

# КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 62/2, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 48,6 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001291:3368, 1 этаж**

## 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 02.03.2023.

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

## 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

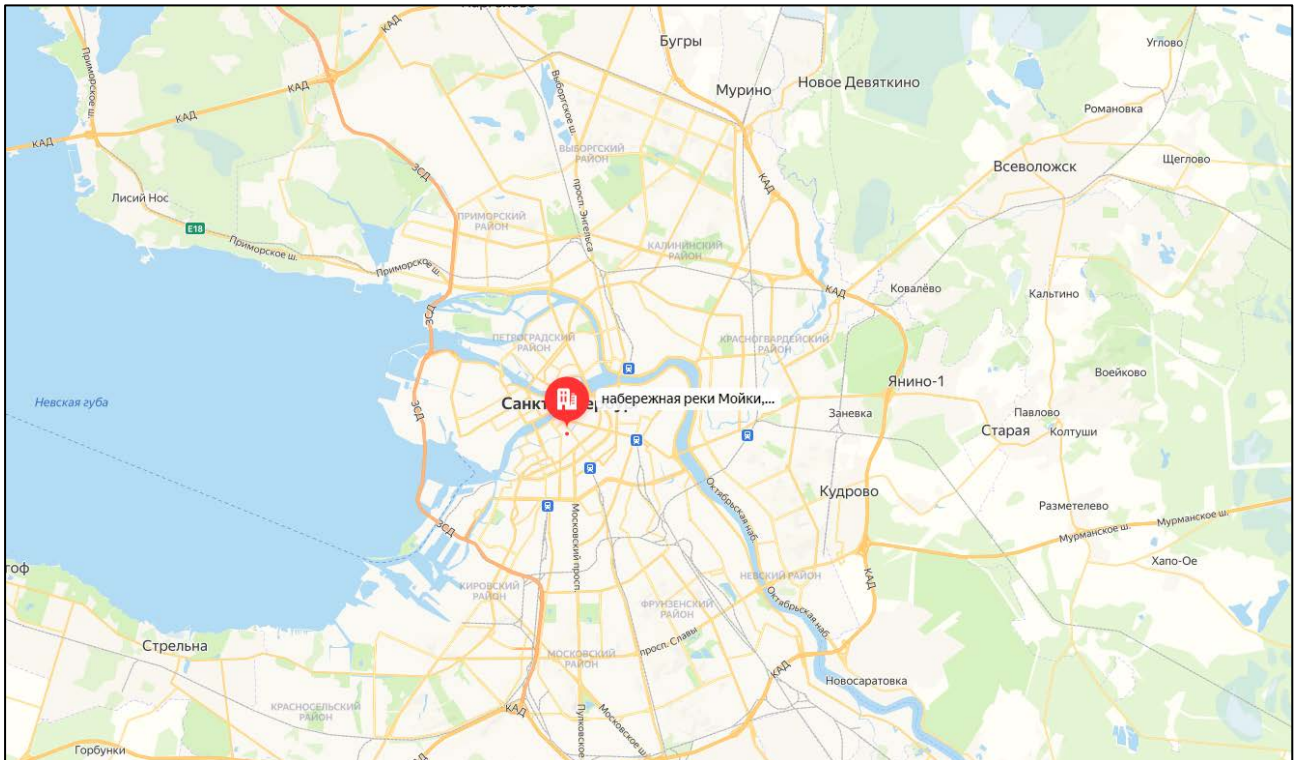


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

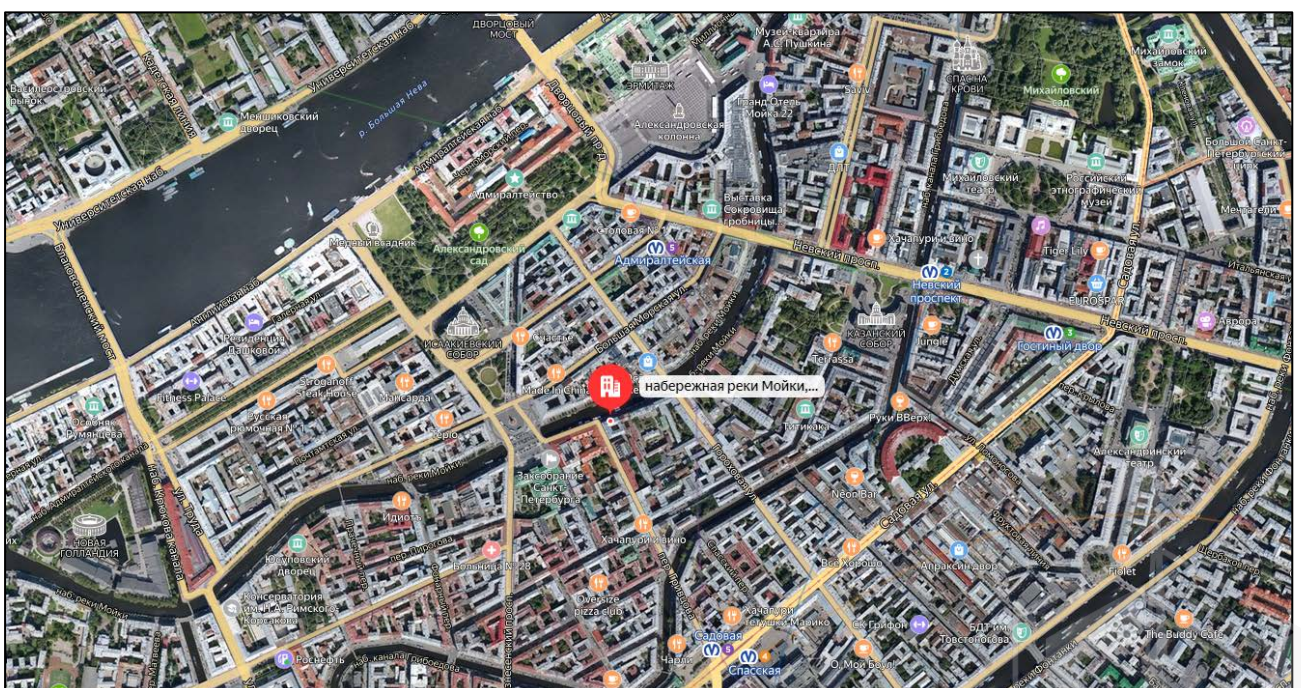


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	48,6 кв. м
Кадастровый номер	78:32:0001291:3368
Кадастровая стоимость, руб.	8 195 683,08
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	168 635,45
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	2,92 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:32:0001291:3368-78/083/2021-1 от 15.02.2021
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации. Согласно Письму Администрации Адмиралтейского района, возможность подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и водоотведения имеется.
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено. В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой и измерительными приборами.

**Помещение**

Дата обновления информации: 20.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001291:3368
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, наб. Реки Мойки, д. 62/2, литера. А, пом. 3-Н
Площадь, кв.м	48.6
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	8195683.08
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

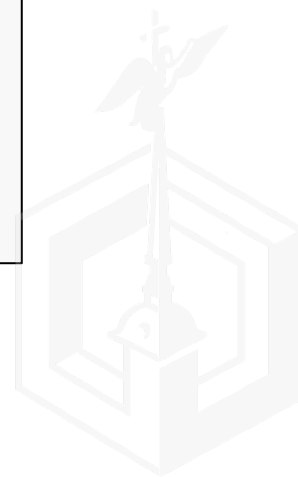
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1291:0:62:1003
-------------------	-------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<p><b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b></p>	<p>Собственность № 78:32:0001291:3368-78/083/2021-1 от 15.02.2021</p>
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



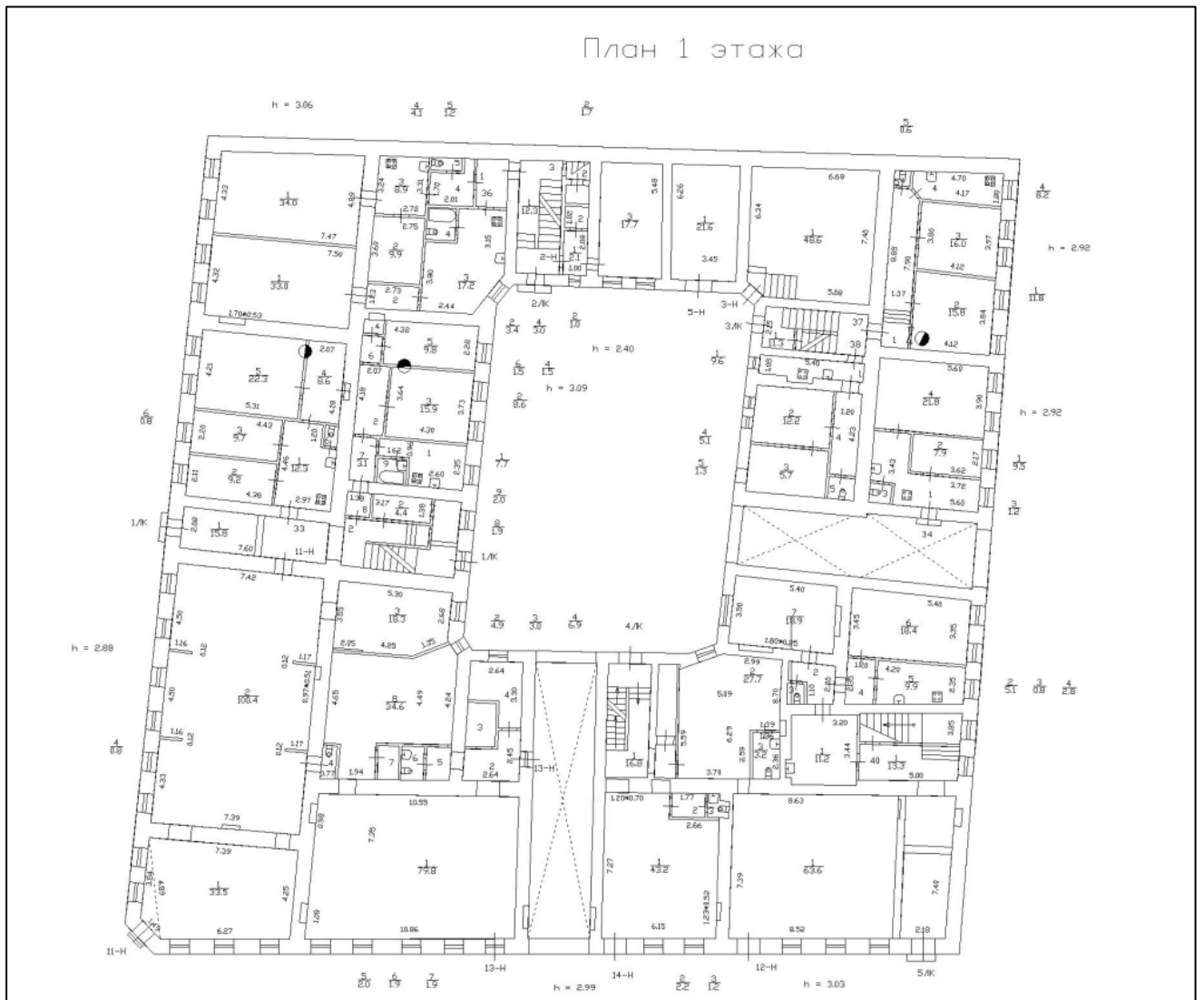


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

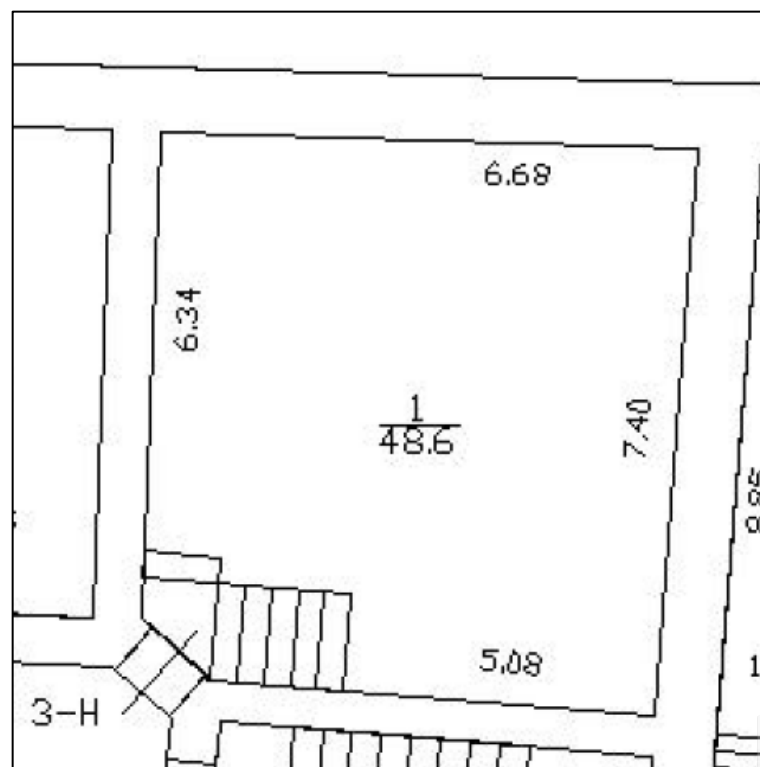
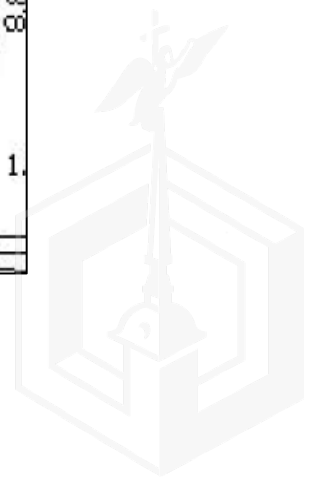


Рисунок 5. План оцениваемого помещения



### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

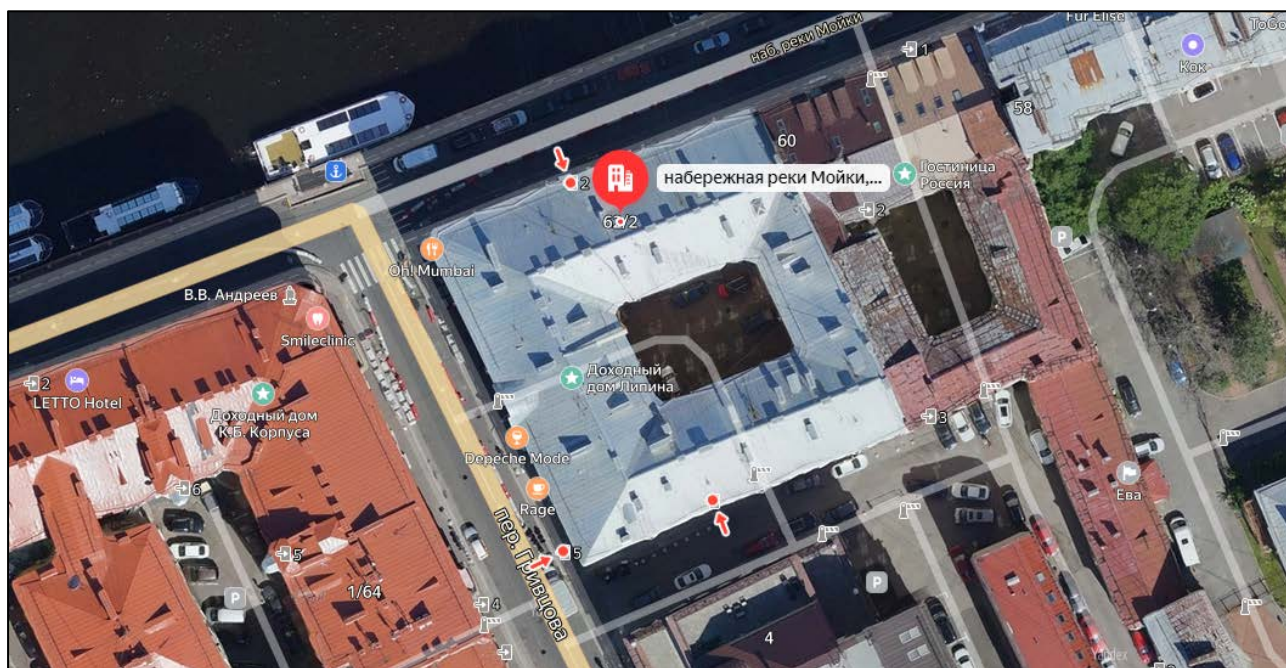


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

#### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: магазины одежды, рестораны, гостиницы, детские сады, медицинские учреждения, учебные заведения и др. объекты.

#### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен на расстоянии около 700 м от крупной транспортной магистрали – Садовая улица.

Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» располагается в 8 минутах (660 м) пешей доступности.

### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 17.06.2022г. № КУВИ-001/2022-96718106 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-1997/22-0-1 от 20.06.2022 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 62/2, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом Липина".

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.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2021-РЗ от 16.08.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 62/2, литера А, пом. 3-Н», обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и

договор купли-продажи Объекта: объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Липина», 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

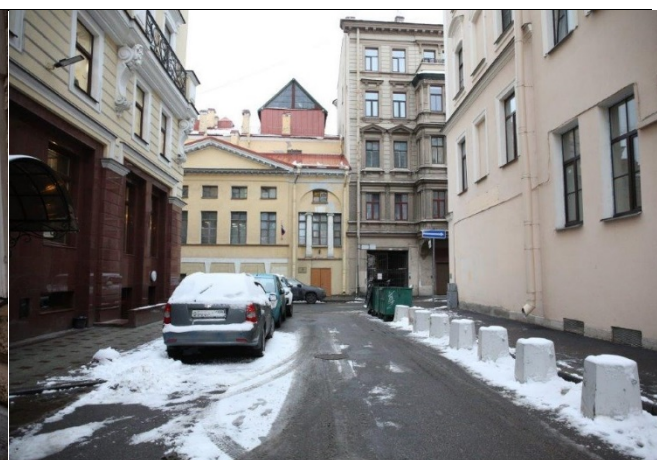


Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Вход во двор



Фото № 5 – Внутреннее окружение



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, набережная реки Мойки, дом 62/2, литера А, помещение 3-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 62/2, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 48,6 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001291:3368, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 02.03.2023, 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. В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой и измерительными приборами.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	02.03.2023



### 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 производственно-складского 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, набережная реки Мойки, дом 62/2, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 48,6 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001291:3368, 1 этаж	66 872	3 250 000	80 247	3 900 000
<b>Итого:</b>	<b>66 872</b>	<b>3 250 000</b>	<b>80 247</b>	<b>3 900 000</b>

