

# КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Разъезжая улица, дом 16-18, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 7,9 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001051:1322, цокольный этаж**

## 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 01.06.2022.

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

## 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

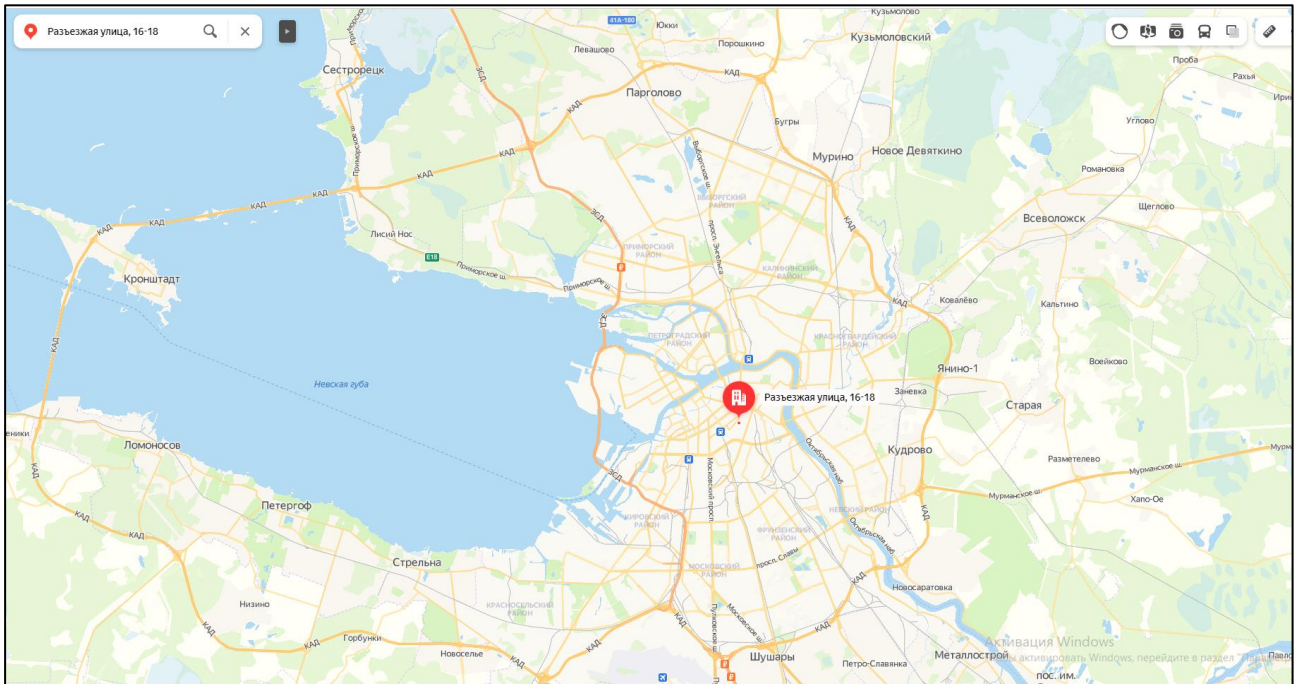


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

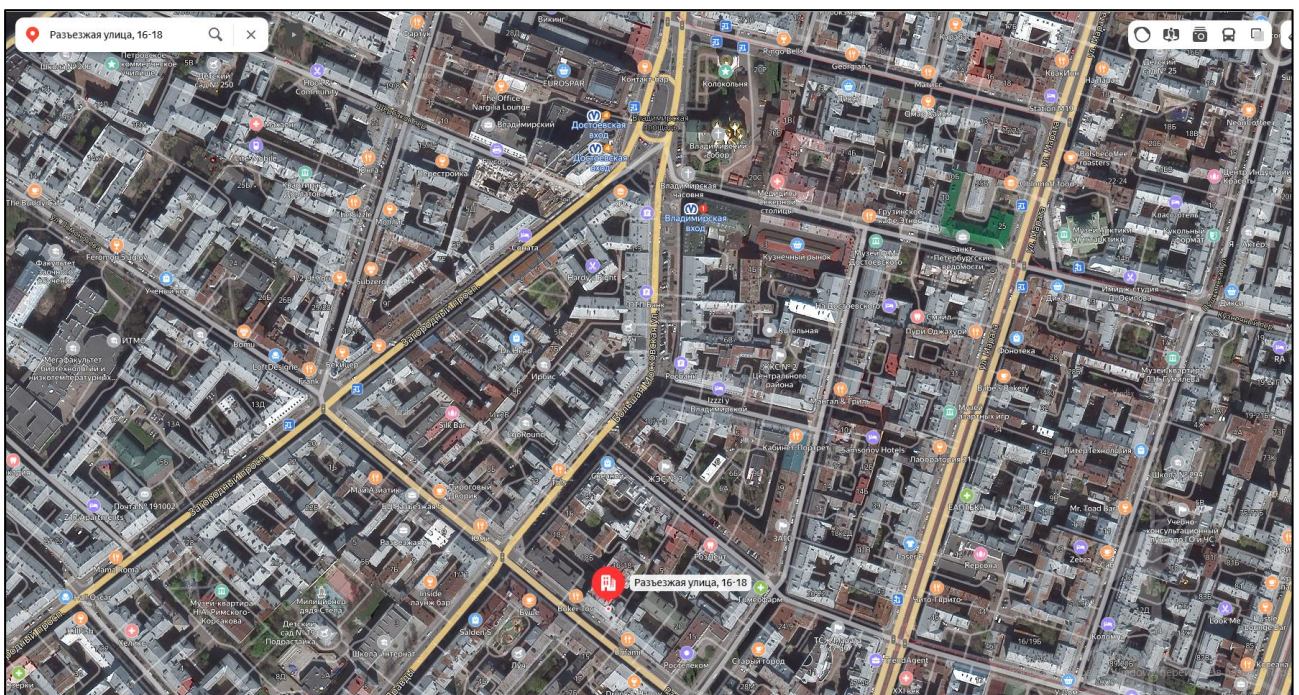



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	7,9 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001051:1322
Кадастровая стоимость, руб.	132 596,6
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	16 784
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Данные отсутствуют
Этаж расположения	Цокольный
Высота помещения	н/д
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:31:0001051:1322-78/011/2021-1 от 19.07.2021
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено



**Помещение**  
Дата обновления информации: 18.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001051:1322
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Разъезжая, д. 16-18, литера. А, пом. 5-Н
Площадь, кв.м	7.9
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	132596.60
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:31:0001051:1322-78/011/2021-1 от 19.07.2021
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



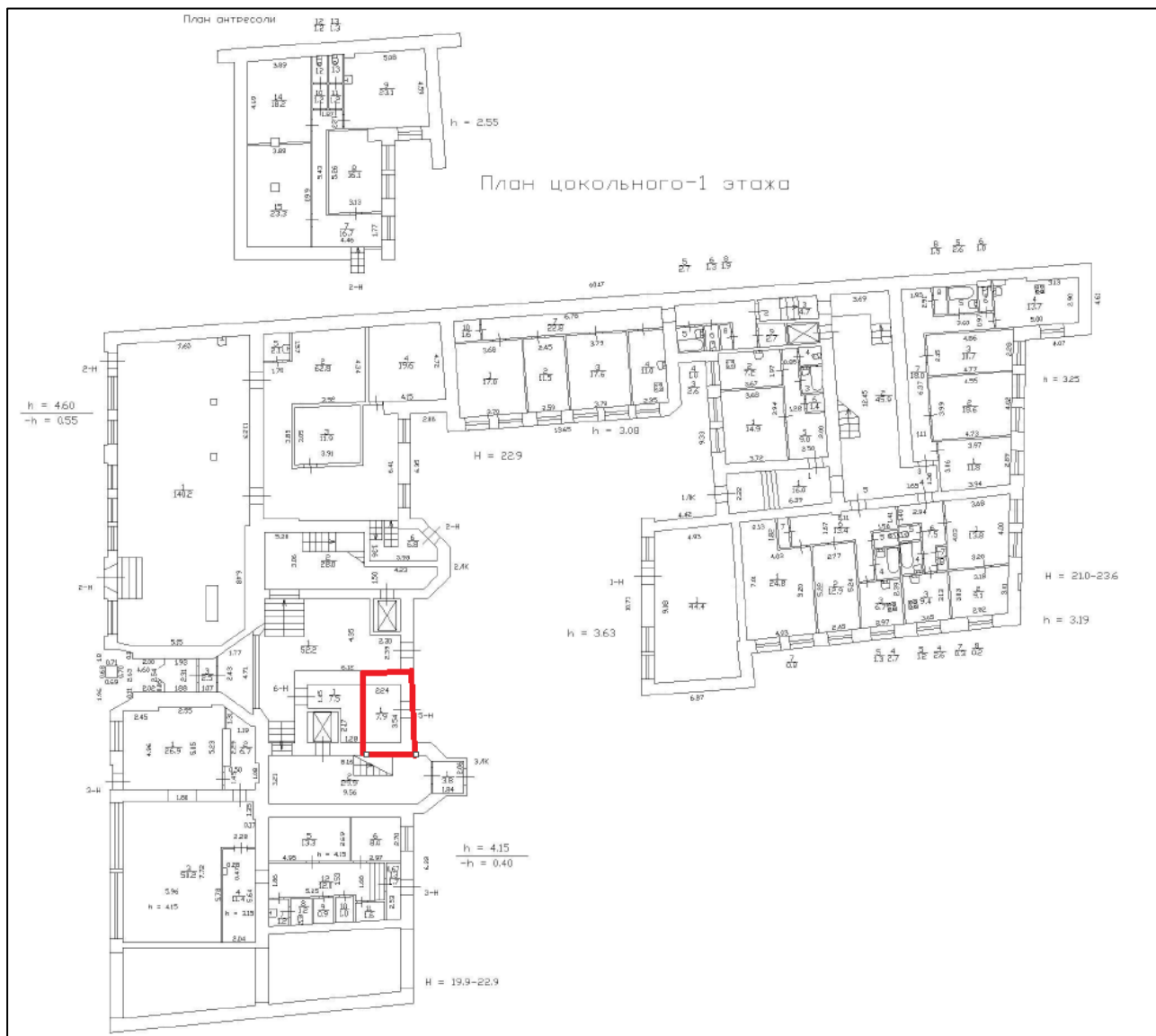


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

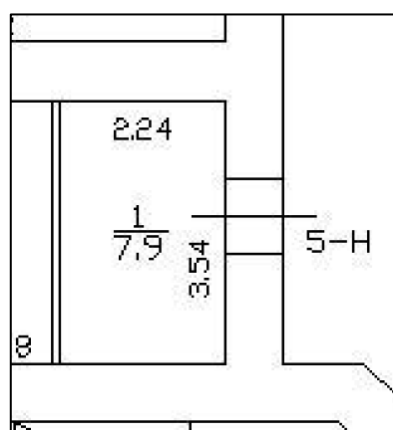


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



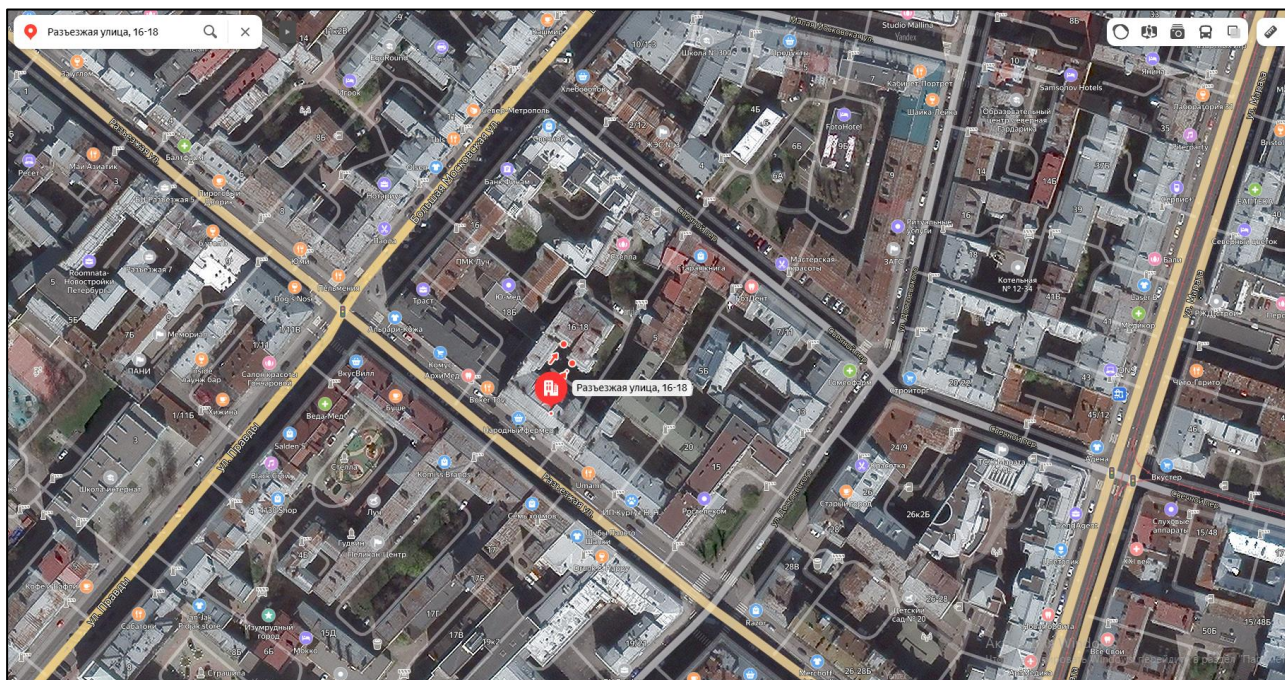


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, канцелярский магазин, книжный магазин, салоны красоты, медицинский центр, БЦ «Разъезжая 5», аптека, гостиница и др.

### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен на пересечении ул. Большой Московской и Разъезжей. Расстояние до крупных транспортных магистралей – Загородного пр. и ул. Марата – около 300 м.

Ближайшая станция метро «Владимирская» располагается в 6 минутах (470 м) пешей доступности.

## **2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116012111 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-31650 от 27.09.2021 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7086/21-0-0 от 02.09.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Разъезжая улица, дом 16-18, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 1128-РЗ от 20.05.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Разъезжая улица, дом 16-18, литера А, пом. 5-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 Объектах, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

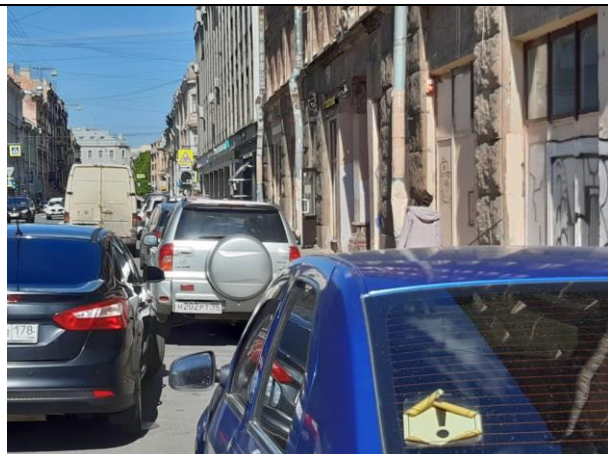


Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Вход в арку



Фото № 5 – Вход в помещение



Фото № 6 – Вход в помещение





Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург,  
Разъезжая улица, дом 16-18, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 7,9 кв.м,  
кадастровый номер 78:31:0001051:1322, цокольный этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Разъезжая улица, дом 16-18, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 7,9 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001051:1322, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 01.06.2022, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянова А. С.
Подпись	
Дата	01.06.2022



### 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 НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Разъезжая улица, дом 16-18, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 7,9 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001051:1322, цокольный этаж	94 937	750 000	113 924	900 000
<b>Итого:</b>	<b>94 937</b>	<b>750 000</b>	<b>113 924</b>	<b>900 000</b>

