

# КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Миллионная улица, дом 17, литера А, помещение 8-Н,  
общая площадь 33,7 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001018:2350, докольный этаж**

## 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 26.07.2022.

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

## 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

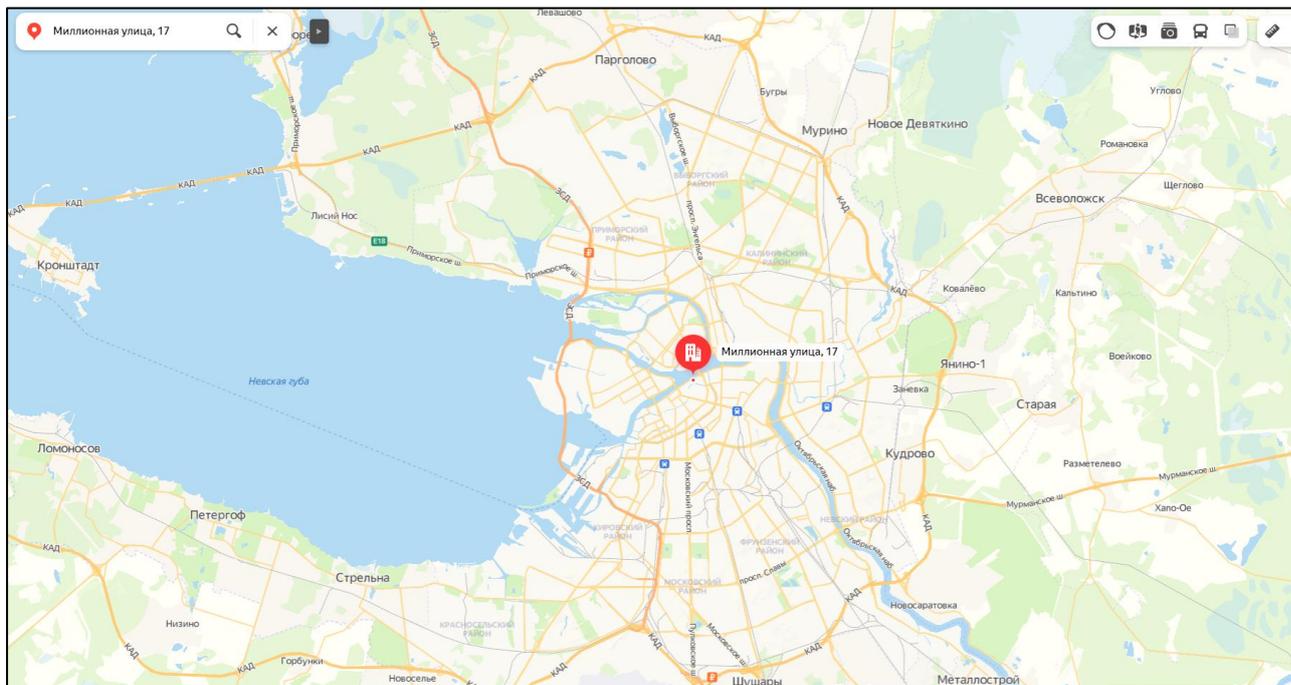


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

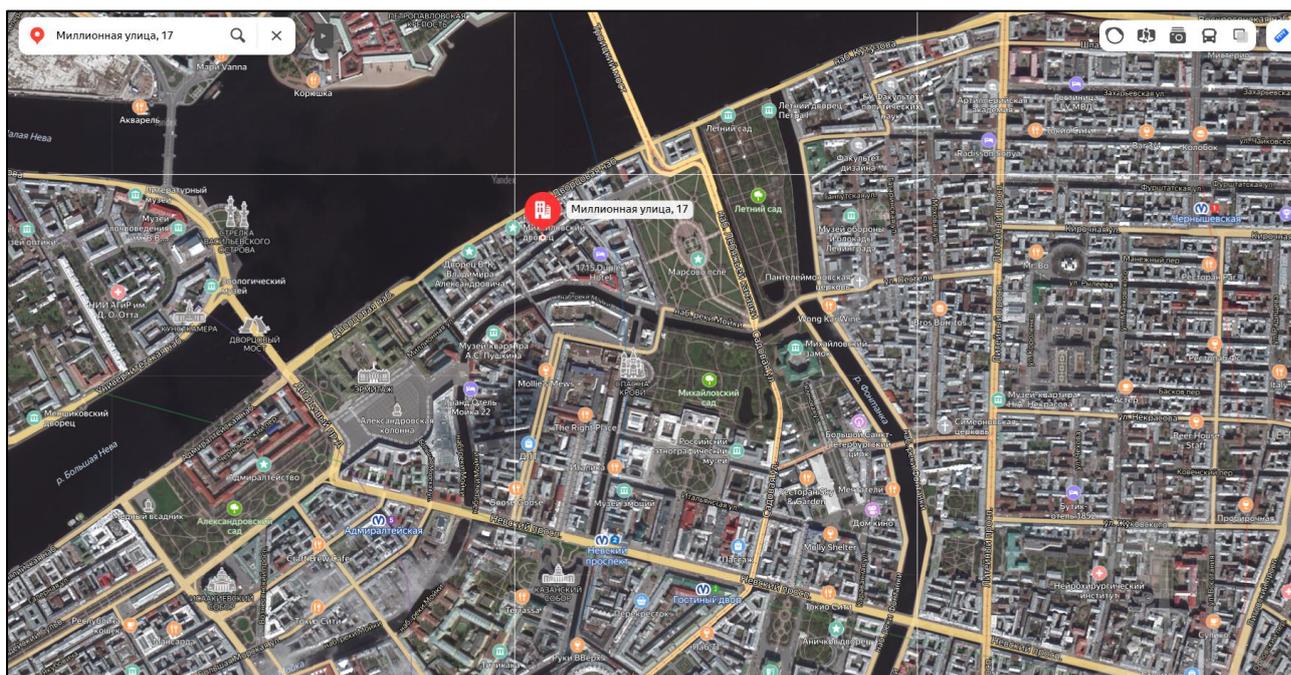


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	33,7 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001018:2350
Кадастровая стоимость, руб.	4 428 933,67
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	131 422
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Цоколь
Высота помещения	2,52 м (заглубление -2,35 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-01-2/2000-51.1 от 20.10.2000
Вход	Отдельный со двора через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородки с дверями между ч.п. 3, ч.п. 4 и ч.п. 5 демонтированы, дверь между ч.п. 1 и ч.п. 3 демонтирована. Наружные границы объекта не изменены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц



**Помещение**

Дата обновления информации: 05.10.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001018:2350
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	г. Санкт-Петербург, Миллионная улица, дом 17, литера А, помещение 8-Н
Площадь, кв.м	33.7
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	4428933.67
Дата определения	28.09.2021
Дата внесения	05.10.2021

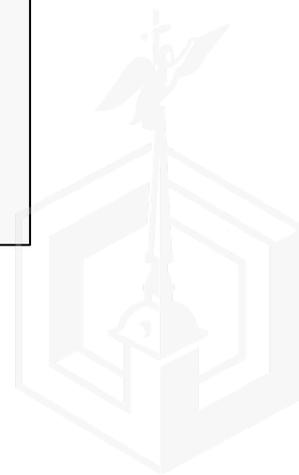
**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:1018:0:28:2
-------------------	----------------

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-2/2000-51.1 от 20.10.2000
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



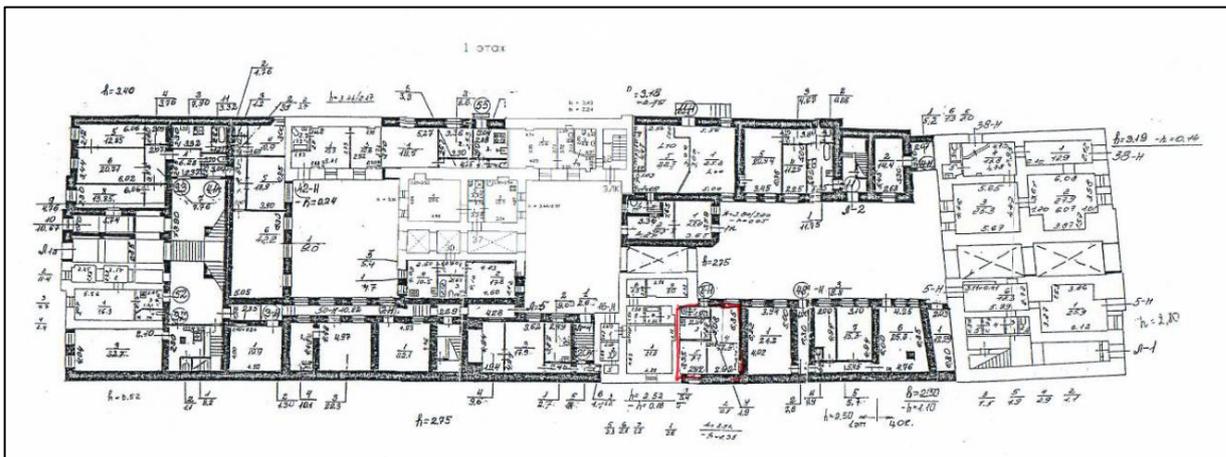


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

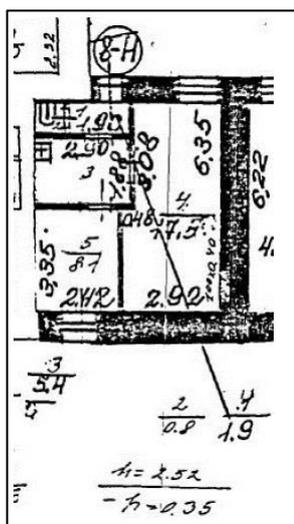


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

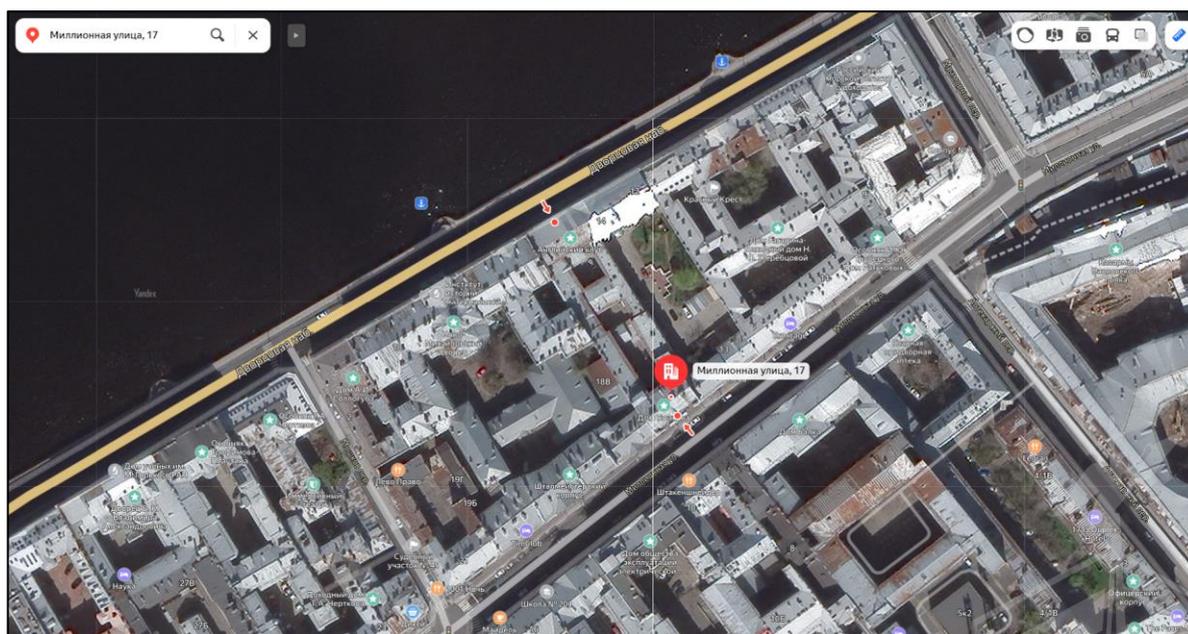


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: гостиница, общественная организация «Красный крест», Фау Российский морской регистр судоходства, аптека, детский клуб, ресторан, школа.

### Транспортная доступность

Объект оценки расположен внутри квартала, на Миллионной улице, до крупной транспортной магистрали – Дворцовой набережной расстояние около 100 метров.

До набережной реки Невы – расстояние около

Ближайшая станция метро «Гостиный двор» располагается в 15 минутах (1,22 км) пешей доступности.

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 20.05.2022 г. № КУВИ- 001/2022-76732073 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-16472/22-0-1 от 21.06.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург Миллионная улица, дом 17, литера А:

- частично на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом И.А. Ушакова (доходный дом Петроградского Английского собрания)».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге, а также иными нормативными правовыми актами».

- частично не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой охранной зоне (участок 003(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

Помещение 8-Н расположено в части здания, относящейся к выявленному объекту культурного наследия «Дом И.А. Ушакова (доходный дом Петроградского Английского собрания)».

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 1780-РЗ от 18.07.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- объект расположен в части здания, являющейся выявленным объектом культурного наследия «Дом И.А. Ушакова (доходный дом Петроградского Английского собрания)», 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»;
- обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель

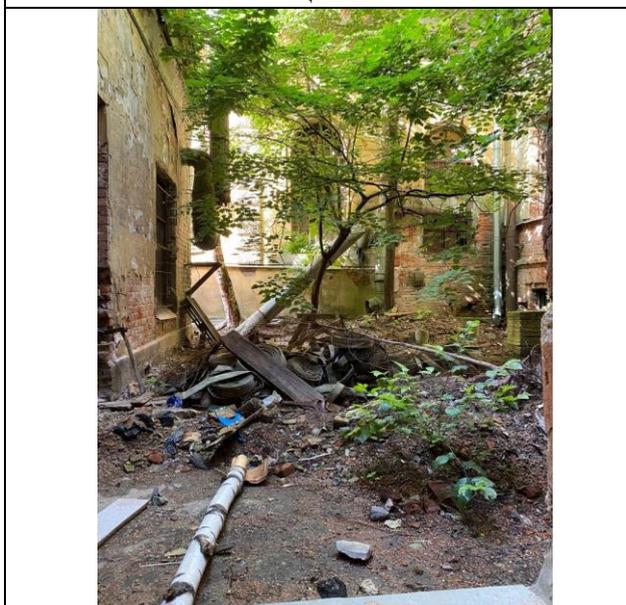


Фото № 5 – Дворовая территория

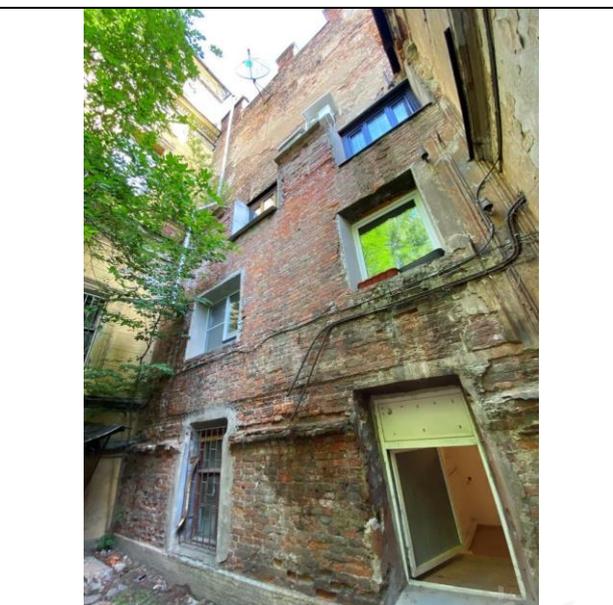


Фото № 6 – Дворовая территория





Фото № 7 – Вход в помещение со двора



Фото № 8 – Вход в арку



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Миллионная улица, дом 17, литера А, помещение 8-Н, общая площадь  
33,7 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001018:2350, цокольный этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Миллионная улица, дом 17, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 33,7 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001018:2350, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 26.07.2022, при дневном освещении
Вход	Отдельный со двора через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородки с дверями между ч.п. 3, ч.п. 4 и ч.п. 5 демонтированы, дверь между ч.п. 1 и ч.п. 3 демонтирована. Наружные границы объекта не изменены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	26.07.2022



### 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, Миллионная улица, дом 17, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 33,7 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001018:2350, цокольный этаж	138 477	4 666 667	166 172	5 600 000
<b>Итого:</b>	<b>138 477</b>	<b>4 666 667</b>	<b>166 172</b>	<b>5 600 000</b>

