

**КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ):**

№	Адрес	Помещение	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Этаж/эта жей
1	Измайловский пр., д.2, лит.А	1-Н,2-Н,3-Н,14-Н, 19-Н, 36-Н, 37-Н, 38-Н, 48-Н, 49-Н, 50-Н, 51-Н, 52-Н, 68-Н, 69-Н, 71-Н, 81-Н, 86-Н, 87-Н	2735,1	78:32:0001616:3018	1,2,3,4
2		8-Н, 9-Н, 10-Н, 32-Н,33-Н, 34- Н, 44-Н, 45-Н, 46-Н, 63-Н, 64- Н, 66-Н	1671	78:32:0001616:3154	1, 2, 3, 4
3		15-Н, 16-Н, 17-Н, 35-Н	612,7	78:32:0001616:3035	1,2
4		24-Н, 85-Н	170,2	78:32:0001616:3054	1
5		25-Н	158,3	78:32:0001616:3056	1
6		29-Н	121,4	78:32:0001616:3062	1
7		28-Н	39,2	78:32:0001616:3061	1
8		26-Н	96,3	78:32:0001616:3058	1
9		39-Н, 40-Н	475,7	78:32:0001616:3082	2
10		47-Н, 67-Н	315,7	78:32:0001616:3098	3,4
11		53-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н	803,8	78:32:0001616:3111	3,4
12		79-Н	243,2	78:32:0001616:3151	4

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 25.02.2021;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 26.02.2021;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилые помещения – права собственности.

Собственником Объекта оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

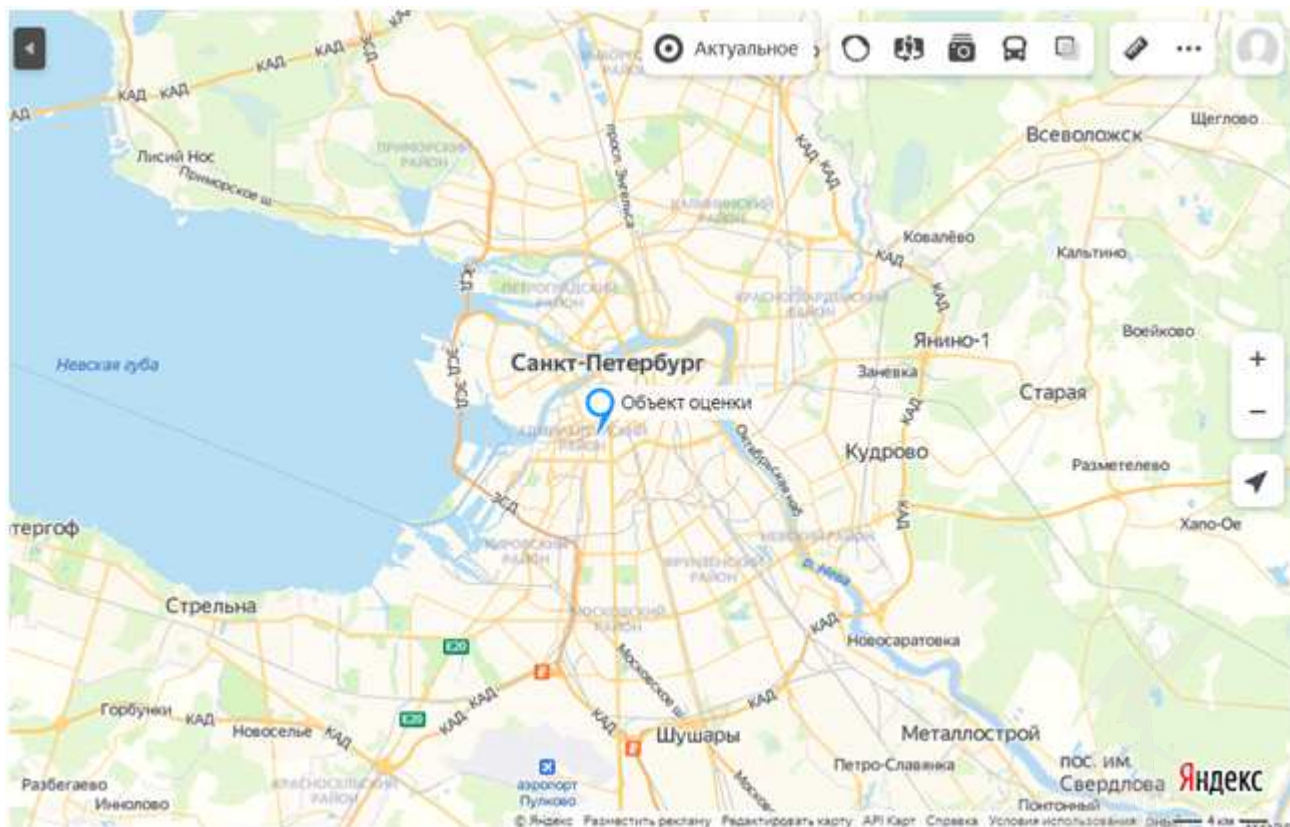


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

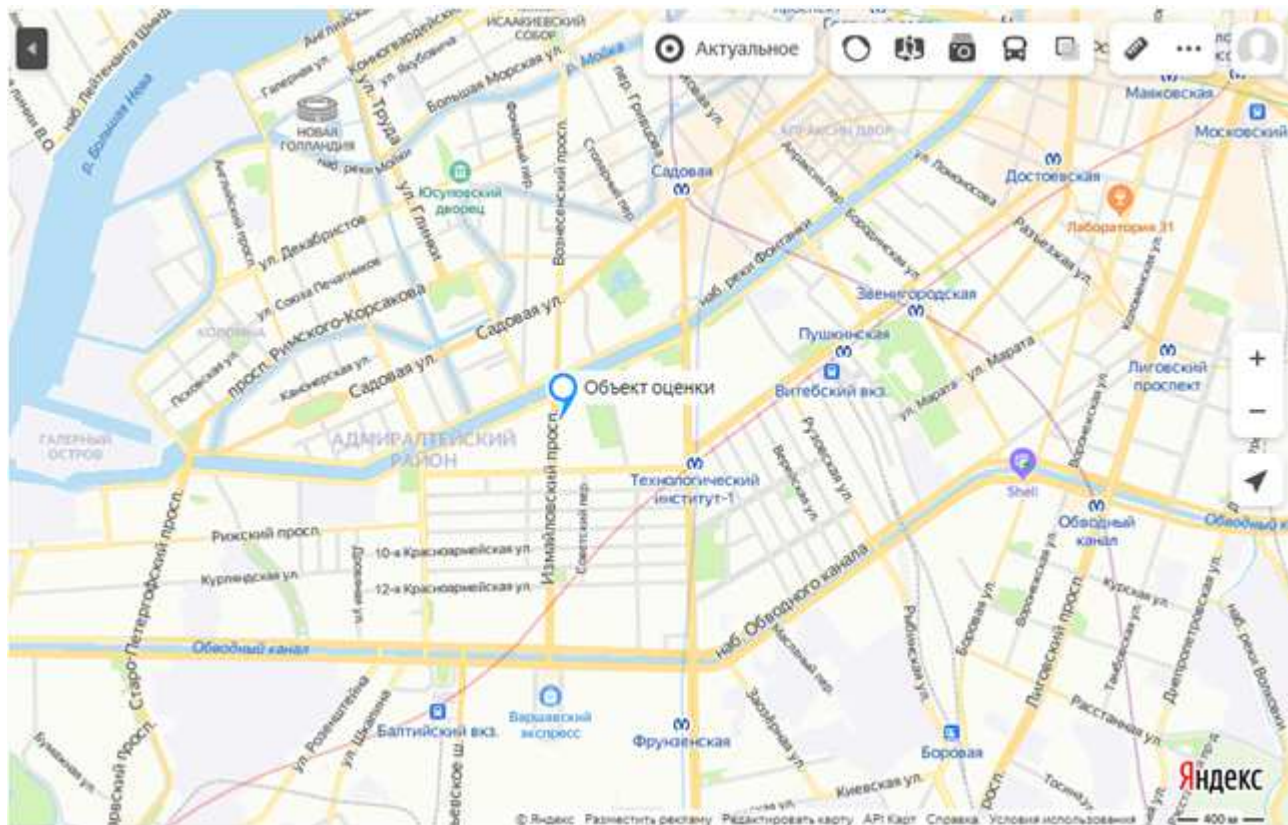


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ, В КОТОРОМ РАСПОЛАГАЮТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Параметр	Характеристика
Кадастровый номер:	78:32:0001616:3002
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.08.2012
Площадь ОКС'а:	13 375,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	161 489 235,63
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, дом 2, литера А
(ОКС) Тип:	Здание (Множквартирный дом)
(ОКС) Этажность:	5
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1917
Дата обновления информации:	05.09.2019

2.3. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 1-Н,2-Н,3-Н,14-Н, 19-Н, 36-Н, 37-Н, 38-Н, 48-Н, 49-Н, 50-Н, 51-Н, 52-Н, 68-Н, 69-Н, 71-Н, 81-Н, 86-Н, 87-Н

Характеристики нежилых помещений, расположенных по адресу: Измайловский пр., д.2, лит.А: 1-Н,2-Н,3-Н,14-Н, 19-Н, 36-Н, 37-Н, 38-Н, 48-Н, 49-Н, 50-Н, 51-Н, 52-Н, 68-Н, 69-Н, 71-Н, 81-Н, 86-Н, 87-Н		
Площадь помещения	2 735,1 кв. м	согласно Заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057340 от 13.10.2020
Кадастровый номер	78:32:0001616:3018	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057340 от 13.10.2020
Кадастровая стоимость, руб.	153 189 432,57	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057340 от 13.10.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	8 410 815,41	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	2 766 033,98	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-

		002/2020-28057340 от 13.10.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057340 от 13.10.2020
Этаж расположения	Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057340 от 13.10.2020
Правообладатель (правообладатели):	Санкт-Петербург	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057340 от 13.10.2020
Право собственности	Собственность, №78-78-30/0003/2008-213 от 22.01.2008	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057340 от 13.10.2020
Вход	1 отдельный с улицы, 1 общий с улицы, 1 общий со двора, 2 отдельных со двора.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Приведено далее	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется ремонт	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

2.4. ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 1-Н, 2-Н, 3-Н, 14-Н, 19-Н, 36-Н, 37-Н, 38-Н, 48-Н, 49-Н, 50-Н, 51-Н, 52-Н, 68-Н, 69-Н, 71-Н, 81-Н, 86-Н, 87-Н

№ помещения	Площадь, кв. м.	Этаж	Наличие перепланировки
1-Н	137,30	1	в помещении 1-Н: в ч.п. 1, 9 установлены перегородки; между ч.п. 9 и ч.п. 10; зашито окно; между ч.п. 8 и ч.п. 9 устроен оконный проем
2-Н	250,90	2	в помещении 2-Н: устроен вход через нишу в ч.п. 8 через ЛК; в ч.п. 8 пом. 2-Н установлены перегородки; между ч.п. 8 и ч.п. 13 пом. 2-Н зашит дверной проем; в ч.п. 12 пом. 2-Н установлены перегородки
3-Н	134,80	3	в помещении 3-Н: между ч.п. 2 и ч.п. 5 пом. 48-Н; между ч.п. 1 и ч.п. 2, между ч.п. 1 и ч.п. 5 демонтированы перегородки; между ч.п. 10, И, 12, 13 демонтированы перегородки и устроены другие перегородки.; между ч.п. 10 и ч.п. 9 устроен проем; между ч.п. 2,3,4 демонтированы перегородки; между ч.п. 3 и ч.п. 5, между ч.п. 4 и ч.п. 5 зашиты проемы
14-Н	161,00	1	помещении 14-Н: в ч.п. 1, в ч.п. 5 установлено 4 перегородки; между ч.п. 2, 3, 4 и ч.п. 3 пом. 19-Н демонтированы перегородки; между ч.п. 5 и ч.п. 6 зашиты проемы; между ч.п. 5 и ч.п. 1 зашит один из проемов; в ч.п. 6 установлены перегородки
19-Н	316,20	1	в помещении 19-Н: зашиты проемы между ч.п. 14 и ч.п. 16, между ч.п. 6 и ч.п. 5, в ч.п. 5; устроен проем между ч.п. 14 и ч.п. 13; в ч.п. 20 установлены перегородки
36-Н	114,20	2	в помещении 36-Н: в ч.п. 5, в ч.п. 3 установлены перегородки; зашит проем между ч.п. 5 и ч.п. 4; устроены проемы между ч.п. 1 и ч.п. 5; демонтирована перегородка между ч.п. 7 и ч.п. 4
37-Н	101,80	2	в помещении 37-Н: в ч.п. 9 и 2 установлены перегородки; между ч.п. 1 и ч.п. 9 устроен проем
38-Н	49,10	2	в помещении 38-Н: в ч.п. 1 установлена перегородка
48-Н	115,60	3	в помещении 48-Н: демонтирована перегородка между ч.п. 8 и ч.п. 9; между ч.п. 2, 5, 6 демонтированы перегородки; ч.п. 3 и ч.п. 4 объединены в одну ч.п. путем демонтажа перегородок; между ч.п. 5 и ч.п. 2 пом. 3-Н демонтирована перегородка
49-Н	125,50	3	в помещении 49-Н: перенесен проем между ч.п. 8 в ч.п. 2, между ч.п. 3 и ч.п. 5 демонтирована перегородка; между ч.п. 5 и ч.п. 4 зашит дверной проем;
50-Н	105,10	3	в помещении 50-Н: в ч.п. 2 установлена перегородка, оборудованная дверью; в ч.п. 2 в перегородке оборудован проем
51-Н	146,70	3	помещении 51-Н: между ч.п. 3 и ч.п. 4 устроен дверной проем
52-Н	83,20	3	-
68-Н	217,20	4	в помещении 68-Н: оборудован проем между ч.п. 13 и ч.п. 9 пом. 69-Н; между ч.п. 11 и ч.п. 12 демонтированы перегородки; в ч.п. 4, 5, 6, 11, 13 установлены перегородки, образующие части; между ч.п. 5 и ч.п. 6 вместо окна устроен дверной проем; между ч.п. 8 и ч.п. 9 демонтирована перегородка; между ч.п. 7 и ч.п. 4 устроены дверные проемы
69-Н	127,70	4	в помещении 69-Н: между ч.п. 9 и ч.п. 13 пом. 68-Н устроен проем); зашит дверной проем между ч.п. 9 и ч.п. 3; в ч.п. 2 установлена перегородка; зашит старый и устроен новый проем между ч.п. 1 и ч.п. 2; между ч.п. 2 и ч.п. 3 устроен проем; в ч.п. 4 установлена перегородка; между ч.п. 4 и ч.п. 8 зашит старый и устроены новые проемы;
71-Н	172,90	4	в помещении 71-Н: между ч.п. 4 и ч.п. 2 пом. 87-Н демонтирована перегородка; между ч.п. 11 и ч.п. 1 пом. 87-Н устроен дверной проем; в ч.п. 10 и ч.п.

№ помещения	Площадь, кв. м.	Этаж	Наличие перепланировки
			2установлены перегородки, образующие части; между ч.п. 2 и ч.п. 1 зашит проем и устроен новый проем;
81-Н	74,50	2	в помещении 81-Н: между ч.п. 2, 3, 4 демонтированы перегородки; зашит проем между ч.п. 4 и ч.п. 5; между ч.п. 6 и ч.п. 7 устроен оконный проем; между ч.п. 4 и ч.п. 5 зашит проем; между ч.п. 5 и ч.п. 6 демонтирована перегородка
86-Н	81,80	4	-
87-Н	219,60	4	в помещении 87-Н: между ч.п. 2 и ч.п. 4 пом. 71-Н устроен проем; между ч.п. 1 и ч.п. 11 пом. 71 устроен дверной проем; между ч.п. 1 и ч.п. 3 устроен дверной проем; между ч.п. 6 и между ч.п. 2 устроен проем ; в ч.п. 8 установлены перегородки; в ч.п. 11 и в ч.п. 10 установлены перегородки. Объект не используется, свободен от имущества третьих лиц
Общая площадь, кв. м	2735,1		

2.5. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 8-Н, 9-Н, 10-Н, 32-Н,33-Н, 34-Н, 44-Н, 45-Н, 46-Н, 63-Н, 64-Н, 66-Н

Характеристики нежилых помещений, расположенных по адресу: Измайловский пр., д.2, лит.А: 8-Н, 9-Н, 10-Н, 32-Н,33-Н, 34-Н, 44-Н, 45-Н, 46-Н, 63-Н, 64-Н, 66-Н		
Площадь помещения	1671 кв. м	согласно заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28058272 от 13.10.2020
Кадастровый номер	78:32:0001616:3154	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28058272 от 13.10.2020
Кадастровая стоимость, руб.	109 376 920,02	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28058272 от 13.10.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	5 138 558,94	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	1 689 899,01	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020
Наименование	Склад, офис	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28058272 от 13.10.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28058272 от 13.10.2020
Этаж расположения	Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28058272 от 13.10.2020
Правообладатель (правообладатели)	Санкт-Петербург	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28058272 от 13.10.2020
Право собственности	Собственность 78-78-30/0036/2007-835 от 07.06.2007	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28058272 от 13.10.2020
Вход	3 общих со двора, 1 общий с улицы, 1 отдельный со двор	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Приведено далее	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется ремонт	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

2.6. ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 8-Н, 9-Н, 10-Н, 32-Н,33-Н, 34-Н, 44-Н, 45-Н, 46-Н, 63-Н, 64-Н, 66-Н

№ помещения	Площадь, кв. м.	Этаж	Наличие перепланировки
8-Н	106,9	1	в помещении 8-Н: между ч.п. 4, 6, 10, 11 демонтированы перегородки ; в ч.п. 2 установлена перегородка; между ч.п. 4 и ч.п. 7 демонтирована и перенесена перегородка; перенесен вход в ч.п. 9
9-Н	18,4	1	-
10-Н	244,7	1	в помещении 10-Н: в ч.п. 2, в ч.п. 10 демонтированы перегородки; устроен отдельный вход с улицы через ч.п. 5, оборудованный перегородками; зашит дверной проем между ч.п. 5 и ч.п. 6
32-Н	142,2	2	в помещении 32-Н: между ч.п. 2 и ч.п. 3 зашит дверной проем

№ помещения	Площадь, кв. м.	Этаж	Наличие перепланировки
33-Н	191,7	2	в помещении 33-Н: между ч.п. 1 и ч.п. 2 зашит дверной проем; в ч.п. 11 установлены перегородки, образующие части; между ч.п. 4 и ч.п. 5 2ЛК установлена металлическая дверь, ведущая в Помещение;
34-Н	79,8	2	в помещении 34-Н: между ч.п. 7 и ч.п. 5 зашит дверной проем; в ч.п. 6 установлены перегородки, образующие части; между ч.п. 4 и ч.п. 6, между ч.п. 4 и ч.п. 5 устроены проемы
44-Н	144,7	3	в помещении 44-Н: в ч.п. 2 и в ч.п. 3 установлены перегородки, образующие новые ч.п.; между ч.п. 1 и ч.п. 2 зашит старый проем и устроен новый проем
45-Н	112,3	3	-
46-Н	288,9	3	в помещении 46-Н: устроен вход в Помещение с ЗЛК; в ч.п. 6 и в ч.п. 7 установлены перегородки, образующие части
63-Н	147	4	
64-Н	114	4	в помещении 64-Н: между ч.п. 1 и ч.п. 3 демонтированы перегородки; между ч.п. 1 и ч.п. 9 зашит дверной проем; между ч.п. 8 и ч.п. 9 демонтированы и установлены перегородки; в ч.п. 7 установлены перегородки
66-Н	80,4	4	в помещении 66-Н: между ч.п. 2, ч.п. 4, ч.п. 8 и ч.п. 9 демонтированы и установлены перегородки, образующие части; в ч.п. демонтирована перегородка
Общая площадь, кв. м	1671		

2.7. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 15-Н, 16-Н, 17-Н, 35-Н

Характеристики нежилых помещений, расположенных по адресу: Измайловский пр., д.2, лит.А: 15-Н, 16-Н, 17-Н, 35-Н		
Площадь помещения	612,7 кв. м	согласно заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057524 от 13.10.2020
Кадастровый номер	78:32:0001616:3035	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057524 от 13.10.2020
Кадастровая стоимость, руб.	52 852 982,47	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057524 от 13.10.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	1 884 138,28	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	619 629,64	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057524 от 13.10.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057524 от 13.10.2020
Этаж расположения	Этаж №1, Этаж №2	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057524 от 13.10.2020
Правообладатель (правообладатели)	Санкт-Петербург	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057524 от 13.10.2020
Право собственности	Собственность 78-78-30/0036/2007-831 от 07.06.2007	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057524 от 13.10.2020
Вход	2 общих со двора, 2 отдельных со двора, 1 общий с улиц	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.10.2020 г.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.10.2020 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	В результате обследования объекта нежилого фонда установлено: Помещения 17-Н, 35-Н, 15-Н не используются, свободны от имущества третьих лиц. В ч.п.11, ч.п.14 пом. 16-Н установлены душевые кабины. Более подробное описание приведено далее	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.10.2020 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется ремонт	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.10.2020 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

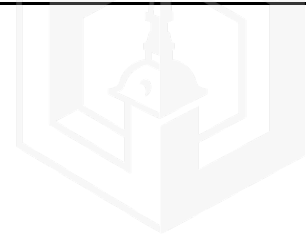
2.8. ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 15-Н, 16-Н, 17-Н, 35-Н

№ помещения	Площадь, кв. м.	Этаж	Наличие перепланировки
15-Н	86,4	1	В помещении 15-Н: в ч.п.1 установлены перегородки с дверями образуя 4 части; из ч.п.2 пом. 15-Н оборудован проход в ч.п. 16-Н
16-Н	126,8	1	В помещении 16-Н: перегородка между ч.п.2, ч.п.4, ч.п.3 демонтирована; проход между ч.п.2 и ч.п.5 зашит; перегородка с дверью между ч.п. 13 и ч.п. 14 демонтирована; перегородка между ч.п.14 и ч.п.15 демонтирована; проход в ч.п.14 зашит; в ч.п. 14 установлена перегородка с дверью; в ч.п. 11 установлена перегородка с дверью; перегородки в ч.п.5-10 полностью переоборудованы, образованы новые части помещения.
17-Н	124,1	1	В помещении 17-Н: дверь между ч.п. 1 ч.п.5 демонтирована; часть перегородки между ч.п.1 и ч.п.5 демонтирована
35-Н	275,4	2	В помещении 35-Н: перегородка с дверью в ч.п. 15; в ч.п. 13 установлена перегородка и оборудованы дверные проемы в каждую часть; в ч.п.8 установлена перегородка, перегородка между ч.п.8 и ч.п.11 демонтирована; в ч.п. 10 установлены перегородки с дверными проемами образуя 2 части; в ч.п.1 установлены 2 перегородки с дверными проемами; перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.4 демонтирована; перегородки с дверями между ч.п.1, ч.п.2, ч.п.3 демонтированы; перегородка в ч.п.9 демонтирована.
Общая площадь, кв. м	612,7		

2.9. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 24-Н, 85-Н

Характеристики нежилых помещений, расположенных по адресу: Измайловский пр., д.2, лит.А: 24-Н, 85-Н		
Площадь помещения	170,2 кв. м	согласно заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057854 от 13.10.2020
Кадастровый номер	78:32:0001616:3054	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057854 от 13.10.2020
Кадастровая стоимость, руб.	20 054 481,89	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057854 от 13.10.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	523 389 руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	172 175 руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057854 от 13.10.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057854 от 13.10.2020
Этаж расположения	Этаж №1	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057854 от 13.10.2020
Правообладатель (правообладатели)	Санкт-Петербург	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057854 от 13.10.2020
Право собственности	Собственность 78-78-30/006/2012-113 14.03.2012	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057854 от 13.10.2020
Вход	2 отдельных с улицы, общий с улицы, общий со двор	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Приведено далее	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется ремонт	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

2.10. ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 24-Н, 85-Н



№ помещения	Площадь, кв. м.	Этаж	Наличие перепланировки
24-Н	155,4	1	между ч.п. 1 и ч.п. 2 пом. 24-Н устроен проем; между ч.п. 1, 2, 3 демонтированы и установлены перегородки, образующие новую ч.п.; между ч.п. 5 и ч.п. 6 устроен проем
85-Н	17,6	1	в ч.п. 1 пом 85-Н устроены ниши
Общая площадь, кв. м	173 ¹		

2.11. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 25-Н

Характеристика нежилого помещения, расположенного по адресу: Измайловский пр., д.2, лит. А: 25-Н		
Площадь помещения	158,3 кв. м.	согласно Заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28058096 от 13.10.2020
Кадастровый номер	78:32:0001616:3056	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28058096 от 13.10.2020
Кадастровая стоимость, руб.	18 879 763,18	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28058096 от 13.10.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	486 794,66 руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	160 090,37 руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28058096 от 13.10.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28058096 от 13.10.2020
Этаж расположения	Этаж №1	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28058096 от 13.10.2020
Правообладатель (правообладатели)	Санкт-Петербург	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28058096 от 13.10.2020
Право собственности	Собственность 78-78-30/0036/2007-850 от 22.01.2008	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28058096 от 13.10.2020
Вход	отдельный с улицы, общий с улицы.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	В результате обследования объекта нежилого фонда установлено: между ч.п. 3 ЛК и ч.п. 7, между ч.п. 6 и ч.п. 7 устроены проемы; между ч.п. 5 и ч.п. 6 демонтированы перегородки; в ч.п. 4 установлена перегородка; между ч.п. 5 и ч.п. 3 зашит проем. Объект не используется, свободен от имущества третьих лиц	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется ремонт	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

2.12. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 29-Н

Характеристика нежилого помещения, расположенного по адресу: Измайловский пр., д.2, лит. А: 29-Н		
Площадь помещения	121,4 кв. м.	согласно Заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28058497 от 13.10.2020
Кадастровый номер	78:32:0001616:3062	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН №

¹ Оценщик предполагает, что площадь помещения могла уменьшиться в результате перепланировки помещений. Оценщик верной считает площадь согласно данным Выписки ЕГРН № КУВИ-002/2020-28057854 от 13.10.2020

Характеристика нежилого помещения, расположенного по адресу: Измайловский пр., д.2, лит. А: 29-Н		
		КУВИ-002/2020- 28058497 от 13.10.2020
Кадастровая стоимость, руб.	15 212 111,79	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28058497 от 13.10.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	373 322 руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	122 773,04 руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020
Наименование	Магазин	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28058497 от 13.10.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28058497 от 13.10.2020
Этаж расположения	Этаж №1	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28058497 от 13.10.2020
Правообладатель (правообладатели)	Санкт-Петербург	по данным выписки и из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28058497 от 13.10.2020
Право собственности	Собственность 78-78-30/0036/2007-841 07.06.2007	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28058497 от 13.10.2020
Вход	отдельный со двора, общий со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	В результате обследования объекта нежилого фонда установлено: в ч.п. 1, ч.п. 6, ч.п. 3 установлены перегородки, образующие новые ч.п.; между ч.п. 2 и ч.п. 3 демонтированы перегородки; между ч.п. 5 и ч.п. 6 устроен зашит один и устроен другой дверной проем; между ч.п. 5 и ч.п. 4 зашит дверной проем; зашит вход в помещение с ЛК в ч.п. 4. Объект не используется, свободен от имущества третьих лиц	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется ремонт	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

2.13. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 28-Н

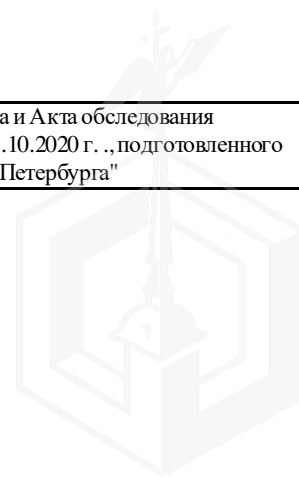
Характеристика нежилого помещения, расположенного по адресу: Измайловский пр., д.2, лит. А: 28-Н		
Площадь помещения	39,2 кв. м.	согласно заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28059067 от 13.10.2020
Кадастровый номер	78:32:0001616:3061	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28059067 от 13.10.2020
Кадастровая стоимость, руб.	5 582 615,64	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28059067 от 13.10.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	120 545,49 руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	39 643,35 руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020
Наименование	Офис	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28059067 от 13.10.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28059067 от 13.10.2020
Этаж расположения	Этаж №1	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28059067 от 13.10.2020
Правообладатель (правообладатели)	Санкт-Петербург	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28059067 от 13.10.2020
Право собственности	Собственность 78-78-30/0036/2007-842 от 07.06.2007	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28059067 от 13.10.2020

Характеристика нежилого помещения, расположенного по адресу: Измайловский пр., д.2, лит. А: 28-Н		
Вход	1 общий со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	В результате обследования объекта нежилого фонда установлено: Объект свободен от имущества третьих лиц, не используется. Визуально перепланировки не выявлены.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется ремонт	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

2.14. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 26-Н

Характеристика нежилого помещения, расположенного по адресу: Измайловский пр., д.2, лит. А: 26-Н		
Площадь помещения	96,3 кв. м.	согласно заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 31643839 от 22.10.2020
Кадастровый номер	78:32:0001616:3058	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 31643839 от 22.10.2020
Кадастровая стоимость, руб.	12 575 255,5	по данным Росреестра и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 31643839 от 22.10.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	296135,98 руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	97 389,15 руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020
Наименование	Склад	по данным Росреестра и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 31643839 от 22.10.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 31643839 от 22.10.2020
Этаж расположения	Этаж №1	по данным Росреестра и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 31643839 от 22.10.2020
Правообладатель (правообладатели)	Санкт-Петербург	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 31643839 от 22.10.2020
Право собственности	Собственность 78-78-30/0036/2007-852 от 07.06.2007	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 31643839 от 22.10.2020
Вход	Общий с улицы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	В результате обследования объекта нежилого фонда установлено: перенесены перегородки между ч.п. 2 и ч.п. 3; устроен отдельный вход с улицы через оконный проем в ч.п. 2; зашит проем в ч.п. 5; зашит вход в помещение через ЛК в ч.п. 5. Объект не используется, свободен от имущества третьих лиц	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется ремонт	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

2.15. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 39-Н, 40-Н



Характеристики нежилых помещений, расположенных по адресу: Измайловский пр., д.2, лит.А: 39-Н, 40-Н		
Площадь помещения	475,7 кв. м	согласно заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28059537 от 14.10.2020
Кадастровый номер	78:32:0001616:3082	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28059537 от 14.10.2020
Кадастровая стоимость, руб.	26 494 837,66	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28059537 от 14.10.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	1 462 844 руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	481 080 руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28059537 от 14.10.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28059537 от 14.10.2020
Этаж расположения	Этаж №2	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28059537 от 14.10.2020
Правообладатель (правообладатели)	Санкт-Петербург	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28059537 от 14.10.2020
Право собственности	Собственность 78-78-30/006/2012-112 от 14.03.2012	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28059537 от 14.10.2020
Вход	1 общий с улицы, 2 общих со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г. ..., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г. ..., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Приведено далее	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г. ..., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется ремонт	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г. ..., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

2.16. ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 39-Н, 40-Н

№ помещения	Площадь, кв. м.	Этаж	Наличие перепланировки
39-Н	190,5	2	-
40-Н	303,1	2	между ч.п. 4 и ч.п. 5 пом. 40-Н перенесен дверной проем; в ч.п. 10 пом. 40-Н демонтированы перегородки; между ч.п. 6 и ч.п. 8 пом. 40-Н устроен проем; зашит вход в помещение через ч.п. 9 пом. 40-Н.
Общая площадь, кв. м	493,6 ²		Объект не используется, свободен от имущества третьих лиц.

2.17. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 47-Н, 67-Н

Характеристики нежилых помещений, расположенных по адресу: Измайловский пр., д.2, лит.А: 47-Н, 67-Н		
Площадь помещения	315,7 кв. м	согласно заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28058780 от 13.10.2020
Кадастровый номер	78:32:0001616:3098	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28058780 от 13.10.2020
Кадастровая стоимость, руб.	19 069 317,93	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28058780 от 13.10.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	970 821,7 руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020

² Оценщик предполагает, что площадь помещения могла уменьшиться в результате перепланировки помещений. Оценщик верной считает площадь согласно данным Выписки ЕГРН № КУВИ-002/2020-28059537 от 14.10.2020

Характеристики нежилых помещений, расположенных по адресу: Измайловский пр., д.2, лит.А: 47-Н, 67-Н		
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	319 270,57руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020
Наименование	Офис	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28058780 от 13.10.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28058780 от 13.10.2020
Этаж расположения	Этаж №3, Этаж №4	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28058780 от 13.10.2020
Правообладатель (правообладатели)	Санкт-Петербург	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28058780 от 13.10.2020
Право собственности	Собственность 78-78-30/0036/2007-848 от 07.06.2007	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-28058780 от 13.10.2020
Вход	1 общий со двора, 1 общий с улиц	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.10.2020 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.10.2020 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Приведено далее	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.10.2020 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется ремонт	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.10.2020 г. ., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

2.18. ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 47-Н, 67-Н

№ помещения	Площадь, кв. м.	Этаж	Наличие перепланировки
47-Н	157,4	3	В помещении 47-Н: в ч.п. 8 установлена перегородка с дверью ; перегородка с дверью между ч.п.3 и ч.п.2 демонтирована
67-Н	158,3	4	-
Общая площадь, кв. м	315,7		Объект не используется, свободен от имущества третьих лиц.

2.19. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 53-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н

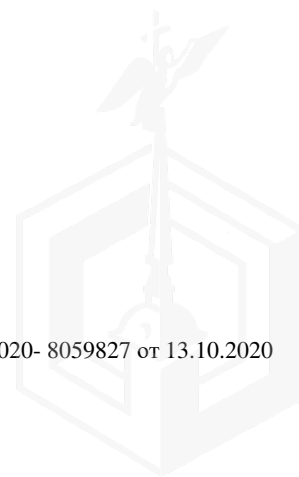
Характеристики нежилых помещений, расположенных по адресу: Измайловский пр., д.2, лит.А: 53-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н		
Площадь помещения	803,8 кв. м	согласно заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 8059827 от 13.10.2020
Кадастровый номер	78:32:0001616:3111	согласно заданию на оценку и выписке ЕГРН № КУВИ-002/2020- 8059827 от 13.10.2020
Кадастровая стоимость, руб.	38 955 419,39	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 8059827 от 13.10.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	2 471 798 руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	812 891 руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 8059827 от 13.10.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 8059827 от 13.10.2020
Этаж расположения	Этаж №3, Этаж №4	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 8059827 от 13.10.2020
Правообладатель (правообладатели)	Санкт-Петербург	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-8059827 от 13.10.2020
Право собственности	Собственность 78-78-30/006/2012-111 от 14.03.2012	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-8059827 от 13.10.2020

Характеристики нежилых помещений, расположенных по адресу: Измайловский пр., д.2, лит.А: 53-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н		
Вход	1 общий с улицы, 2 общих со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.10.2020 г. .. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.10.2020 г. .. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Приведено далее	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.10.2020 г. .. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.10.2020 г. .. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

2.20. ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 53-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н

№ помещения	Площадь, кв. м.	Этаж	Наличие перепланировки
53-Н	383,2	3	В помещении 53-Н: Часть стены между ч.п. 13 и ч.п. 15 демонтирована, обустроена арка; перегородка с дверью между ч.п. 15 и ч.п. 16 демонтирована; перегородка между ч.п. 14, ч.п. 15, ч.п. 16 демонтирована; проход в стене в ч.п. 14 зашит; в перегородке между ч.п.13 и ч.п.12 оборудована дверь; дверной проем между ч.п. 12 и ч.п. И зашит; дверной проем между ч.п. 14 и ч.п.11 зашит ; дверь между ч.п.7 и ч.п.8 зашит); в ч.п.5 установлены перегородки с дверьми, образуя таким образом 3 части, камин в ч.п.5 зашит); в стене между ч.п.1 пом. 53-Н и кв.№53 установлена дверь ; дверной проем между ч.п.23 и ч.п.26 зашит, часть перегородки демонтирована
72-Н	111,5	4	В помещении 72-Н: в ч.п. 7 установлена перегородка с дверным проемом
73-Н	142,5	4	В помещении 73-Н: в перегородке между ч.п.11 и ч.п. 10 зашит дверной проем
74-Н	230,6	4	В помещении 74-Н: в ч.п. 10 заложена ниша; перегородка между ч.п. 10 и ч.п.11 перенесена вглубь ч.п.11 ; в ч.п. 12 установлена перегородка с дверью; дверной проем между ч.п.1 и ч.п.2 зашит; в стене между ч.п.1 и ч.п.2 оборудован проход.
Общая площадь, кв. м	867,8 ³		Объект не используется, свободен от имущества третьих лиц.

³Верной считается площадь, указанная в Задании на оценку и Выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 8059827 от 13.10.2020



ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 79-Н

Характеристика нежилого помещения, расположенного по адресу: Измайловский пр., д.2, лит. А: 79-Н		
Площадь помещения	243,2 ⁴ кв. м.	согласно Заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28059714 от 13.10.2020
Кадастровый номер	78:32:0001616:3151	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28059714 от 13.10.2020
Кадастровая стоимость, руб.	15 855 052,68	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28059714 от 13.10.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	747 874 руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	245 951 руб.	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.10.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28059714 от 13.10.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28059714 от 13.10.2020
Этаж расположения	Этаж №4	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28059714 от 13.10.2020
Правообладатель (правообладатели)	Санкт-Петербург	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28059714 от 13.10.2020
Право собственности	Собственность 78-78-30/006/2012-114 от 14.03.2012	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28059714 от 13.10.2020
Вход	1 общий со двор	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.10.2020 г. . . , подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.10.2020 г. . . , подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	дверной проем между ч.п.1 и ч.п.2 заложен и перенесен; дверной проем между ч.п.6 и ч.п.22 заложен, доступ в ч.п.6 осуществляется через ч.п.5 через дверь, оборудованную в перегородке; перегородка с дверью между ч.п.17 и ч.п.15 перенесена вглубь ч.п.15; в ч.п.18 установлена перегородка с дверью	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.10.2020 г. . . , подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется ремонт, помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.10.2020 г. . . , подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

Далее приведены планы здания, в котором располагаются оцениваемые помещения. Помещения подлежащие оценке выделены цветом.

⁴ Площадь помещения 79-Н согласно Ведомости помещений и их площадей, составляет 243,7 кв. м. Верной считается площадь, указанная в Задании на оценку и Выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020- 28059714 от 13.10.2020

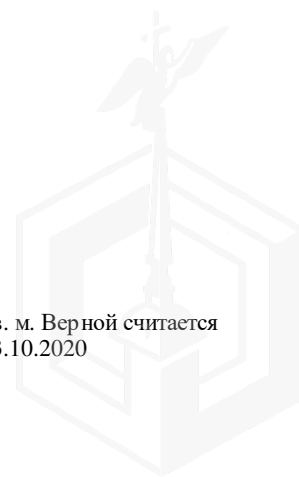




Рисунок 3. План 1-го этажа





Рисунок 4. План 2-го этажа



План 3 этажа

План 3 этажа



Рисунок 5. План 3-го этажа



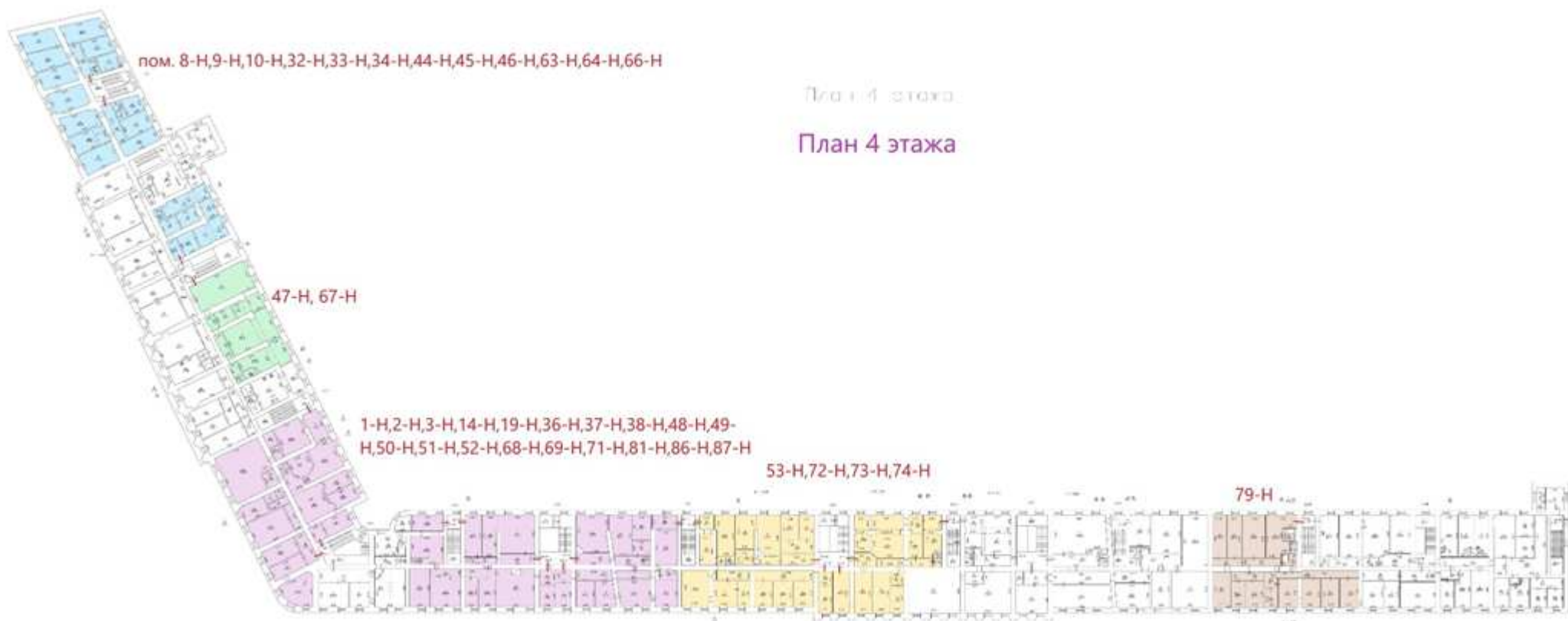


Рисунок 6. План 4-го этажа



3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

Характер окружения

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербург, в пятиэтажном здании. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами многофункциональной общественно-деловой застройки и жилыми домами. В шаговой доступности расположены: БГТУ Военмех им. Д.Ф. Устинова, СПбГАСУ, СПбГТИ, Троицкий собор, река Фонтанка, Измайловский мост, Измайловский сад, Музей-усадьба Г.Р. Державина, Городской психоневрологический диспансер № 7, детский сад № 104, торговый центр Измайловский гостиничный двор, Собор Успения Пресвятой Девы Марии (католический храм, воскресная школа).

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на пересечении Измайловского проспекта и наб. реки Фонтанки. Транспортная интенсивность Измайловского пр. оценивается как «высокая». Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная. Пешеходный трафик «высокий». Вблизи Объекта оценки располагаются также Московский проспект и Троицкий проспект с высоким трафиком движения машин и пешеходов.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «отличная». Ближайшая остановка общественного транспорта «Измайловский проспект» расположена на расстоянии около 260 м от Объекта оценки. Маршруты: автобус – 10, маршрутные такси К-115, К-177, К-90, троллейбусы - № 3 и № 8, трамвай № 16. На расстоянии около 830 м (10 минут пешком) от Объекта оценки расположена станция метро «Технологический институт».

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 зоне «Д» - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

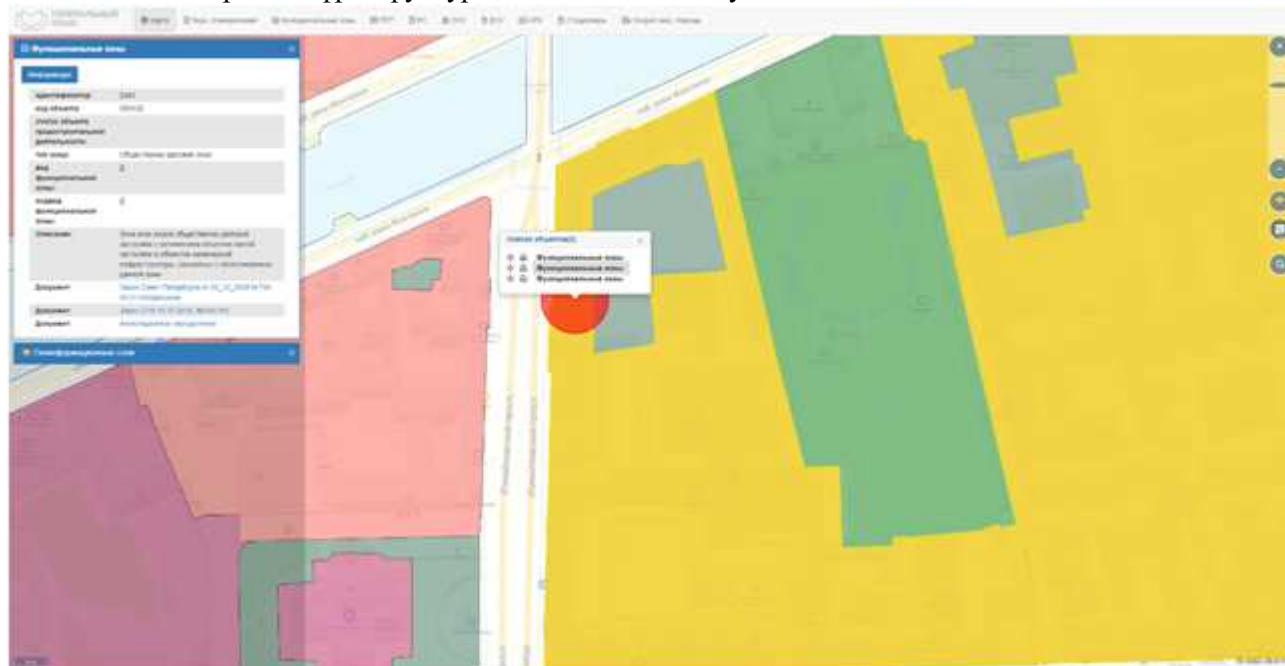


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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 «ТД1-1» и подзону «ТД1-1_1» – Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.



Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выписками из ЕГРН на помещения на объект оценки накладывается ограничения (обременения) в соответствии с Приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, Выдан 20.02.2001 Закон Санкт-Петербурга, № 141-47, Выдан 02.07.1997:

№	Помещение	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Выписка из ЕГРН	Обременения (ограничения) в соответствии с Выпиской из ЕГРН
1	1-Н,2-Н,3-Н,14-Н, 19-Н, 36-Н, 37-Н, 38-Н, 48-Н, 49-Н, 50-Н, 51-Н, 52-Н, 68-Н, 69-Н, 71-Н, 81-Н, 86-Н, 87-Н	2735,1	78:32:0001616:3018	№ КУВИ-002/2020-28057340 от 13.10.2020	Вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости Дата государственной регистрации: 22.01.2008 Номер государственной регистрации: 78-78-30/0003/2008-210
2	24-Н, 85-Н	170,2	78:32:0001616:3054	№ КУВИ-002/2020-28057854 от 13.10.2020	Вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости Дата государственной регистрации: 14.03.2012 00:00:00 Номер государственной регистрации: 78-78-30/0003/2008-114
3	39-Н, 40-Н	475,7	78:32:0001616:3082	№ КУВИ-002/2020-28059537 от 14.10.2020	Вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости Дата государственной регистрации: 14.03.2012 00:00:00 Номер государственной регистрации: 78-7830/0003/2008-114
4	53-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н	803,8	78:32:0001616:3111	№ КУВИ-002/2020-8059827 от 13.10.2020	Вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости Дата государственной регистрации: 14.03.2012 00:00:00 Номер государственной регистрации: 78-78-30/0003/2008-114
5	79-Н	243,2	78:32:0001616:3151	№ КУВИ-002/2020-28059714 от 13.10.2020	Вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости Дата государственной регистрации: 14.03.2012 00:00:00 Номер государственной регистрации: 78-78-30/0003/2008-114

В соответствии с Выписками из ЕГРН на помещения в таблице ниже накладывается ограничения (обременения) в соответствии с Приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, Выдан 20.02.2001:

№	Помещение	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Выписка из ЕГРН	Обременения (ограничения) в соответствии с Выпиской из ЕГРН
1	8-Н, 9-Н, 10-Н, 32-Н, 33-Н, 34-Н, 44-Н, 45-Н, 46-Н, 63-Н, 64-Н, 66-Н	1671	78:32:0001616:3154	№ КУВИ-002/2020-28058272 от 13.10.2020	Вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости Дата государственной регистрации: 03.12.2004 00:00:00 Номер государственной регистрации: 78-01-9518/2004-403.2
2	15-Н, 16-Н, 17-Н, 35-Н	612,7	78:32:0001616:3035	№ КУВИ-002/2020-28057524 от 13.10.2020	Вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости Дата государственной регистрации: 03.12.2004 00:00:00 Номер государственной регистрации: 78-01-9518/2004-406.2
3	25-Н	158,3	78:32:0001616:3056	№ КУВИ-002/2020-28058096 от 13.10.2020	Вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости Дата государственной регистрации: 03.12.2004 00:00:00 Номер государственной регистрации: 78-01-9518/2004-402.2
4	29-Н	121,4	78:32:0001616:3062	№ КУВИ-002/2020-28058497 от 13.10.2020	Вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости Дата государственной регистрации: 03.12.2004 00:00:00 Номер государственной регистрации: 78-01-9518/2004-401.2
5	28-Н	39,2	78:32:0001616:3061	№ КУВИ-002/2020-28059067 от 13.10.2020	Вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости Дата государственной регистрации: 03.12.2004 00:00:00 Номер государственной регистрации: 78-01-9518/2004-399.3
6	26-Н	96,3	78:32:0001616:3058	№ КУВИ-002/2020-31643839 от 22.10.2020	Вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости Дата государственной регистрации: 03.12.2004 00:00:00 Номер государственной регистрации: 78-01-9518/2004-400.2
7	47-Н, 67-Н	315,7	78:32:0001616:3098	№ КУВИ-002/2020-28058780 от 13.10.2020	Вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости Дата государственной регистрации: 03.12.2004 00:00:00 Номер государственной регистрации: 78-01-9518/2004-404.2

В соответствии с Распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 07-19-70/17 от 06.03.2017 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Офицерская казарма лейб-гвардии Измайловского полка (бывший дом М.А. Гарновского)», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», на Объект оценки накладывается охранное обязательство собственника или иного законного владельца. Перечень предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Офицерская казарма лейб-гвардии Измайловского полка (бывший дом М.А.Гарновского)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Измайловский пр., д. 2, литера А находится в Приложении № 2 к охранному обязательству Приложение к распоряжению КГИОП от 14.03.2011 № 10-19.

В соответствии с письмом КГИОП № 01-25-14293/20-0-1 от 02.09.2020 КГИОП осуществляет региональный государственный надзор за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия. В соответствии со ст. 45 Федерального закона РФ от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках

истории и культуры) народов Российской Федерации» работы по сохранению объекта культурного наследия (далее – ОКН) проводятся на основании задания, разрешения выданных КГИОП, а также проектной документации на проведение работ по сохранению ОКН, при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны ОКН за их проведением. К проведению работ по сохранению ОКН допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению ОКН (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности.

Охранное обязательство собственника или иного законного владельца Объекта утверждено распоряжением КГИОП от 06.03.2017 № 07-19-70/17.

В КГИОП отсутствует акт отнесения здания, в котором расположены помещения, подлежащие оценке, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № 8757-5-1-1 от 12.07.2014 Объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., д. 2, лит. А, не является объектом гражданской обороны.

5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. ФОТОГРАФИИ ПОМЕЩЕНИЙ: 1-Н,2-Н,3-Н,14-Н, 19-Н, 36-Н, 37-Н, 38-Н, 48-Н, 49-Н, 50-Н, 51-Н, 52-Н, 68-Н, 69-Н, 71-Н, 81-Н, 86-Н, 87-н, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 2735,1 КВ. М





Помещение 2-Н



Помещение 2-Н



Помещение 2-Н



Помещение 2-Н



Вход в пом. 3-Н



Помещение 3-Н





Помещение 3-Н



Помещение 3-Н



Вход в пом. 14-Н



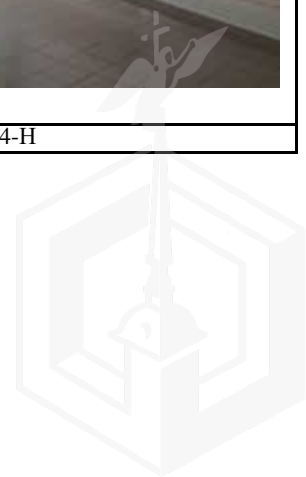
Помещение 14-Н



Помещение 14-Н



Помещение 14-Н





Вход в пом. 19-Н



Помещение 19-Н



Помещение 19-Н



Помещение 19-Н



Помещение 36-Н

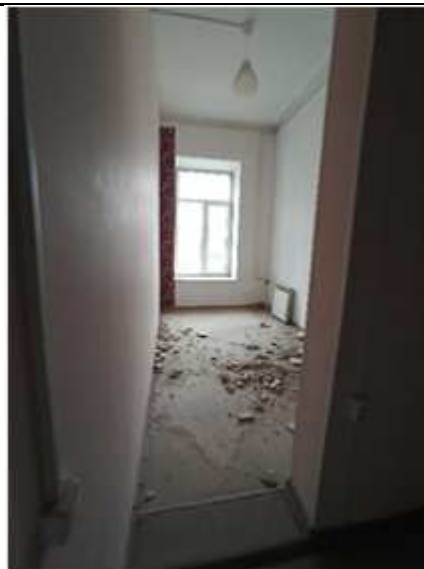


Помещение 36-Н





Вход в пом. 37-Н



Помещение 37-Н



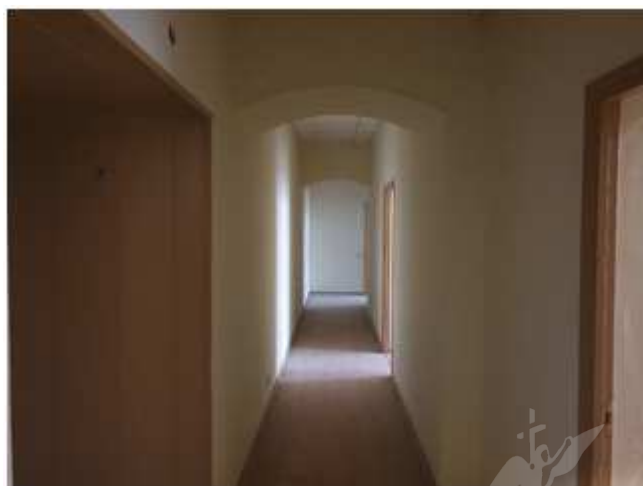
Помещение 37-Н



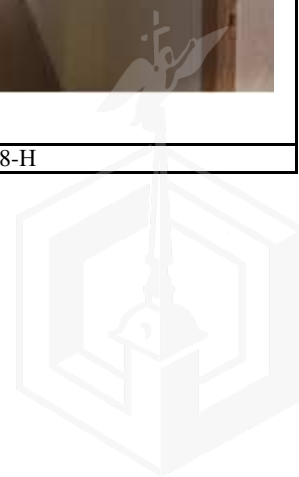
Помещение 37-Н



Вход в пом. 48-Н



Помещение 48-Н

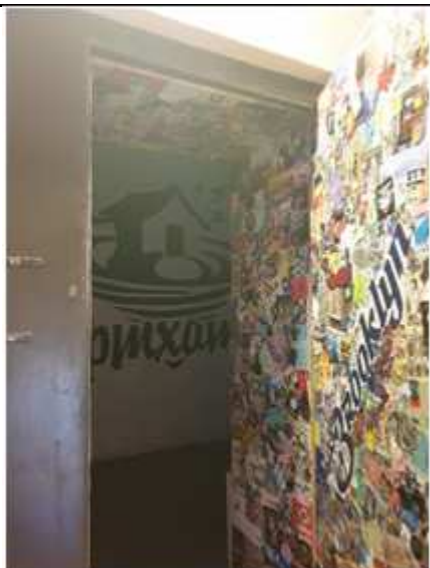




Помещение 48-Н



Помещение 48-Н



Вход в пом. 49-Н



Помещение 49-Н



Помещение 49-Н



Помещение 49-Н





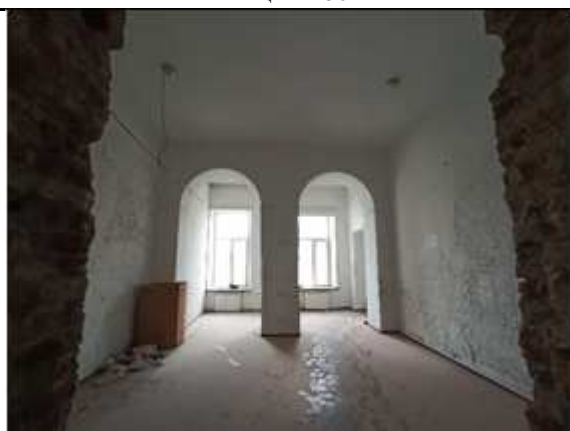
Вход в пом. 50-Н



Помещение 50-Н



Помещение 50-Н



Помещение 50-Н



Вход в пом. 51-Н



Помещение 51-Н





Помещение 51-Н



Помещение 51-Н



Вход в пом. 52-Н



Помещение 52-Н



Помещение 52-Н



Помещение 52-Н





Вход в пом. 68-Н



Помещение 68-Н



Помещение 68-Н



Помещение 68-Н



Вход в пом. 69-Н через 68-Н



Помещение 69-Н





Помещение 69-Н



Помещение 69-Н



Вход в пом. 71-Н через 87-Н



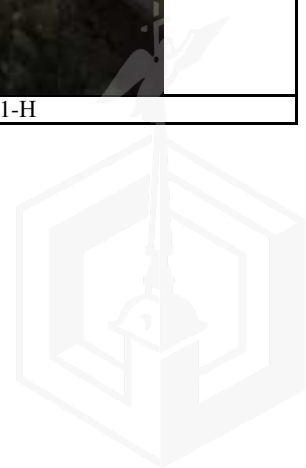
Помещение 71-Н



Помещение 71-Н



Помещение 71-Н





Вход в пом. 81-Н



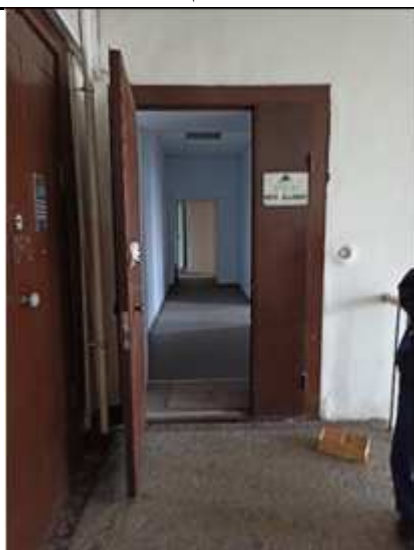
Помещение 81-Н



Помещение 81-Н



Помещение 81-Н



Вход в пом. 86-Н



Помещение 86-Н



Помещение 86-Н



Помещение 86-Н



Вход в пом. 87-Н



Помещение 87-Н



Помещение 87-Н



Помещение 87-Н

5.2. ФОТОГРАФИИ ПОМЕЩЕНИЙ: 8-Н, 9-Н, 10-Н, 32-Н, 33-Н, 34-Н, 44-Н, 45-Н, 46-Н, 63-Н, 64-Н, 66-Н, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1671 КВ. М



Помещение 8-Н



Помещение 8-Н





Помещение 8-Н



Помещение 8-Н



Вход в пом. 10-Н



Помещение 10-Н



Помещение 10-Н



Помещение 10-Н





Вход в пом. 33-Н



Помещение 33-Н



Помещение 33-Н



Помещение 33-Н



Вход в пом. 34-Н



Помещение 34-Н





Помещение 34-Н



Помещение 34-Н



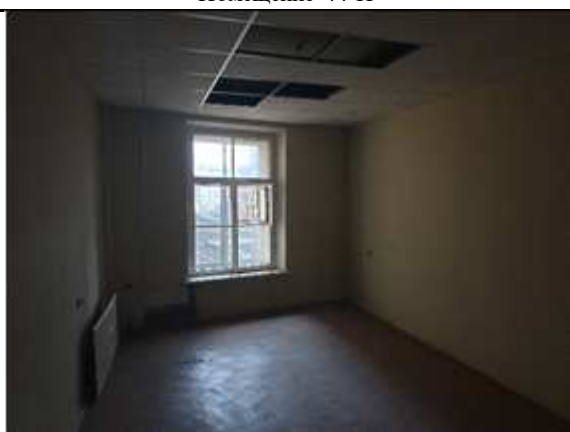
Вход в пом. 44-Н



Помещение 44-Н



Помещение 44-Н



Помещение 44-Н





Вход в пом. 45-Н



Помещение 45-Н



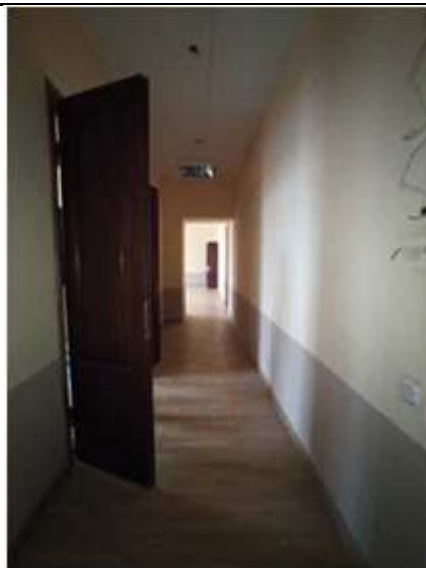
Помещение 45-Н



Помещение 45-Н



Вход в пом. 46-Н



Помещение 46-Н





Помещение 46-Н



Помещение 46-Н



Вход в пом. 63-Н



Помещение 63-Н



Помещение 63-Н



Помещение 63-Н





Вход в пом. 64-Н



Помещение 64-Н



Помещение 64-Н



Помещение 64-Н



Вход в пом. 66-Н



Помещение 66-Н





Помещение 66-Н



Помещение 66-Н

5.3. ФОТОГРАФИИ ПОМЕЩЕНИЙ: 15-Н, 16-Н, 17-Н, 35-Н, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 612,7 КВ. М



Вход в пом. 15-Н



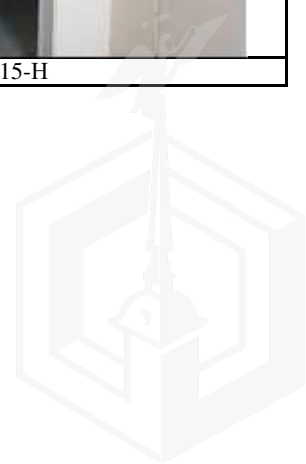
Помещение 15-Н



Помещение 15-Н



Помещение 15-Н





Вход в пом. 16-Н через пом. 15-Н



Помещение 16-Н



Помещение 16-Нм



Помещение 16-Н



Вход в пом. 17-Н



Помещение 17-Н





Помещение 17-Н



Помещение 17-Н



Вход в пом. 35-Н



Помещение 35-Н



Помещение 35-Н



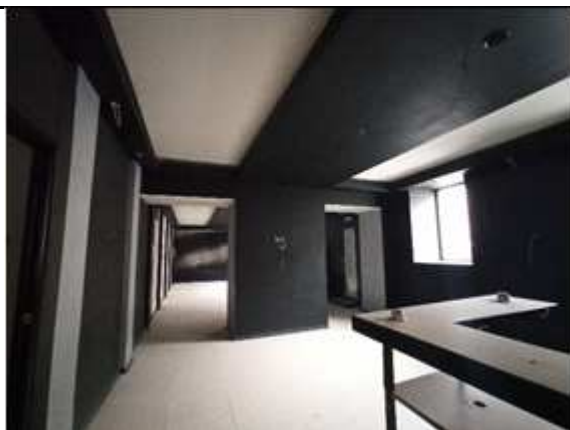
Помещение 35-Н



5.4. ФОТОГРАФИИ ПОМЕЩЕНИЙ: 24-Н, 85-Н, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 170,2 КВ. М



Входы в пом. 24-Н с улицы



Помещение 24-Н



Вход в пом. 24-Н со двора общий



Помещение 24-Н



Вход в пом. 85-Н



Помещение 85-Н



5.5. ФОТОГРАФИИ ПОМЕЩЕНИЯ 25-Н, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 158,3 КВ. М



Входы в пом. 25-Н

Помещение 25-Н



Помещение 25-Н

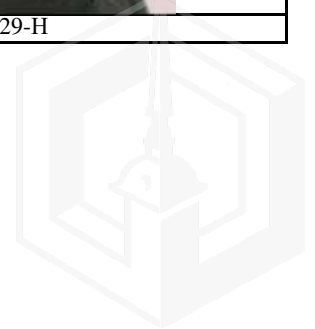
Помещение 25-Н

5.6. ФОТОГРАФИИ ПОМЕЩЕНИЯ: 29-Н, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 121,4 КВ. М



Вход в пом. 29-Н

Помещение 29-Н





5.7. ФОТОГРАФИИ ПОМЕЩЕНИЯ: 28-Н, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 39,2 КВ. М



5.8. ФОТОГРАФИИ ПОМЕЩЕНИЯ: 26-Н, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 96,3 КВ. М



5.9. ФОТОГРАФИИ ПОМЕЩЕНИЙ: 39-Н, 40-Н, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 475,7 КВ. М



Вход в пом. 39-Н



Помещение 39-Н



Помещение 39-Н



Помещение 39-Н



Вход в пом. 40-Н



Помещение 40-Н





Помещение 40-Н



Помещение 40-Н

5.10. ФОТОГРАФИИ ПОМЕЩЕНИЙ: 47-Н, 67-Н, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 315,7 КВ. М



Вход в пом. 47-Н



Помещение 47-Н



Помещение 47-Н



Помещение 47-Н





Вход в пом. 67-Н



Помещение 67-Н



Помещение 67-Н



Помещение 67-Н

5.11. ФОТОГРАФИИ ПОМЕЩЕНИЙ: 53-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 803,8 КВ. М



Вход в пом. 53-Н



Помещение 53-Н





Помещение 53-Н



Помещение 53-Н



Вход в пом. 72-Н



Помещение 72-Н



Помещение 72-Н



Помещение 72-Н





Вход в пом. 73-Н



Помещение 73-Н



Помещение 73-Н



Помещение 73-Н



Вход в пом. 74-Н

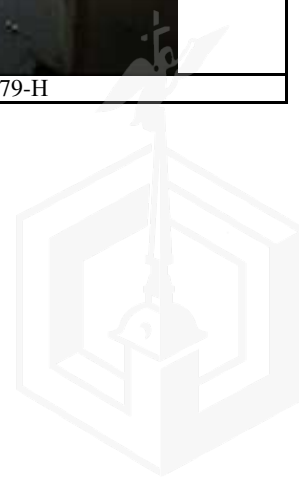


Помещение 74-Н





5.12. ФОТОГРАФИИ ПОМЕЩЕНИЙ: 79-Н, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 243,2 КВ. М




А К Т

контрольного осмотра нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский пр., д. 2

Объект оценки:

№	Адрес	Помещение	Площадь, кв. м.	Кадастровый номер	Этаж/этажей
1	Измайловский пр., д.2, лит.А	1-Н,2-Н,3-Н,14-Н, 19-Н, 36-Н, 37-Н, 38-Н, 48-Н, 49-Н, 50-Н, 51-Н, 52-Н, 68-Н, 69-Н, 71-Н, 81-Н, 86-Н, 87-Н	2735,1	78:32:0001616:3018	1,2,3,4
2		8-Н, 9-Н, 10-Н, 32-Н,33-Н, 34-Н, 44-Н, 45-Н, 46-Н, 63-Н, 64-Н, 66-Н	1671	78:32:0001616:3154	1, 2, 3, 4
3		15-Н, 16-Н, 17-Н, 35-Н	612,7	78:32:0001616:3035	1,2
4		24-Н, 85-Н	170,2	78:32:0001616:3054	1
5		25-Н	158,3	78:32:0001616:3056	1
6		29-Н	121,4	78:32:0001616:3062	1
7		28-Н	39,2	78:32:0001616:3061	1
8		26-Н	96,3	78:32:0001616:3058	1
9		39-Н, 40-Н	475,7	78:32:0001616:3082	2
10		47-Н, 67-Н	315,7	78:32:0001616:3098	3,4
11		53-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н	803,8	78:32:0001616:3111	3,4
12		79-Н	243,2	78:32:0001616:3151	4

Параметр	Значение
Тип недвижимости	Встроенные нежилые помещения
Назначение	Нежилые
Общая площадь помещений, кв. м	7 442,6 кв. м.
Этажность здания, в котором располагается Объект оценки	4 этажа, оцениваемые помещения располагаются на 1-4 этажах.
Собственник	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Здание, в котором располагаются нежилые помещения, подлежащие оценке, является объектом культурного наследия регионального значения «Офицерская казарма лейб-гвардии Измайловского полка (бывший дом М.А. Гарновского)», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Перечень предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Офицерская казарма лейб-гвардии Измайловского полка (бывший дом М.А.Гарновского)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, Измайловский пр., д. 2, литера А находится в Приложении № 2 к охранному обязательству Приложение к распоряжению КГИОП от 14.03.2011 № 10-19.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 25.02.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В помещениях имеются перепланировки. Описание перепланировок будет приведено в Кратком отчете и Отчете об оценке Объекта. Состояние помещений удовлетворительное, требуется ремонт в части помещений. Состояние здание – удовлетворительное, в некоторых помещениях наблюдается ухудшение состояния междуэтажного перекрытия. В результате осмотра доступ в помещения 38-Н, 9-Н, 32-Н не был предоставлен из-за отсутствия ключей от входной двери. Состояние помещений в Отчете будет принято в соответствии с данными Актов обследования объекта нежилого фонда от 21.10.2020 г., предоставленных Заказчиком.
Использование на дату осмотра	Не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	25.02.2021	Дата	



6. 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 – как помещения коммерческого свободного назначения (офисного, торгового, сферы услуг) после проведения косметического ремонта.*

7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Согласно п. 3.1 Распоряжения КИО «Об условиях приватизации объектов нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., д. 2, литера А» № 2167-рз от 28.10.2020, способ приватизации Объекта оценки: продажа государственного имущества на конкурсе единым лотом.

В рамках настоящего Отчета оценка объектов нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский пр., д. 2, литера А проводится при условии продажи единым лотом.

Далее в таблице представлено распределение итоговой рыночной стоимости попозиционно, данное разделение является условным, реализация Объекта оценки предполагается единым лотом в соответствии с Распоряжением КИО № 2167-рз от 28.10.2020. Указанные стоимости не могут использоваться в отдельности от единого лота.

№	Адрес	Помещение	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Этаж/этажи	Условное распределение рыночной стоимости попозиционно, руб., с учетом НДС	Условное распределение рыночной стоимости попозиционно, руб., без учета НДС
1	Измайловский пр., д.2, лит.А	1-Н,2-Н,3-Н,14-Н, 19-Н, 36-Н, 37-Н, 38-Н, 48-Н, 49-Н, 50-Н, 51-Н, 52-Н, 68-Н, 69-Н, 71-Н, 81-Н, 86-Н, 87-Н	2735,1	78:32:0001616:3018	1,2,3,4	121 250 000	101 041 666,67
2		8-Н, 9-Н, 10-Н, 32-Н,33-Н, 34-Н, 44-Н, 45-Н, 46-Н, 63-Н, 64-Н, 66-Н	1671	78:32:0001616:3154	1, 2, 3, 4	74 080 000	61 733 333,33
3		15-Н, 16-Н, 17-Н, 35-Н	612,7	78:32:0001616:3035	1,2	27 160 000	22 633 333,33
11		53-Н, 72-Н, 73-Н, 74-Н	803,8	78:32:0001616:3111	3,4	34 500 000	28 750 000,00
4		24-Н, 85-Н	170,2	78:32:0001616:3054	1	14 190 000	11 825 000,00
5		25-Н	158,3	78:32:0001616:3056	1	13 200 000	11 000 000,00
6		29-Н	121,4	78:32:0001616:3062	1	10 120 000	8 433 333,33
7		28-Н	39,2	78:32:0001616:3061	1	2 620 000	2 183 333,33
8		26-Н	96,3	78:32:0001616:3058	1	6 430 000	5 358 333,33
9		39-Н, 40-Н	475,7	78:32:0001616:3082	2	21 360 000	17 800 000,00
10		47-Н, 67-Н	315,7	78:32:0001616:3098	3,4	14 170 000	11 808 333,33
12		79-Н	243,2	78:32:0001616:3151	4	10 920 000	9 100 000,00
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, руб.						350 000 000	291 666 666,67

