

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Звенигородская улица, дом 32, литера А, помещение 6-Н,7-Н,9-Н, общая площадь 35,1 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001696:3015, цокольный этаж, 2 этаж, 3 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 27.05.2025.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

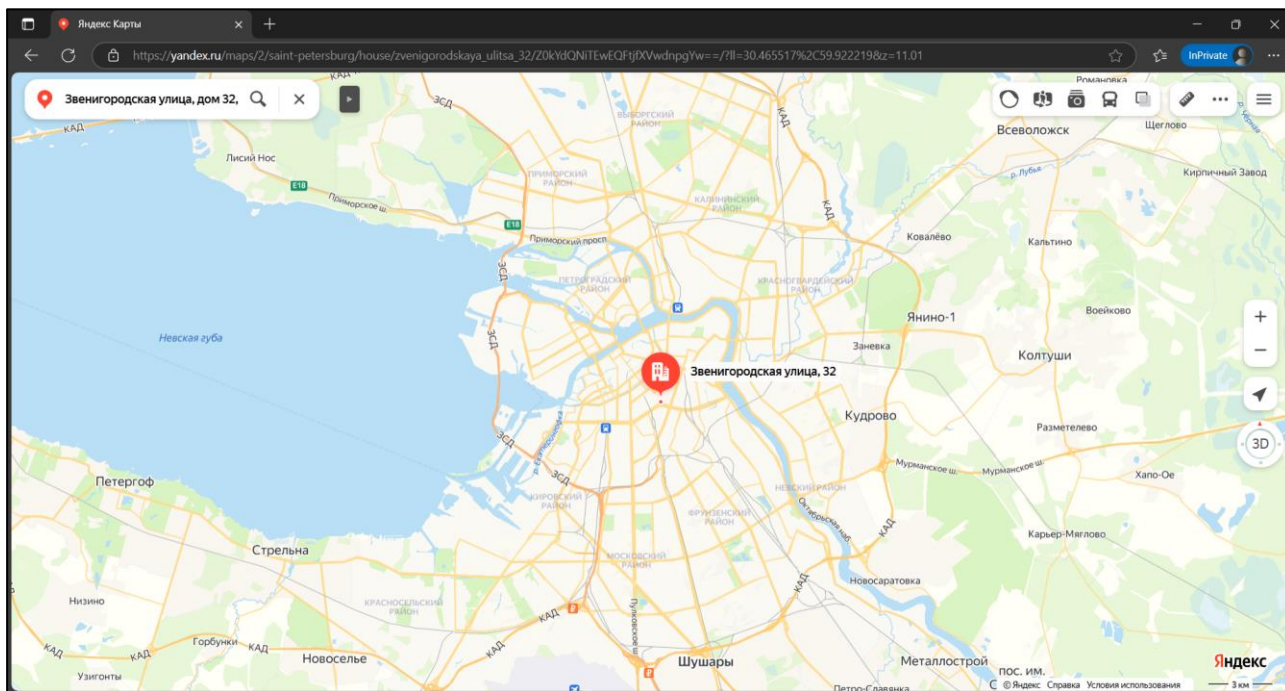


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

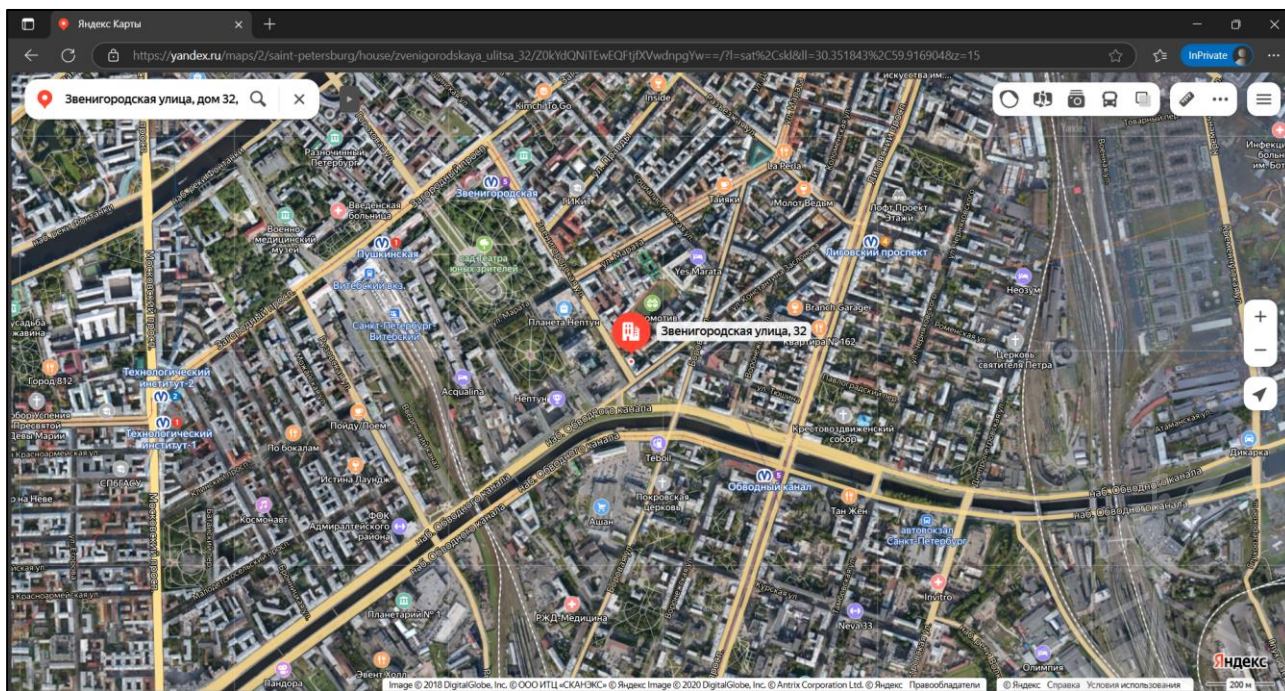


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	35,1 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001696:3015
Кадастровая стоимость, руб.	4 982 460,30
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	141 950,44
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Цокольный этаж, этаж 2, этаж 3
Высота помещения	2,08 м (заглубление -0,38 м) 2,67 м 2,68 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-01-9517/2004-384.1 от 24.11.2004
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в стене ч.п.2 пом. 6-Н оконный проем заложен; в ч.п.1 пом. 6-Н установлены перегородки с дверями, образовано 2 новые ч.п.; в ч.п.1 пом. 7-Н установлены перегородки с дверными проемами, образовано 2 новые ч.п.; в ч.п.1 пом. 9-Н установлены перегородки с дверными проемами, образовано 2 новые ч.п.; в ч.п.1 пом. 6-Н, ч.п.1 пом. 7-Н и ч.п. 1 9-Н установлены коммуникационные выводы; в ч.п.1 пом. 7-Н и ч.п.1 9-Н установлено сантехническое оборудование (раковина, унитазы, душевые). Наружные границы объекта не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.



Помещение

Дата обновления информации: 29.07.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001696:3015
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Звенигородская улица, дом 32, литера А, помещение 6-Н,7-Н,9-Н
Площадь, кв.м	35.1
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4982460.30
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1696:16:58:6
Кадастровый номер	78:31:1696:16:58:6

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-9517/2004-384.1 от 24.11.2004
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

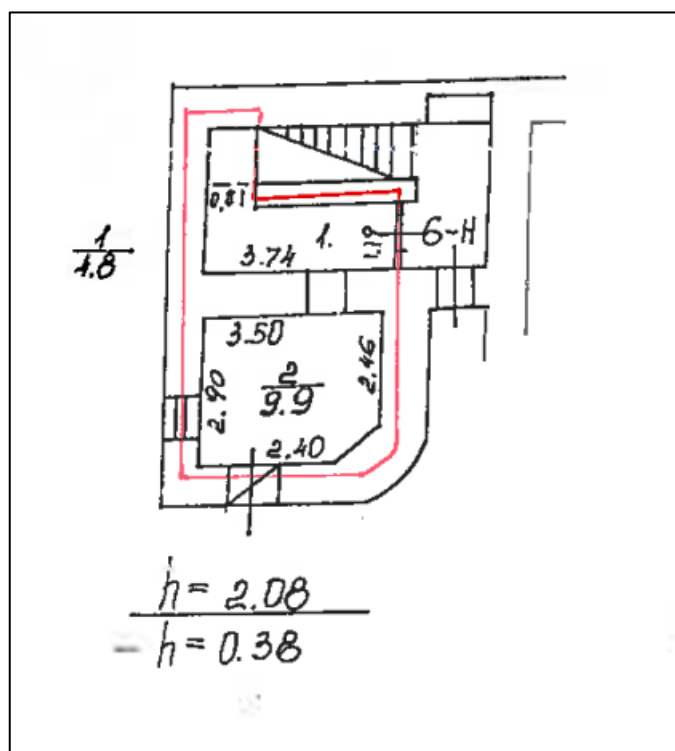


Рисунок 4. План оцениваемого помещения 6-Н

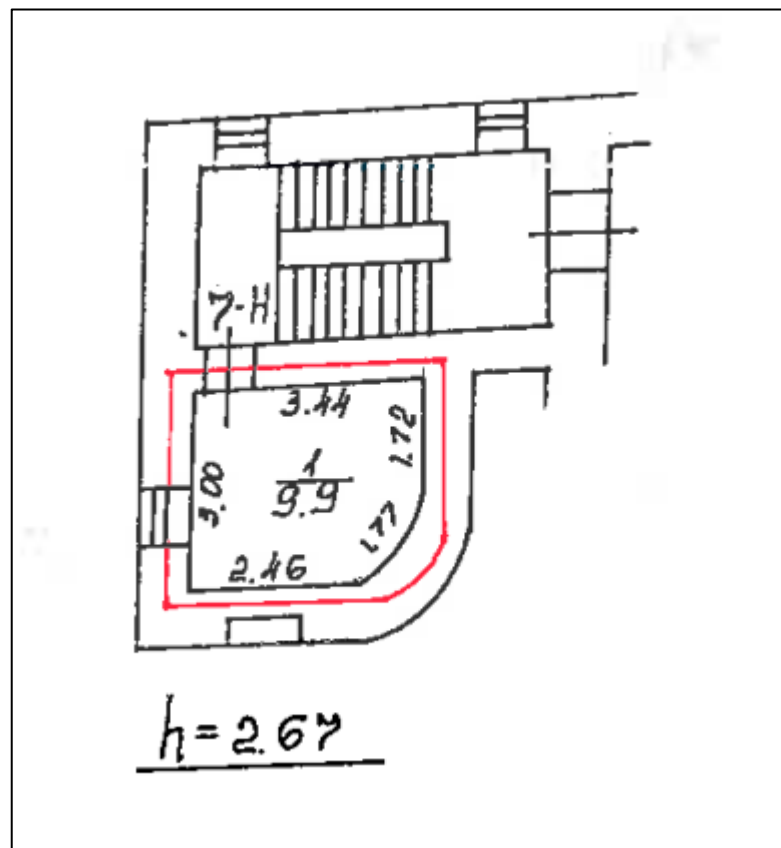


Рисунок 5. План оцениваемого помещения 7-Н

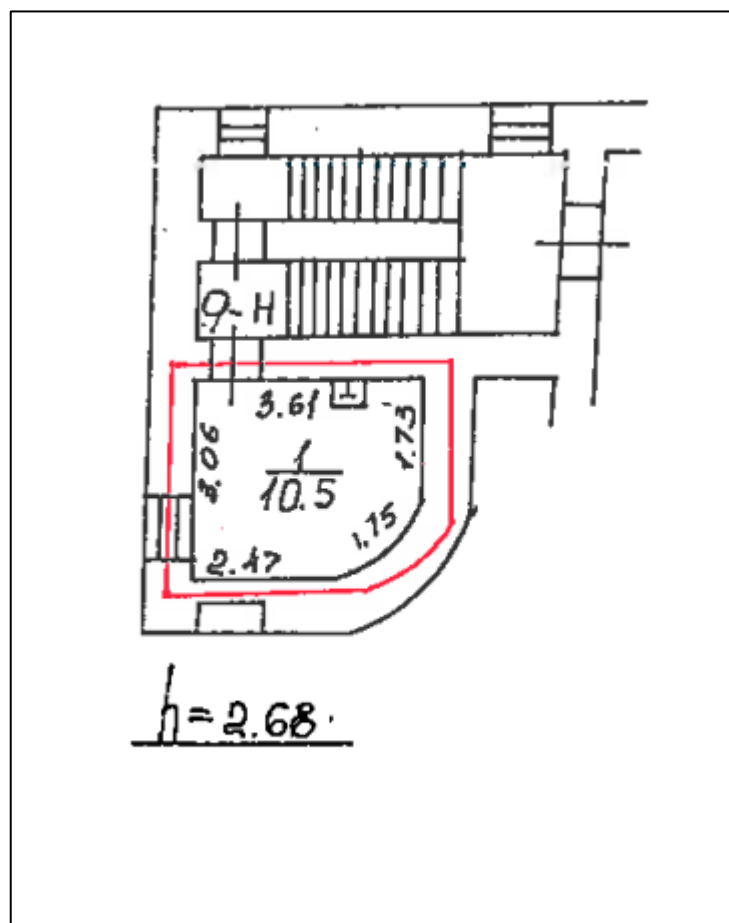
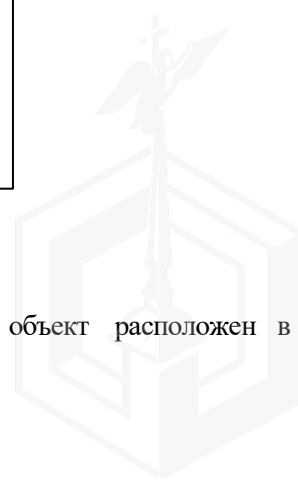


Рисунок 6. План оцениваемого помещения 9-Н

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в



Центральном районе г. Санкт-Петербурга.

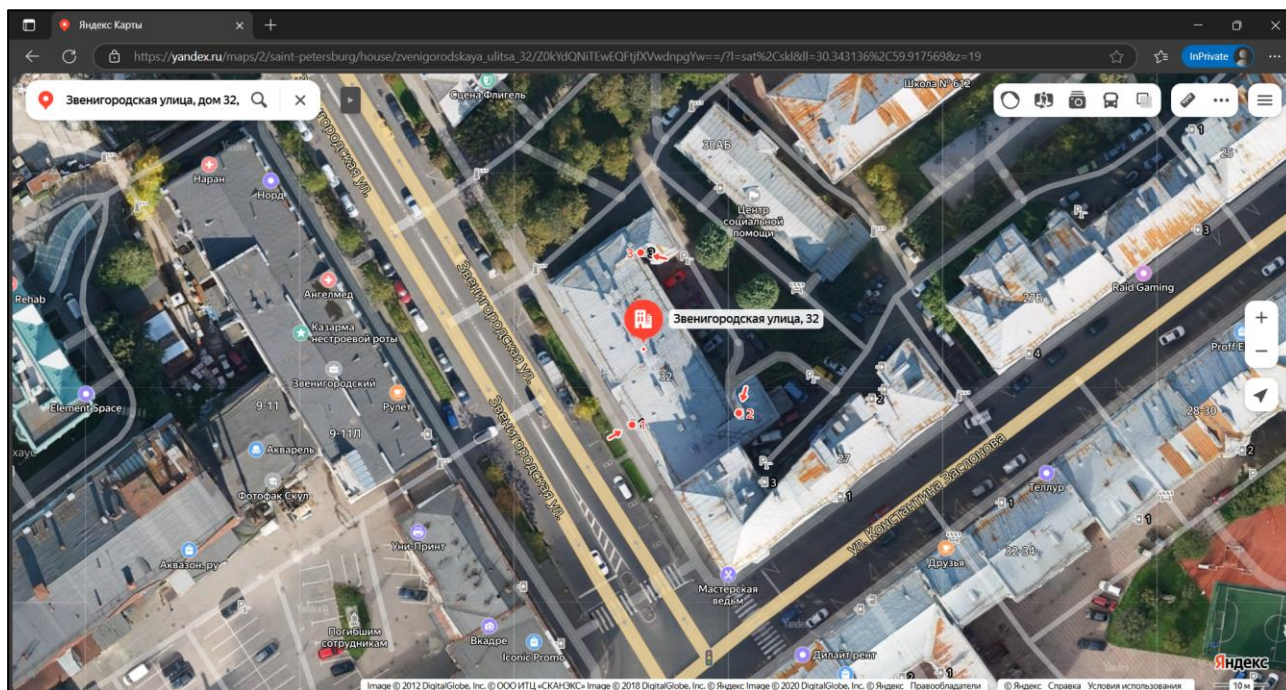


Рисунок 7. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: школы, медицинские учреждения, рестораны, кафе, магазины, аптеки, футбольный манеж, Багратионовский сквер, сад Театра юных зрителей.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи крупной транспортной магистрали – набережная Обводного канала.

Ближайшая станция метро «Звенигородская» располагается в 8 минутах (670 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 14.04.2025 № КУВИ-001/2025-89418617 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-2242 от 16.09.2024 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 01-43-5138/25-0-1 от 05.03.2025 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Звенигородская улица, дом 32, 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(31)).

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 26.02.2025) «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 Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 1103-РЗ от 30.04.2025. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Звенигородская улица, д. 32, литера А, пом. 6-Н, 7-Н, 9-Н» обременение (ограничение), подлежащее 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	Фото № 2 – Ближайшее окружение
	
Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки	Фото № 4 – Адресный указатель





Фото № 5 – Внутреннее окружение



Фото № 6 – Внутреннее окружение

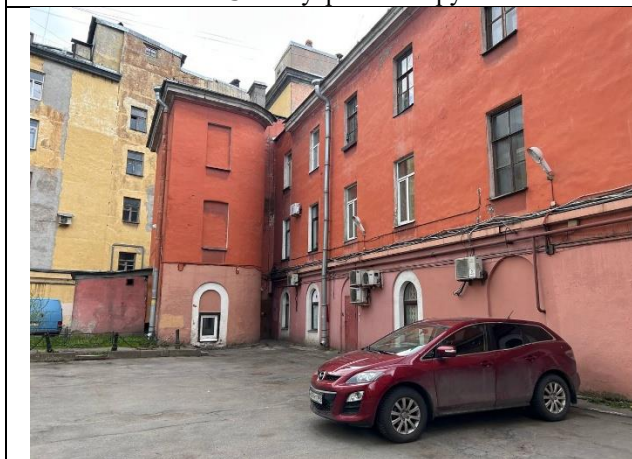


Фото № 7 – Внутреннее окружение

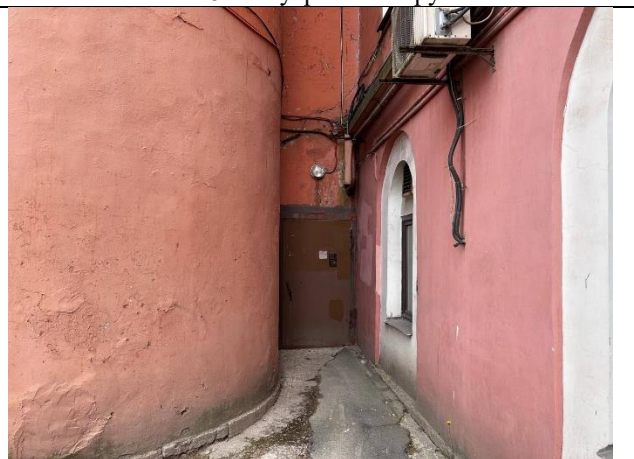


Фото № 8 – Вход в парадную со двора



Фото № 9 – Вход в помещение 6-Н



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения 6-Н



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения 6-Н



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения 6-Н





Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения 6-Н



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения 6-Н



Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения 6-Н



Фото № 16 – Вход в помещение 7-Н



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения 7-Н

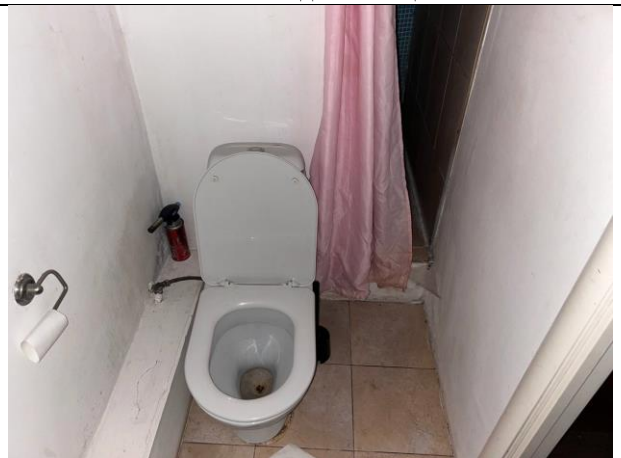


Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения 7-Н

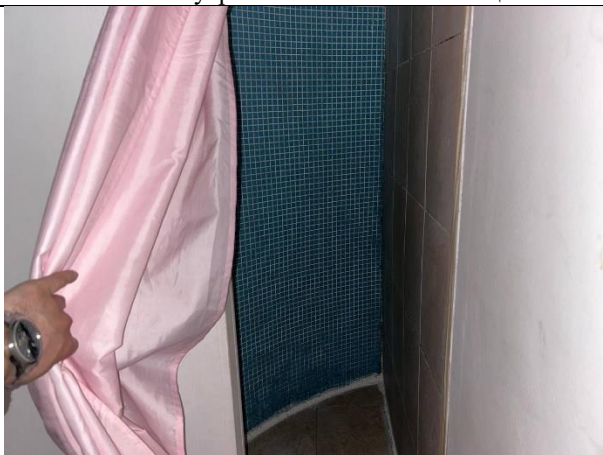


Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения 7-Н

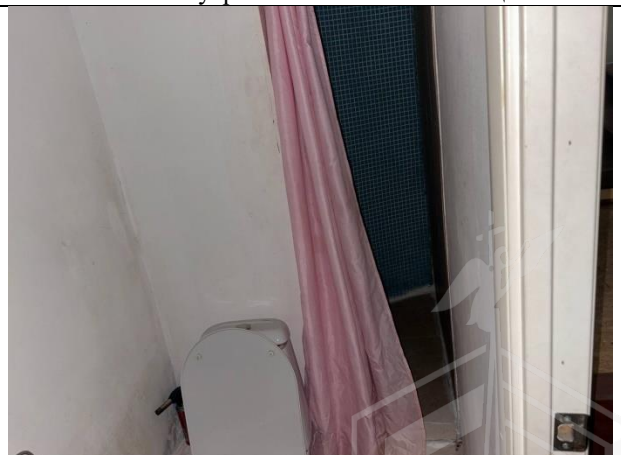


Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения 7-Н





Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения 7-Н



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения 7-Н



Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения 7-Н



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения 7-Н



Фото № 25 – Вход в помещение 9-Н



Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения 9-Н



Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения 9-Н



Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения 9-Н



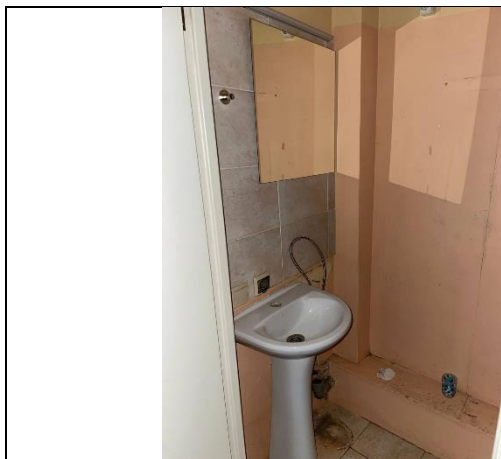


Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения 9-Н



Фото № 30 – Внутреннее состояние помещения 9-Н



Фото № 31 – Внутреннее состояние помещения 9-Н

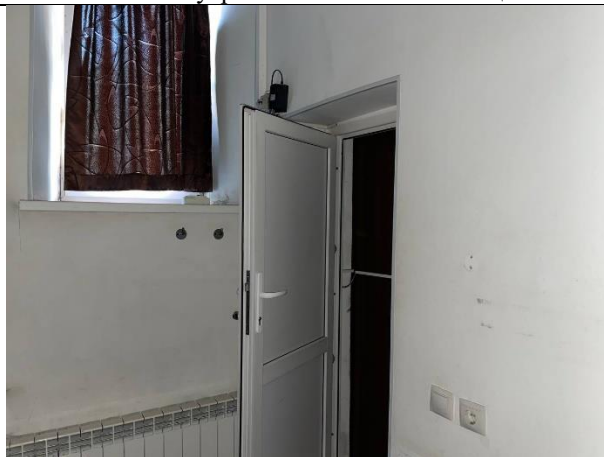


Фото № 32 – Внутреннее состояние помещения 9-Н



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург,
Звенигородская улица, дом 32, литера А, помещение 6-Н,7-Н,9-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	г. Санкт-Петербург, Звенигородская улица, дом 32, литера А, помещение 6-Н,7-Н,9-Н, общая площадь 35,1 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001696:3015, покоевый этаж, 2 этаж, 3 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 27.05.2025, при дневном освещении.
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в стене ч.п.2 пом. 6-Н оконный проем заложен; в ч.п.1 пом. 6-Н установлены перегородки с дверями, образовано 2 новые ч.п.; в ч.п.1 пом. 7-Н установлены перегородки с дверными проемами, образовано 2 новые ч.п.; в ч.п.1 пом. 9-Н установлены перегородки с дверными проемами, образовано 2 новые ч.п.; в ч.п.1 пом. 6-Н, ч.п.1 пом. 7-Н и ч.п. 1 9-Н установлены коммуникационные выводы; в ч.п.1 пом. 7-Н и ч.п.1 9-Н установлено сантехническое оборудование (раковина, унитазы, душевые). Наружные границы объекта не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	27.05.2025



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

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Звенигородская улица, дом 32, литера А, помещение 6-Н,7-Н,9-Н, общая площадь 35,1 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001696:3015, цокольный этаж, 2 этаж, 3 этаж	91 168	3 200 000	109 402	3 840 000
Итого:	91 168	3 200 000	109 402	3 840 000

