

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 17, литера Б, помещение 23-Н, общая площадь 35 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001272:2138, 1 этаж**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 22.09.2022.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

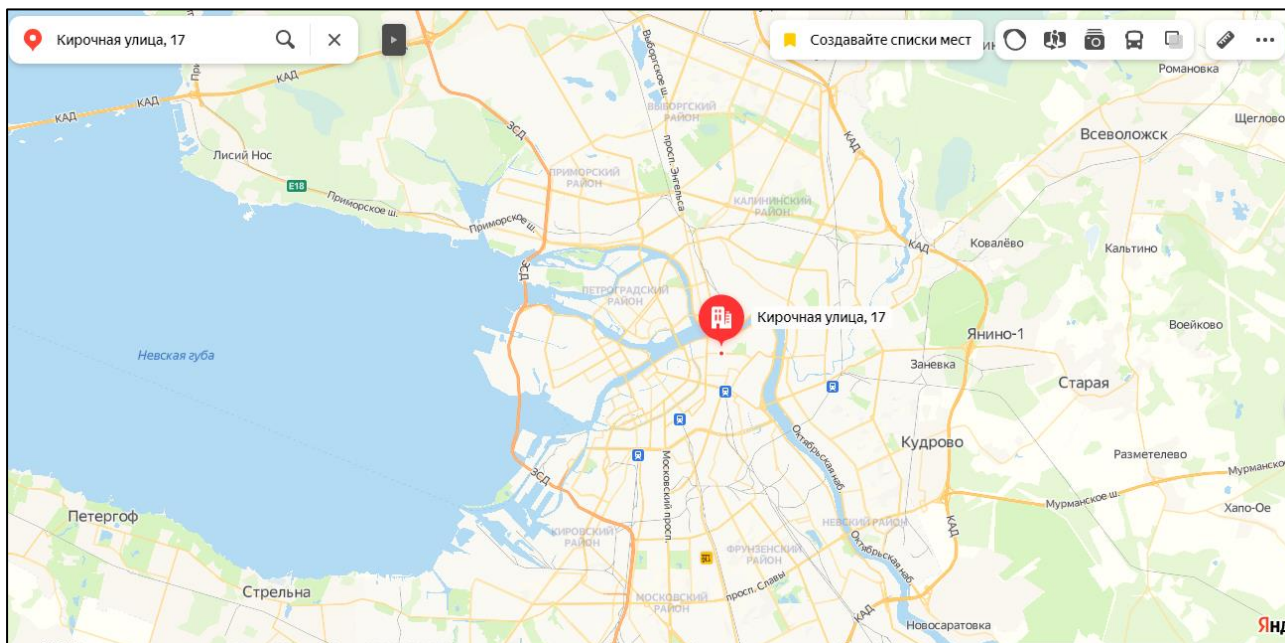


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

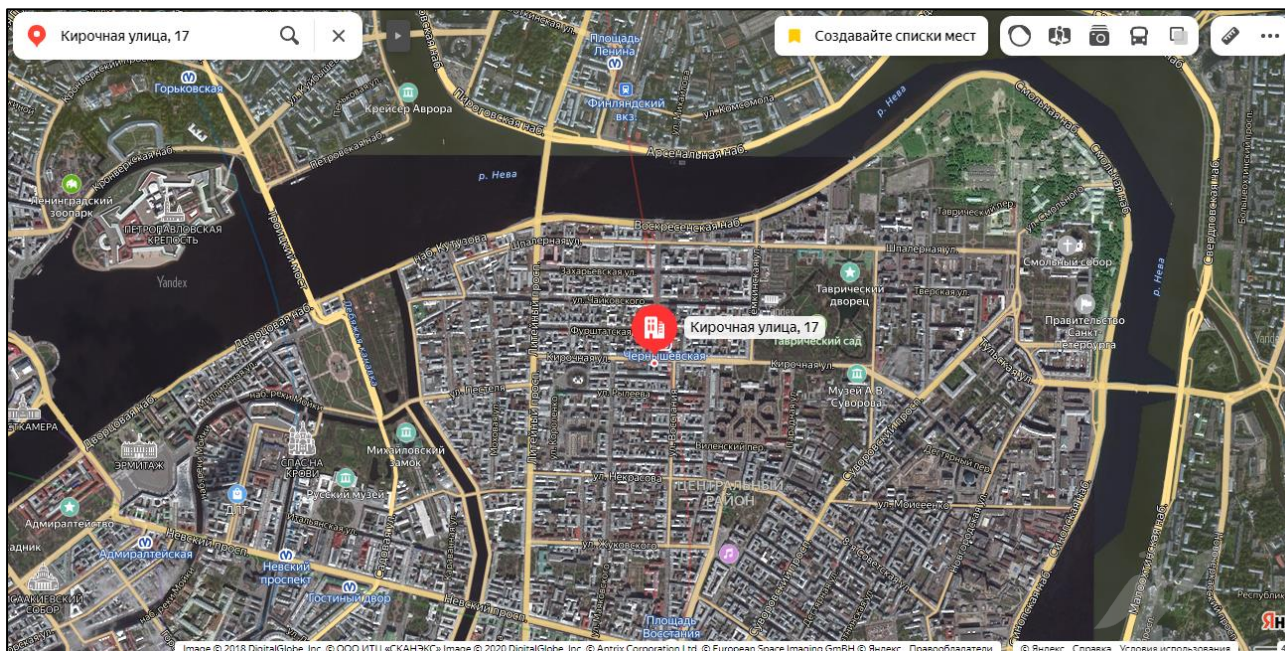


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	35 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001272:2138
Кадастровая стоимость, руб.	8 423 827,55
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	240 680,79
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1
Высота помещения	2,95
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) согласно данным выписки из ЕГРН	Собственность № 78/011/2022-1 от 06.04.2022
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы водоснабжения, электроснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: дверной проем между ч. п. 3 и ч. п. 4 зашит, в ч. п. 4 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч. п. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

**Помещение**

Дата обновления информации: 20.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001707:2505
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Лиговский, д. 137, литера. А, пом. 1-Н
Площадь, кв.м	46.8
Назначение	Нежилое
Этаж	1

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	6631811.43
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:1707:9:42:4
-------------------	----------------

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-40/2000-248.1 от 15.12.2000
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



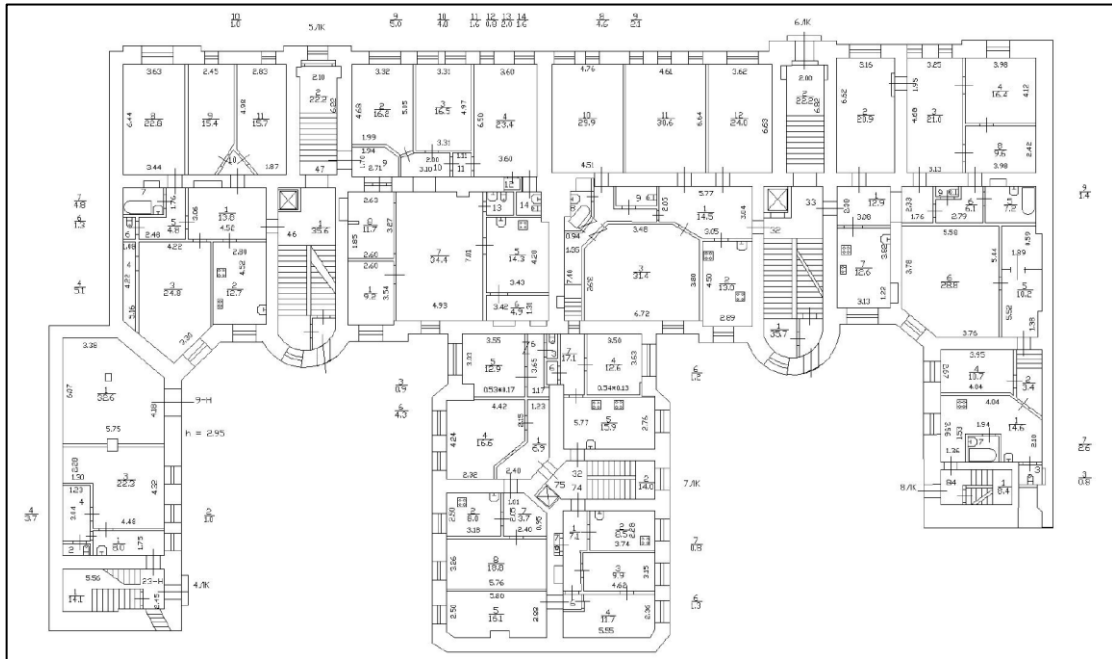


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

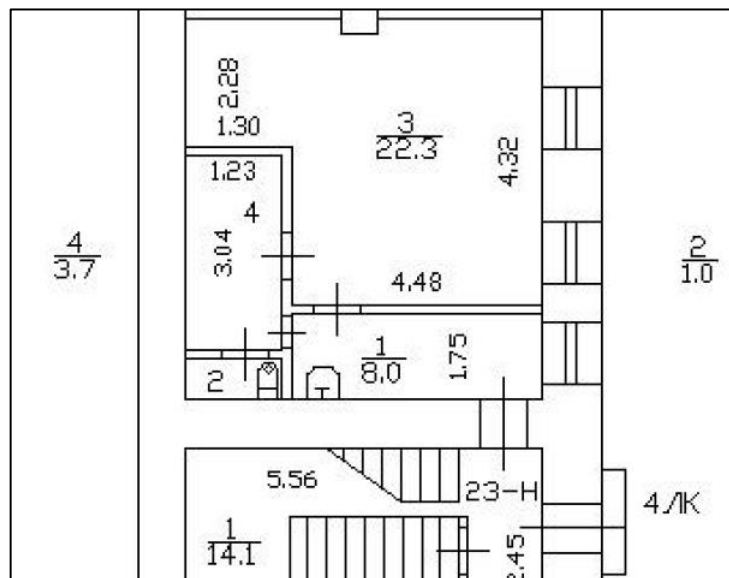


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



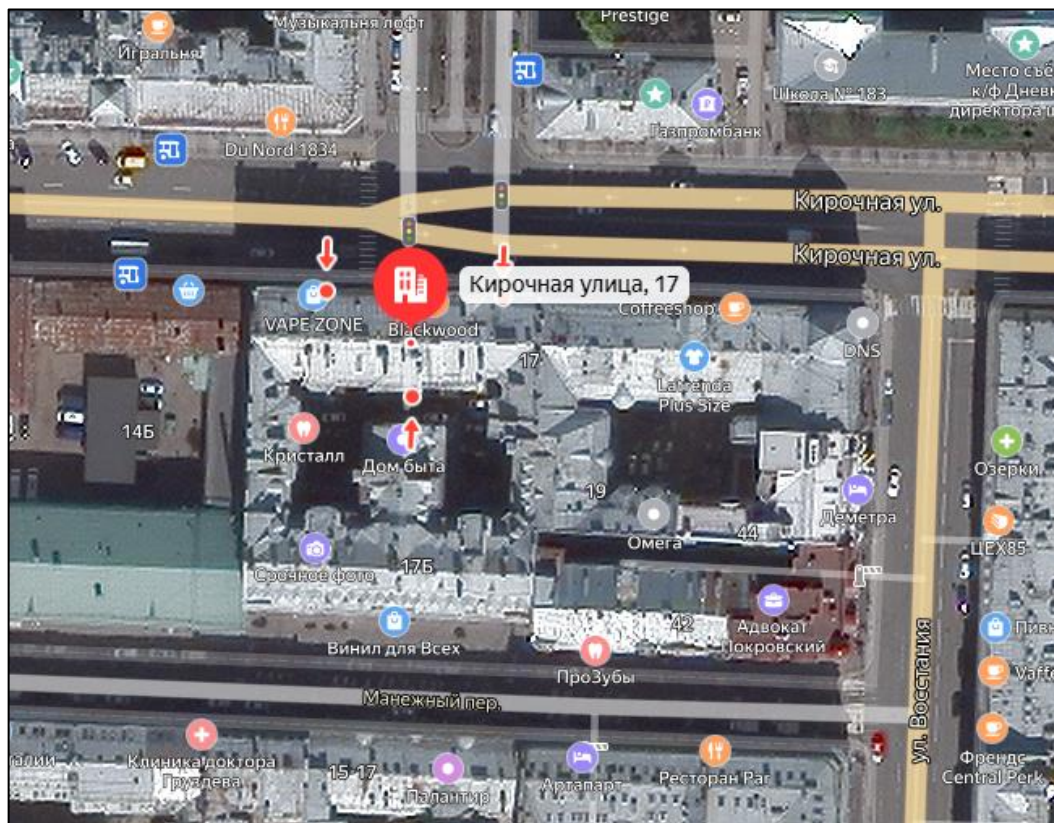


Рисунок 6. Расположение здания, в котором находится оцениваемое помещение

### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, детские сады, школы, генеральное консульство Финляндской Республики, Спасо-Преображенский собор, СПбГУ.

### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен на крупной транспортной магистрали – Кирочной улице.

Ближайшая станция метро «Чернышевская» располагается в 4 минутах (370 м) пешей доступности.

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 17.05.2022г. № КУВИ-001/2022-74015996 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-13052/22-0-1 от 09.06.2022 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 17, литера А; дом 17, литера Б, на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 является выявленным объектом культурного наследия «Дом А.Г. Щербатова».

В соответствии с пунктом 7.1 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) в отношении выявленных объектов культурного наследия охранное обязательство не утверждается, ранее на помещение 23-Н охранное обязательство КГИОП не заключалось.

Согласно пункту 9 статьи 16.1 Федерального закона собственник или иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять определенные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.

В соответствии с пунктом 10 статьи 48 Федерального закона договор, предусматривающий передачу права собственности на выявленный объект культурного наследия, прав владения и (или) пользования таким объектом, должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого возникают права собственности, владения или пользования таким объектом по выполнению требований, установленных пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона в отношении такого объекта. В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

Согласно Распоряжению КИО, г. Санкт-Петербурга № 2070-РЗ от 18.08.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Кировская улица, д. 17, литера Б, пом. 23-Н»: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом А.Г. Щербатова», 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

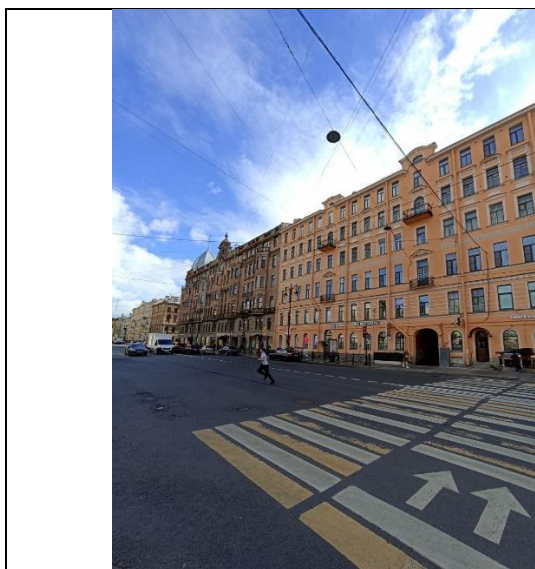


Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути

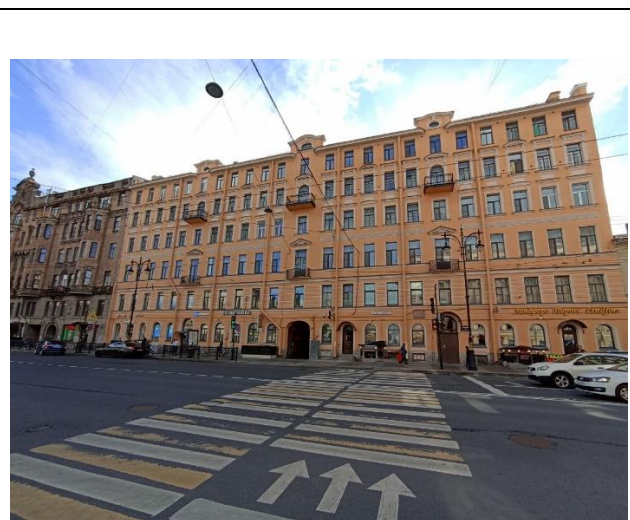


Фото № 2 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 3 – Арка во внутренний двор здания



Фото № 4 – Адресный указатель

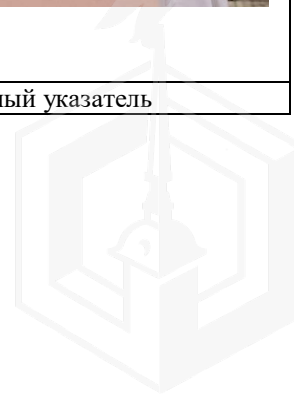




Фото № 5 – Внутренний двор



Фото № 6 – Вход в здание, где расположен объект оценки



Фото № 7 – Подъезд



Фото № 8 – Подъезд



Фото № 9 – Дверь в помещение



Фото № 10 – Дверь в помещение изнутри



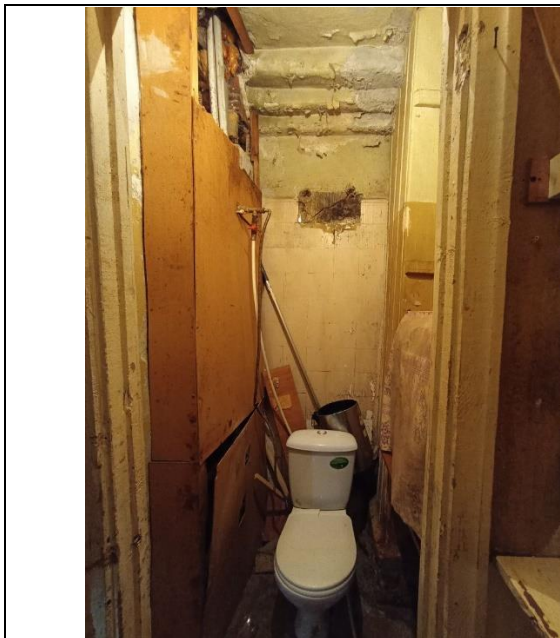


Фото № 11 – Санузел

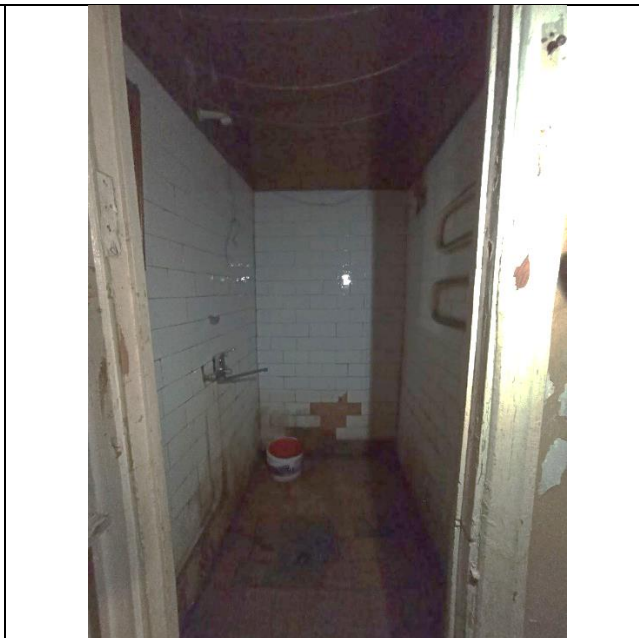


Фото № 12 – Санузел



Фото № 13 – Внутреннее состояние отделки



Фото № 14 – Внутреннее состояние отделки



Фото № 15 – Внутреннее состояние отделки



Фото № 16 – Внутреннее состояние отделки





Фото № 17 – Внутреннее состояние отделки



Фото № 18 – Внутреннее состояние отделки






## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, улица Кирочная, дом 17, литера Б, помещение 23-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Кирочная, дом 17, литера Б, помещение 23-Н, общая площадь 35 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001272:2138, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 22.09.2022, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Высота помещения	По результатам осмотра, установлено что высота потолка около 2,95 м
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: дверной проем между ч. п. 3 и ч. п. 4 зашит, в ч. п. 4 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч. п. , наружные границы помещения не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А. С.
Подпись	
Дата	22.09.2022



### 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

В связи с тем, что 21.09.2022 была объявлена частичная мобилизация указом Президента РФ от 21.09.2022 N 647 "Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации", оценка проводится в условиях неопределенности, поскольку данная ситуация может оказывать влияние на экономику страны и на рынок недвижимости в частности.

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, Кирочная улица, дом 17, литера Б, помещение 23-Н, общая площадь 35 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001272:2138, 1 этаж	135 714	4 750 000	162 857	5 700 000
<b>Итого:</b>	<b>135 714</b>	<b>4 750 000</b>	<b>162 857</b>	<b>5 700 000</b>

