

# КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу:**

**г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 2/6, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 37,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001059:1759, 2 этаж**

1.1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.2. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 08.08.2022

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

## 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

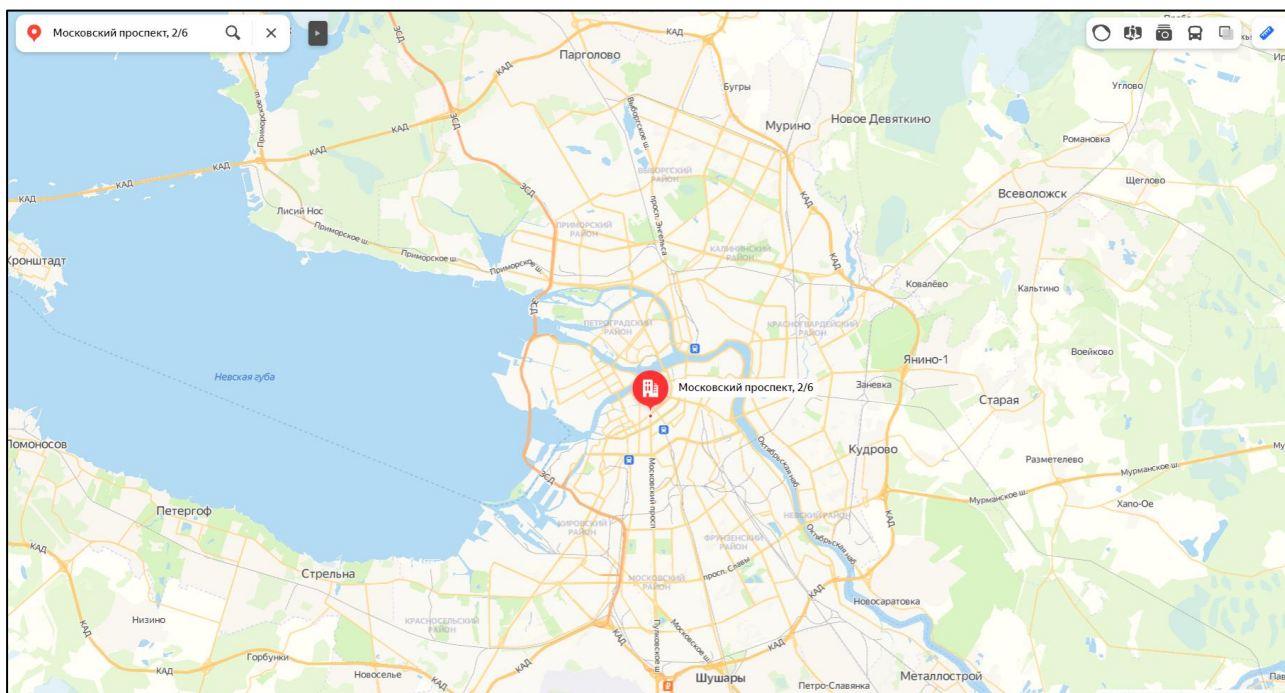


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

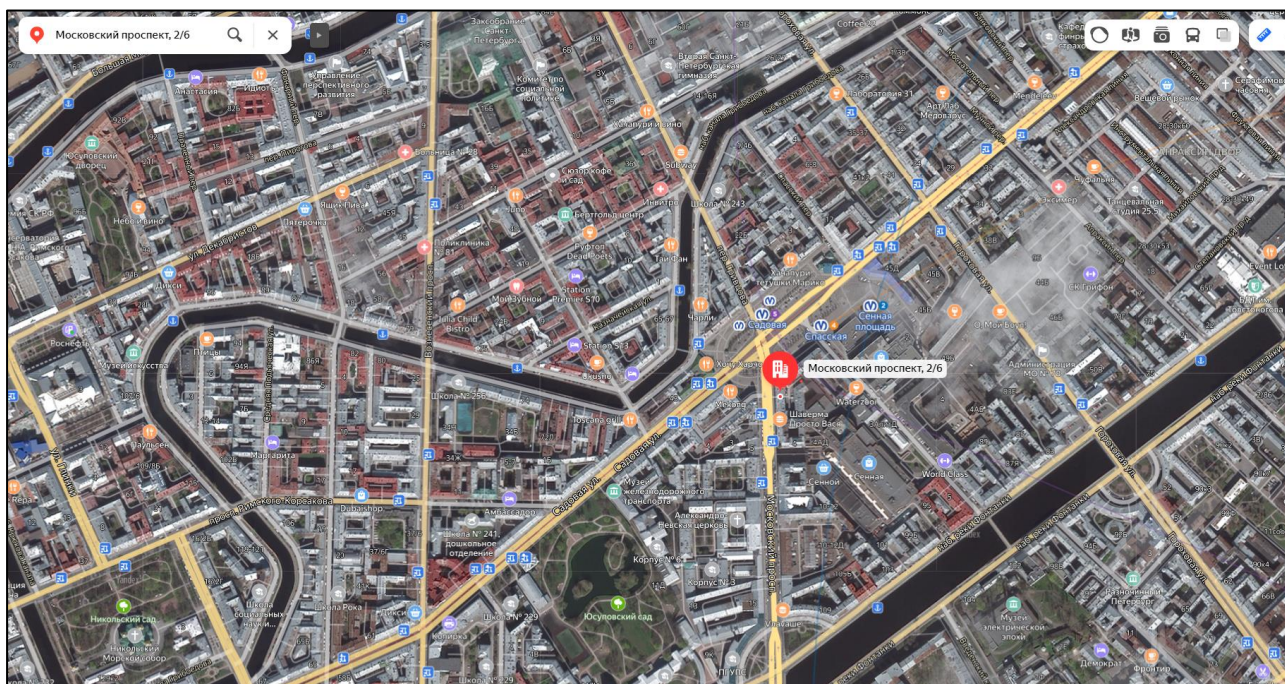


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	37,3 кв. м
Кадастровый номер	78:32:0001059:1759
Кадастровая стоимость, руб.	7 538 625,55
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	202 107
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Данные отсутствуют
Этаж расположения	2
Высота помещения, м	Данные отсутствуют
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:32:0001059:1759-78/011/2022-1 от 05.04.2022
Вход	Общий со двора. Вход осуществляется через проходную с турникетом
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы: электроснабжение, водоснабжение/водоотведение, теплоснабжение
Наличие перепланировок	Выявлены перепланировки: перенесены перегородка с дверным проемом между ч.п.1 и ч.п.3 и проход в ч.п. 2, площадь ч.п.2, в котором установлено санитарно-техническое оборудование уменьшена за счет переноса перегородки, демонтирована перегородка с дверным проемом между ч.п.1 и ч.п.3 и ч.п. 4 Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Отличное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено

**Помещение**

Дата обновления информации: 16.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

---

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001059:1759
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 2/6, литера. А, пом. 3-Н
Площадь, кв.м	37.3
Назначение	Нежилое
Этаж	2

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	7538625.55
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:32:1059:2:3:1009
-------------------	---------------------

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001059:1759-78/011/2022-1 от 05.04.2022
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



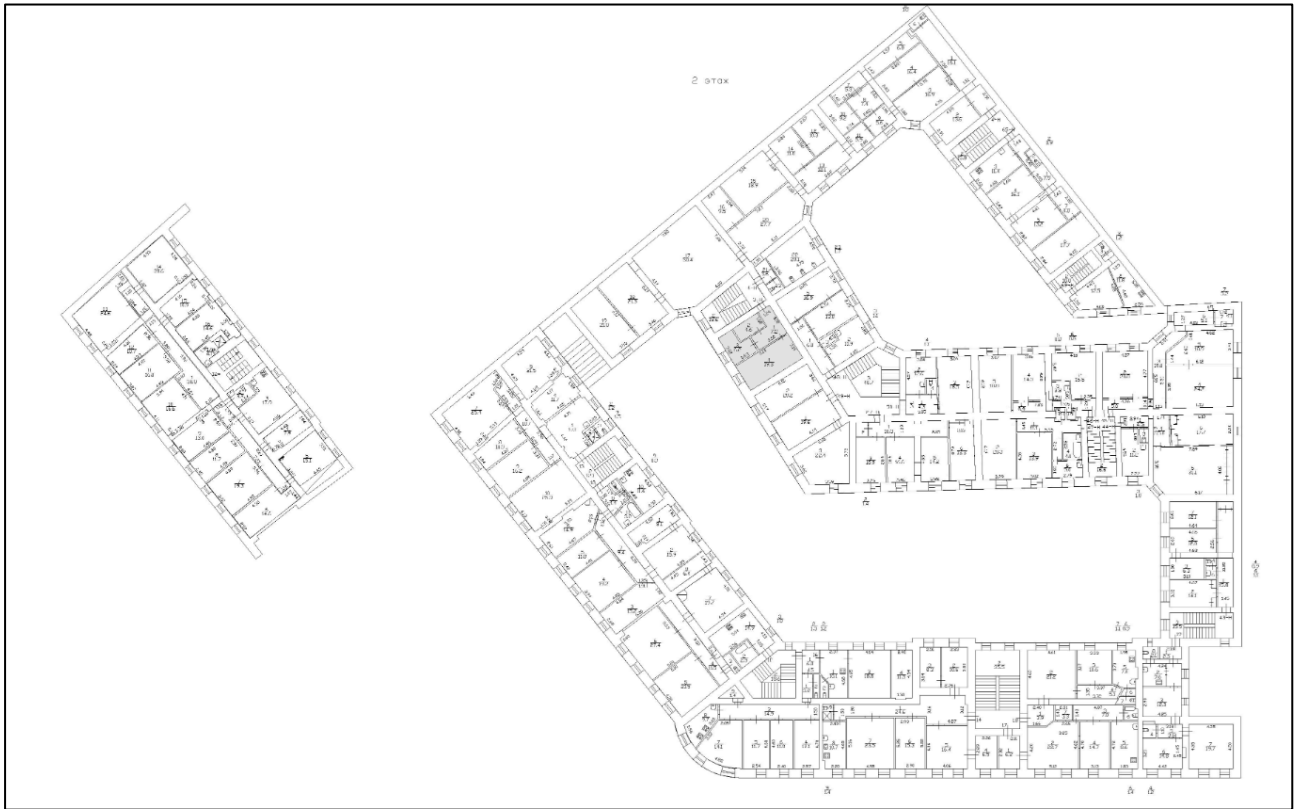


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

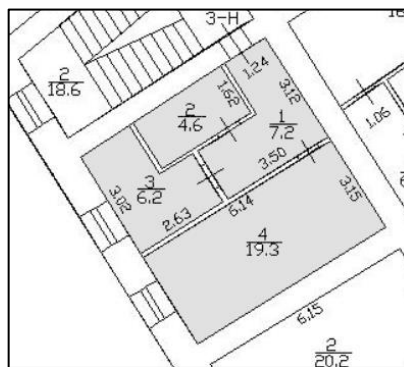


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



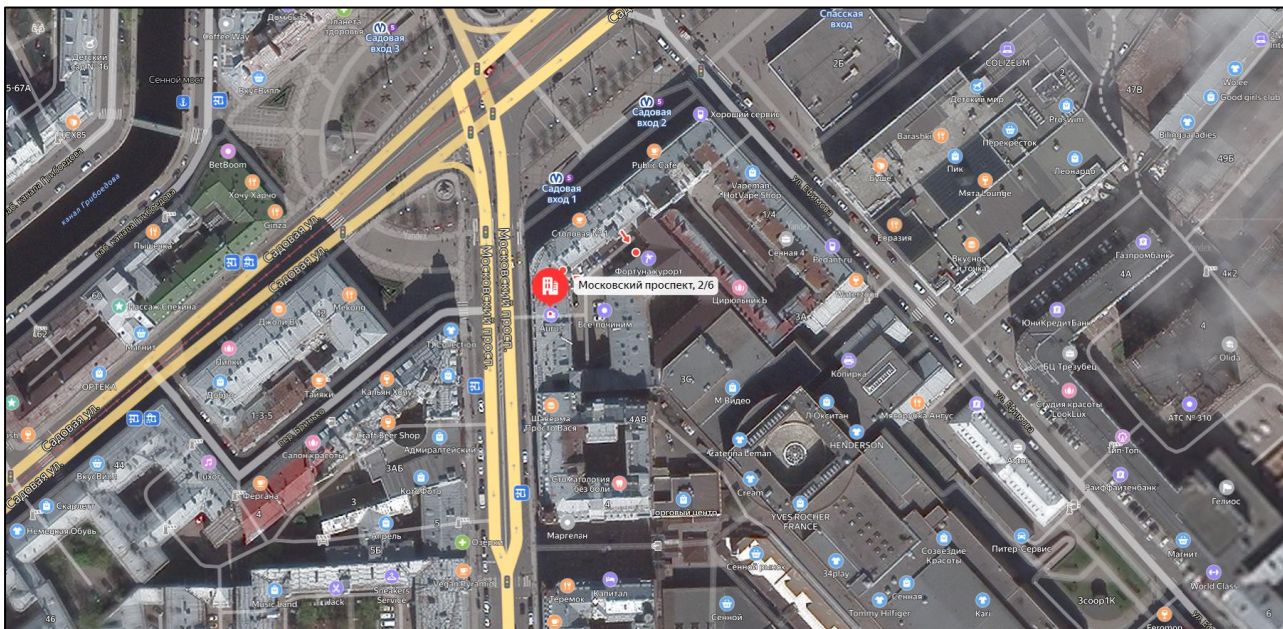


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: бизнес-центры, кафе, ювелирный магазин, зоомагазин, магазины одежды, торговый центр, Сенной рынок, гостиницы и хостелы, рестораны, продуктовые магазины и др. объекты.

### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен на пересечении крупных транспортных магистралей – Садовой улицы и Московского проспекта.

Ближайшая станция метро «Садовая» располагается в 1 минуте (82 м) пешей доступности.

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН №КУВИ-001/2022-75184525 от 18.05.2022 г. обременений на оцениваемом объекте не зарегистрировано.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-1702/22-0-0 от 23.05.2022 г. объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 2/6, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 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".

\*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в

реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

Согласно Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 2/6, литера А, пом. 3-Н» обременения (ограничения), подлежащие 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.

#### .2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

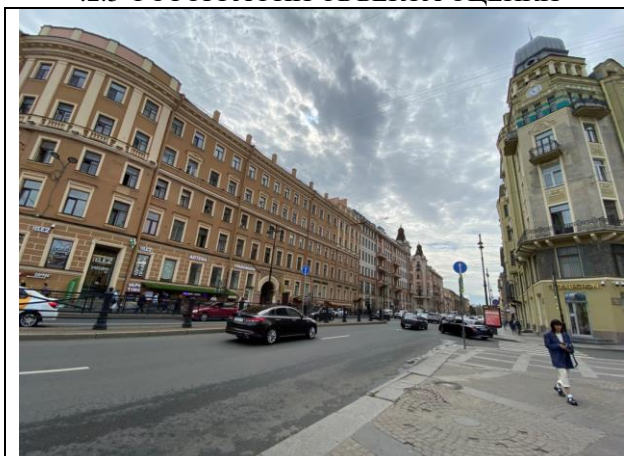


Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором расположен Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель





Фото № 5 – Дворовая территория



Фото № 6 – Дворовая территория



Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



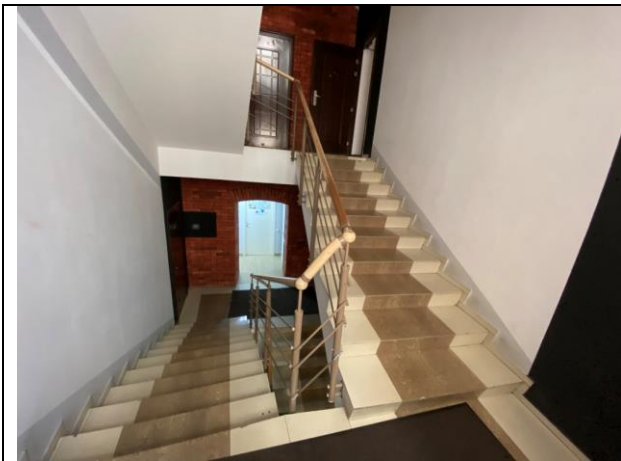


Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения

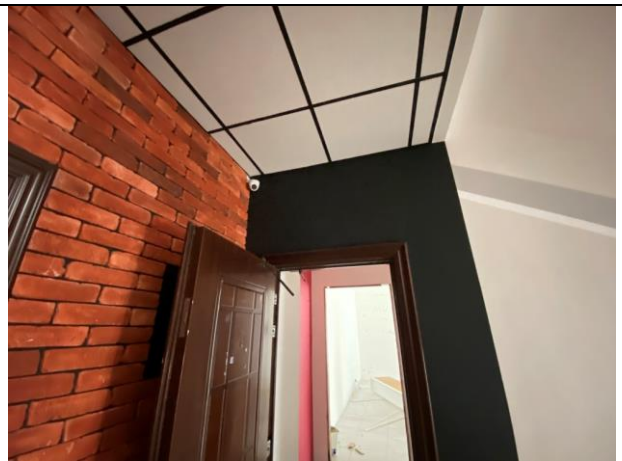


Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения

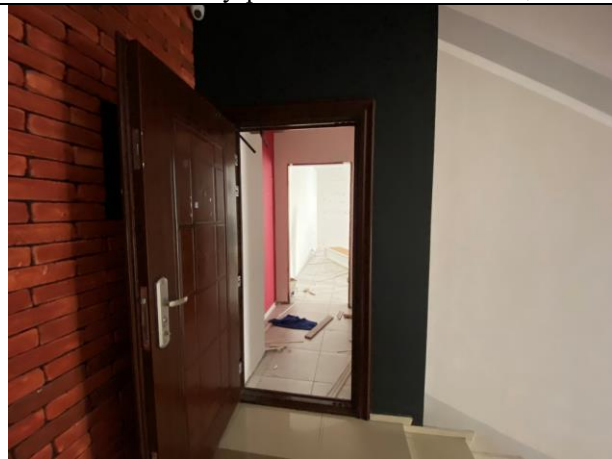


Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения

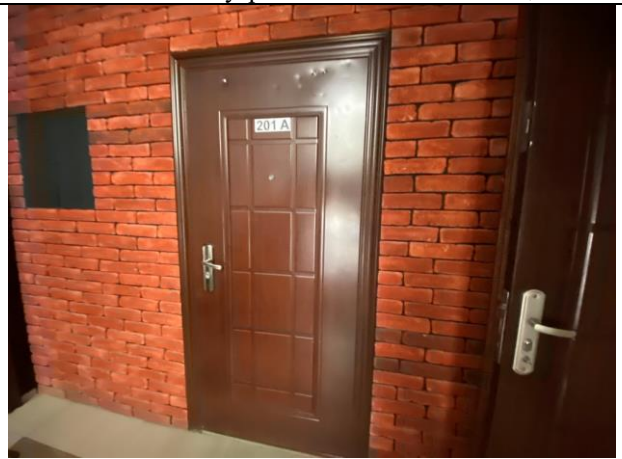


Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения

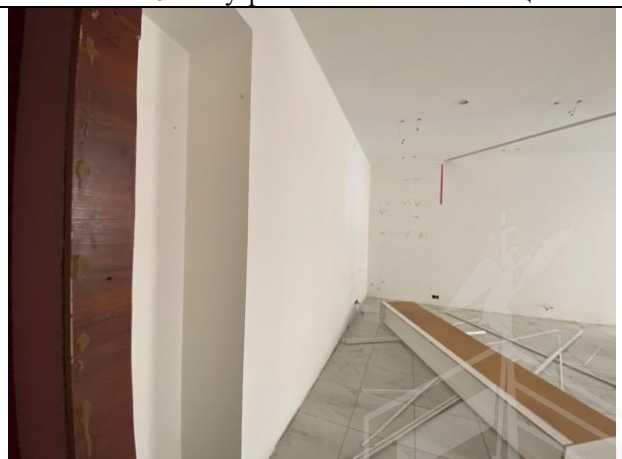


Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения

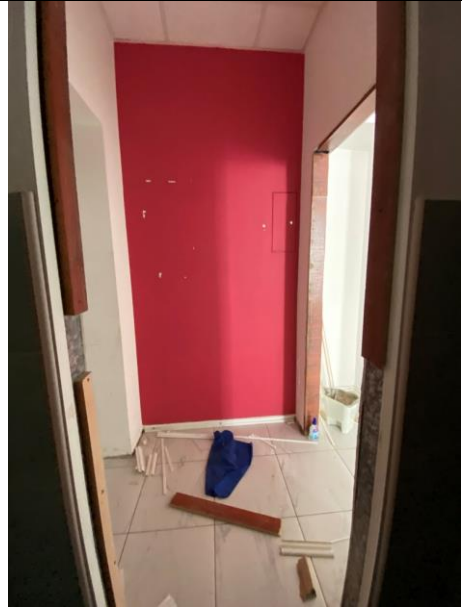


Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения

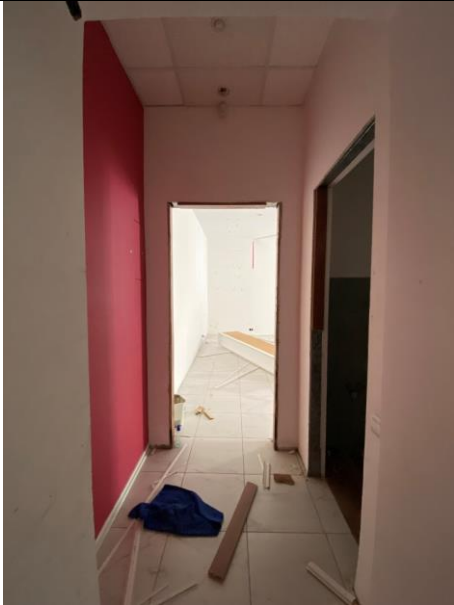
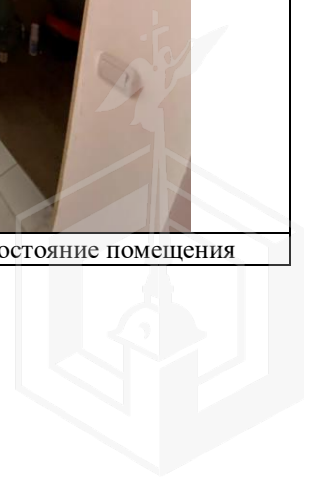


Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения





## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 2/6, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 37,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001059:1759, 2 этаж

Параметр	Характеристика
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 2/6, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 37,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001059:1759, 2 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 08.08.2022, при дневном освещении.
Вход	Общий со двора. Вход осуществляется через проходную с турникетом
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы: электроснабжение, водоснабжение/водоотведение, теплоснабжение
Наличие перепланировок	Выявлены перепланировки: перенесены перегородка с дверным проемом между ч.п.1 и ч.п.3 и проход в ч.п. 2, площадь ч.п.2, в котором установлено санитарно-техническое оборудование уменьшена за счет переноса перегородки, демонтирована перегородка с дверным проемом между ч.п.1 и ч.п.3 и ч.п. 4 Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Отличное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	08.08.2022



## 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 офисного назначения.*

### 3. 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, Московский проспект, дом 2/6, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 37,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001059:1759, 2 этаж	194 370	7 250 000	233 244	8 700 000
<b>Итого:</b>	<b>194 370</b>	<b>7 250 000</b>	<b>233 244</b>	<b>8 700 000</b>

