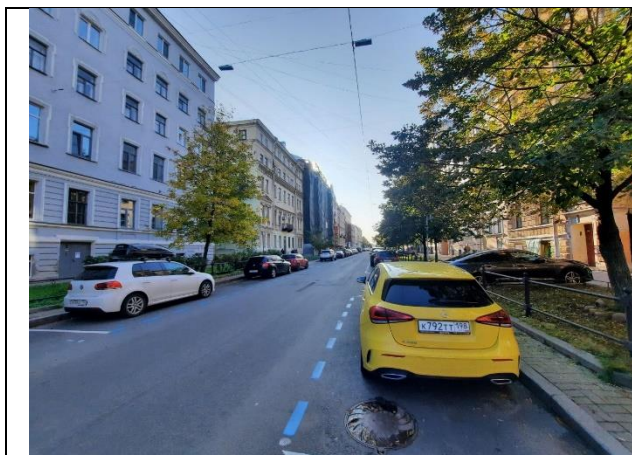


Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Здание, в котором находится объект оценки



Фото № 5 – Окна помещения



Фото № 6 – Окна помещения

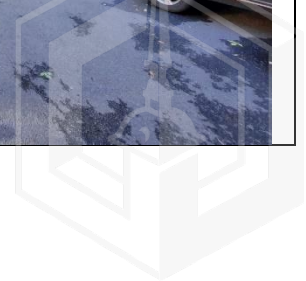
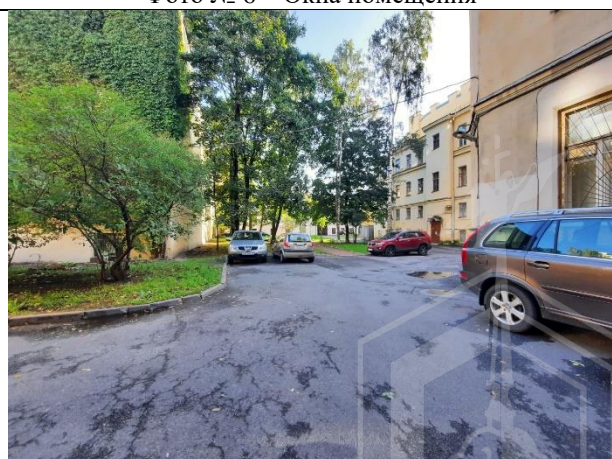




Фото № 7 – Окна помещения



Фото № 8 – Дворовая территория



Фото № 9 – Отдельный вход в помещение со двора

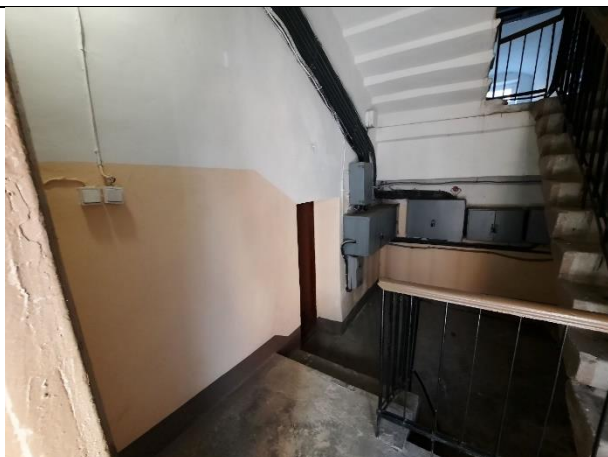


Фото № 10 – Общий вход в здание, ведущий ко входу в помещение с лестничной клетки



Фото № 11 – Вход в помещение с лестничной клетки



Фото № 12 – Вход в помещение с лестничной клетки



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения

Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 30 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 31 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 32 – Внутреннее состояние помещения








## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
2-я линия Васильевского острова, дом 33, литера А, помещение 2-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 2-я линия Васильевского острова, дом 33, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 156,5 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002017:3531, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 06.10.2023, при дневном освещении.
Вход	Один отдельный со двора, один общий с лестничной клетки.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации, вентиляции
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: -перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п. демонтирована; -в нише ч.п. оборудован вход в помещение с 2ЛК. Границы объекта не нарушены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Анрианова А.С.
Подпись	
Дата	06.10.2023





### 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 округленно
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 2-я линия Васильевского острова, дом 33, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 156,5 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002017:3531, цокольный этаж	46 006	7 200 000	55 208	8 640 000
<b>Итого:</b>	<b>46 006</b>	<b>7 200 000</b>	<b>55 208</b>	<b>8 640 000</b>

