

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

№	Тип объекта	Адрес	Помещение	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое помещение	г. Красное Село, пр. Ленина, д. 93, лит. А	3-Н	17,8	78:40:0009044:1057
2	Нежилое помещение		4-Н	20,8	78:40:0009044:1193
3	Нежилое помещение		5-Н	8,9	78:40:0009044:1194
4	Нежилое помещение		6-Н	3,9	78:40:0009044:1195
5	Нежилое помещение		7-Н	1,7	78:40:0009044:1196
6	Нежилое помещение		8-Н	1,8	78:40:0009044:1197

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 16.07.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилые помещения – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

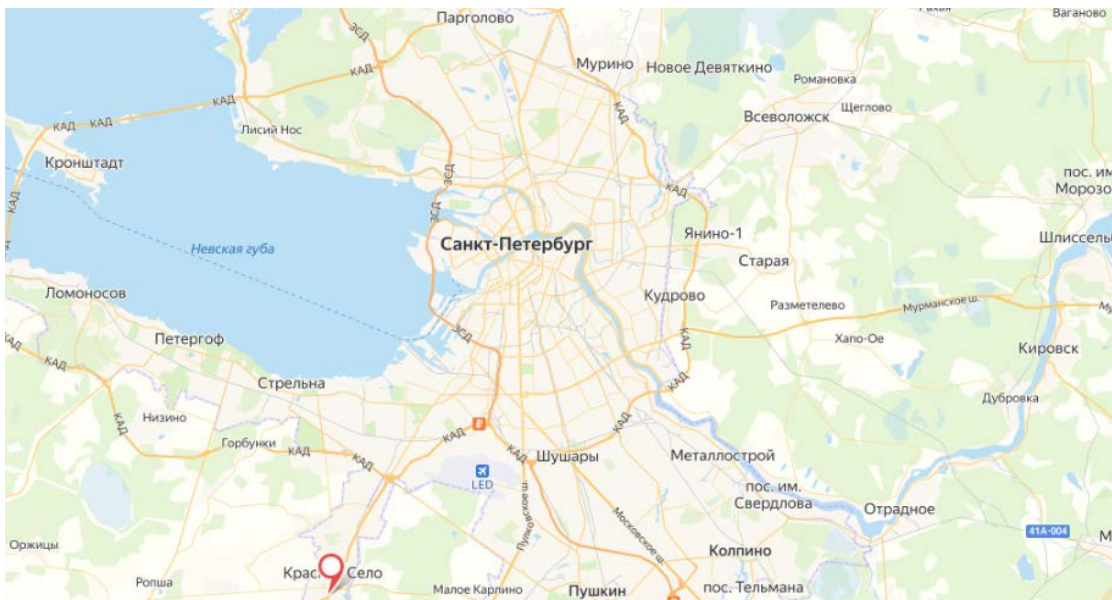


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

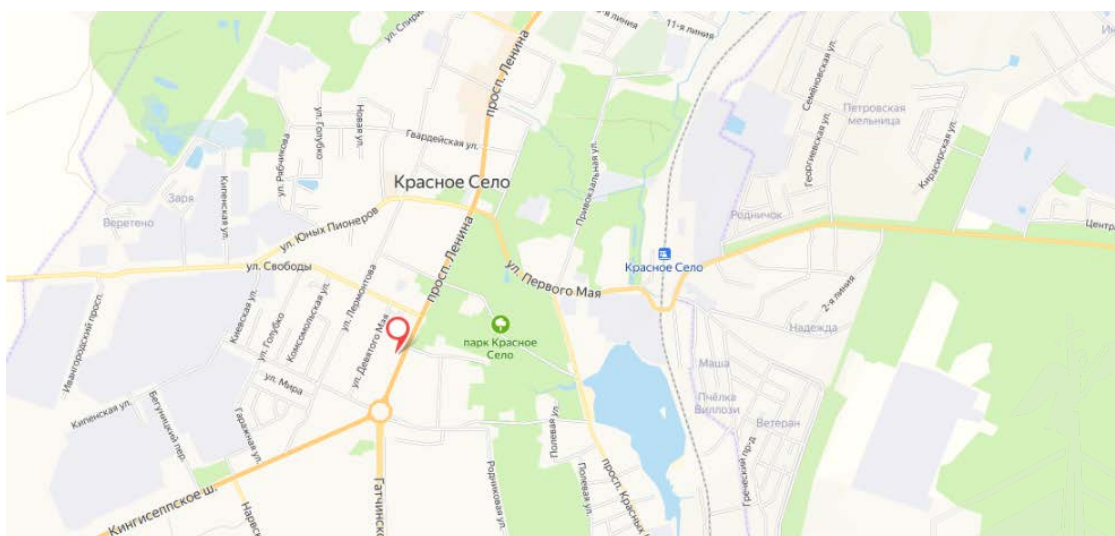


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Красное Село, пр. Ленина, д. 93, лит. А, помещение 3-Н		
Площадь помещения	17,8 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:40:0009044:1057	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26598069 от 23.03.2021
Кадастровая стоимость, руб.	415 224,69	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26598069 от 23.03.2021
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020	29 662,45	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 10.08.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020	0	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 10.08.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26598069 от 23.03.2021
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26598069 от 23.03.2021
Этаж расположения	Этаж № 2	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26598069 от 23.03.2021
Вид права	Собственность 78-78/035-78/080/009/2016-211/1 13.07.2016 13:51:36	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26598069 от 23.03.2021
Вход	1 общий со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы: электроснабжения, отопления.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Красное Село, пр. Ленина, д. 93, лит. А, помещение 4-Н		
Площадь помещения	20,8 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:40:0009044:1193	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26599304 от 23.03.2021
Кадастровая стоимость, руб.	485 206,38	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26599304 от 23.03.2021
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020	34 661,74	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 10.08.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020	0	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 10.08.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26599304 от 23.03.2021
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26599304 от 23.03.2021
Этаж расположения	Этаж № 2	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26599304 от 23.03.2021
Вид права	Собственность 78-78/035-78/080/009/2016-210/1 13.07.2016 13:54:19	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26599304 от 23.03.2021
Вход	1 общий со двора	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы: электроснабжения, отопления.	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено.	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Красное Село, пр. Ленина, д. 93, лит. А, помещение 5-Н		
Площадь помещения	8,9 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:40:0009044:1194	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26602935 от 23.03.2021
Кадастровая стоимость, руб.	207 612,35	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26602935 от 23.03.2021
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020	14 831,23	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 10.08.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020	0	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 10.08.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26602935 от 23.03.2021
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26602935 от 23.03.2021
Этаж расположения	Этаж № 2	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26602935 от 23.03.2021
Вид права	Собственность 78-78/035-78/080/009/2016-209/1 13.07.2016 13:56:42	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26602935 от 23.03.2021
Вход	1 общий со двора	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы: электроснабжения, отопления.	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено.	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Красное Село, пр. Ленина, д. 93, лит. А, помещение 6-Н		
Площадь помещения	3,9 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:40:0009044:1195	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26607085 от 23.03.2021
Кадастровая стоимость, руб.	90 976,2	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26607085 от 23.03.2021
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020	6 499,08	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 10.08.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020	0	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 10.08.2020
Наименование	Нежилое	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26607085 от 23.03.2021
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26607085 от 23.03.2021
Этаж расположения	Этаж № 2	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26607085 от 23.03.2021
Вид права	Собственность 78-78/035-78/080/009/2016-208/1 13.07.2016 13:59:18	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26607085 от 23.03.2021
Вход	1 общий со двора	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы: электроснабжения, отопления.	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено.	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Красное Село, пр. Ленина, д. 93, лит. А, помещение 7-Н		
Площадь помещения	1,7 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:40:0009044:1196	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 29.06.2021
Кадастровая стоимость, руб.	39 656,29	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 29.06.2021
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020	2 832,93	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 10.08.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020	0	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 10.08.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 29.06.2021
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 29.06.2021
Этаж расположения	Этаж № 2	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 29.06.2021
Вид права	Собственность 78-78/035-78/080/009/2016-207/1 13.07.2016 14:01:51	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 29.06.2021
Вход	1 общий со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы: электроснабжения, отопления.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Красное Село, пр. Ленина, д. 93, лит. А, помещение 8-Н		
Площадь помещения	1,8 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:40:0009044:1197	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 29.06.2021
Кадастровая стоимость, руб.	41 989,01	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 29.06.2021
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020	2 999,57	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 10.08.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020	0	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 10.08.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 29.06.2021
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 29.06.2021
Этаж расположения	Этаж № 2	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 29.06.2021
Вид права	Собственность 78-78/035-78/080/009/2016-204/1 13.07.2016 14:05:07	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 29.06.2021
Вход	1 общий со двора	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы: электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено.	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 31.03.2021 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



Описания здания, в котором расположен Объект оценки

Здание, расположенное по адресу: г. Красное Село, пр. Ленина, д. 93, лит. А, относится к выявленному объекту культурного наследия «Жилой дом, начало XX века». Введено в эксплуатацию в 1963 году, площадь – 131,4 кв. м., этажность – 2, материал стен – кирпичные, сложено из известняка, часть здания с лестницей деревянная. (Источник: <https://www.citywalls.ru/photo453616.html>)



16.07.2021 (дата оценки)



Май 1979



16.07.2021 (дата оценки)



Май 1979

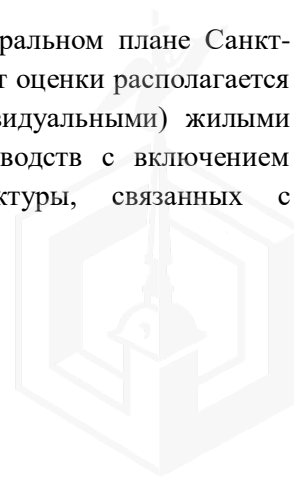
Рисунок 4. Здание, в котором располагается Объект оценки

На основании открытых источников информации от 15.07.2021 г. (https://www.dp.ru/a/2021/07/15/Zdanie-pamjatnik_v_Krasnom) здание, в котором располагается Объект оценки было признано аварийным и было расселено.

Официальных документов, подтверждающих, что Здание признано аварийным, не найдено в ходе анализа Объекта оценки. Следовательно, Здание находится в удовлетворительном состоянии и пригодно для эксплуатации.

Градостроительное зонирование

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в функциональной зоне «1ЖД» - Зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



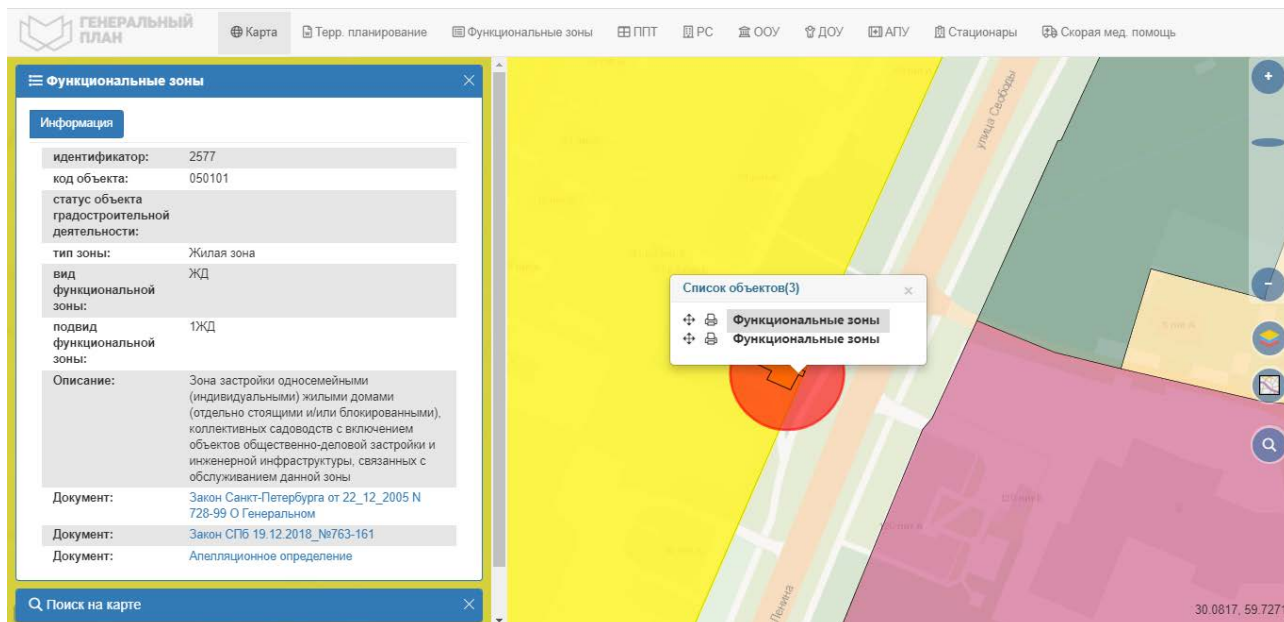


Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «ТД1-2_2» – Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга.

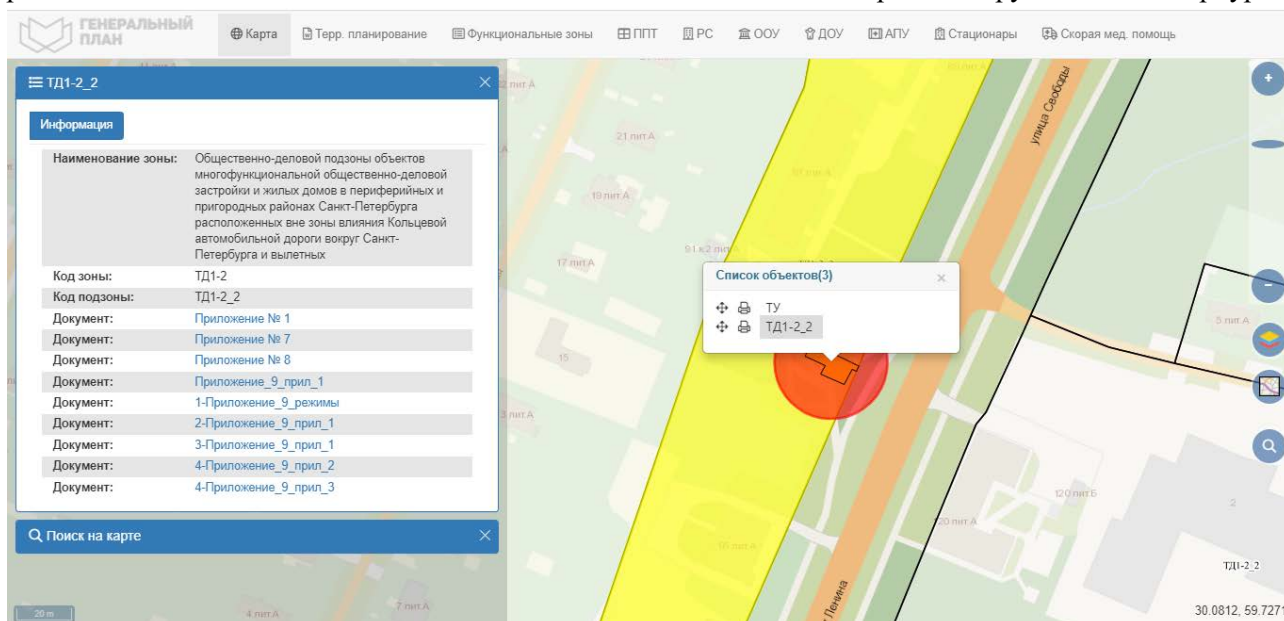


Рисунок 6. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования



2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выписками из ЕГРН на помещения 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Красное Село, пр. Ленина, д. 93, лит. А не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 01-25-14752/21-0-1/20 от 22.06.2021 здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Ленина, дом 93, литера А, является выявленным объектом культурного наследия «Жилой дом». Предмет охраны на указанный объект не утвержден. Охранное обязательство на помещения 3-Н – 8-Н не заключалось. Против передачи помещений в вышеуказанных объектах культурного наследия третьим лицам КГИОП не возражает.

В соответствии с письмом КИО № УРУИ--795/21 от 17.05.2021 признаки общего имущества нежилого здания у помещения 3-Н по адресу: город Красное Село, проспект Ленина, дом 93, литера А отсутствуют.

В соответствии с письмом КИО № УРУИ--796/21 от 17.05.2021 признаки общего имущества нежилого здания у помещений 4 - Н , 5-Н 6-Н, 7-Н и 8-Н по адресу: город Красное Село, проспект Ленина, дом 93, литера А отсутствуют.

В соответствии с распоряжением КИО № 1705-рз от 14.07.2021 Об условиях приватизации объектов нежилого фонда по адресу Санкт-Петербург, г. Красное Село, проспект Ленина, д. 93, литера А обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объектов:

- объекты расположены в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Жилой дом», 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».



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Красное Село, пр. Ленина, д. 93, лит. А помещения 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н.



Фото № 1 – Фасад здания



Фото № 2 – Фасад здания



Фото № 3 – Фасад здания



Фото № 4 – Фасад здания



Фото № 5 – Внутреннее состояние



Фото № 6 - Внутренне состояние





Фото № 7 - Внутренне состояние



Фото № 8 - Внутренне состояние



Фото № 9 - Внутренне состояние



Фото № 10 - Внутренне состояние



Фото № 11 - Внутреннее состояние



Фото № 12 - Внутреннее состояние

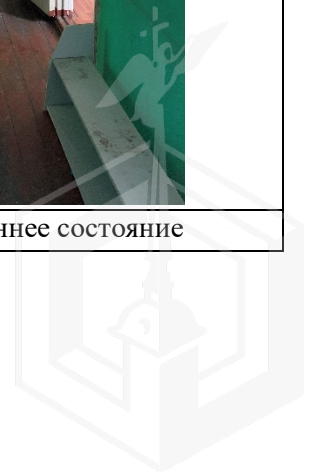




Фото № 13 - Внутреннее состояние



Фото № 14 - Внутреннее состояние



Фото № 15 - Внутреннее состояние



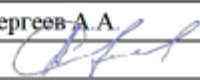
Фото № 16 - Внутреннее состояние



А К Т

контрольного осмотра нежилых помещений 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, расположенных по адресу: г. Красное Село, пр. Ленина, д. 93, лит. А

Параметр	Значение	
Адрес (местонахождение)	г. Красное Село, пр. Ленина, д. 93, лит. А, помещения 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н	
Объект оценки	Нежилые помещения 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, расположенных по адресу: г. Красное Село, пр. Ленина, д. 93, лит. А	
Тип недвижимости	Нежилые помещения	
Назначение	Нежилые помещения	
Общая площадь, кв. м	54,9	
Этаж	Второй	
Кадастровый номер помещения	78:40:0009044:1057, 78:40:0009044:1193, 78:40:0009044:1194, 78:40:0009044:1195, 78:40:0009044:1196, 78:40:0009044:1197,	
Кадастровая стоимость, руб.	900 431,07	
Кадастровый номер здания	78:40:0009044:1027	
Вид права на помещение	Право собственности	
Номер и дата государственной регистрации права	Помещение 3-Н: Собственность 78-78/035-78/080/009/2016-211/1 13.07.2016 13:51:36 Помещение 5-Н: Собственность 78-78/035-78/080/009/2016-209/1 13.07.2016 13:56:42 Помещение 7-Н: Собственность 78-78/035-78/080/009/2016-207/1 13.07.2016 14:01:51	Помещение 4-Н: Собственность 78-78/035-78/080/009/2016-210/1 13.07.2016 13:54:19 Помещение 6-Н: Собственность 78-78/035-78/080/009/2016-208/1 13.07.2016 13:59:18 Помещение 8-Н: Собственность 78-78/035-78/080/009/2016-207/1 13.07.2016 14:01:51
Владелец прав	Санкт-Петербург	
Обременения (ограничения)	не зарегистрировано	
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 16.07.2021, при дневном освещении.	
Результаты осмотра	В результате осмотра помещений 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н визуально выявлены элементы: электроснабжения, отопления. В результате осмотра помещений 8-Н визуально выявлены элементы: электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации. Визуально перепланировки помещений 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н не выявлены. Общее состояние помещений 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н <u>удовлетворительное</u> .	
Использование на дату осмотра	Помещения не используются, свободны от имущества третьих лиц, захламлены.	

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	16.07.2021	Дата	



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 помещения офисного назначения после проведения ремонта.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Согласно п. 2.1 Распоряжения КИО «Об условиях приватизации объектов нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, проспект Ленина, д. 93, литера А» № 1705-рз от 14.07.2021, способ приватизации Объекта оценки: продажа государственного имущества на конкурсе единым лотом.

В рамках настоящего Отчета оценка объектов нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, проспект Ленина, д. 93, 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 № 1705-рз от 14.07.2021. Указанные стоимости не могут использоваться в отдельности от единого лота.

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. Красное Село, пр. Ленина, д. 93, лит. А помещения 3-Н, общая площадь 17,8 кв.м., кадастровый номер 78:40:0009044:1057, 2 этаж	30 358	540 377	36 430	648 452
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Красное Село, пр. Ленина, д. 93, лит. А помещения 4-Н, общая площадь 20,8 кв.м., кадастровый номер 78:40:0009044:1193, 2 этаж	30 358	631 451	36 430	757 741
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Красное Село, пр. Ленина, д. 93, лит. А помещения 5-Н, общая площадь 8,9 кв.м., кадастровый номер 78:40:0009044:1194, 2 этаж	30 358	270 188	36 430	324 225
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Красное Село, пр. Ленина, д. 93, лит. А помещения 6-Н, общая площадь 3,9 кв.м., кадастровый номер 78:40:0009044:1195, 2 этаж	30 358	118 398	36 430	142 077
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Красное Село, пр. Ленина, д. 93, лит. А помещения 7-Н, общая площадь 1,7 кв.м., кадастровый номер 78:40:0009044:1196, 2 этаж	30 358	51 608	36 430	61 931
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Красное Село, пр. Ленина, д. 93, лит. А помещения 8-Н, общая площадь 1,8 кв.м., кадастровый номер 78:40:0009044:1197, 2 этаж	30 358	54 645	36 430	65 574
Итого:	30 358	1 666 667	36 430	2 000 000