

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 50, литера Б, помещение 1-Н,2-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н,8-Н, общая площадь 320,7 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001049:2456, 1 этаж**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 22.12.2022.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

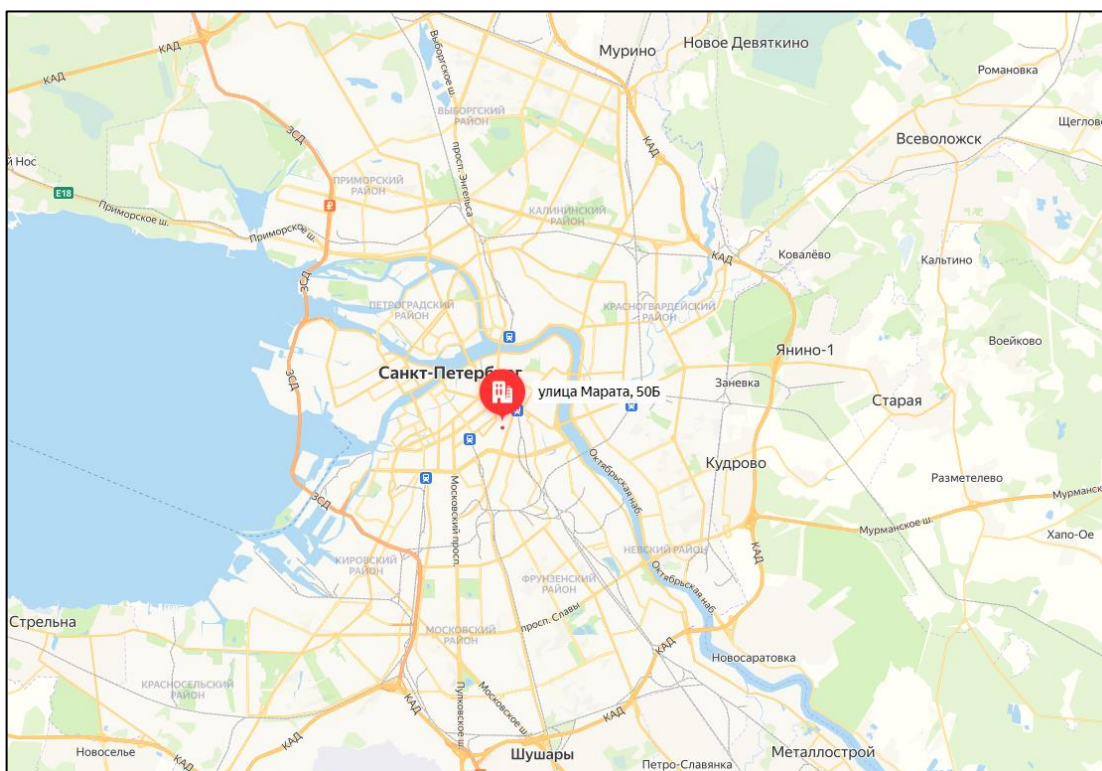


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

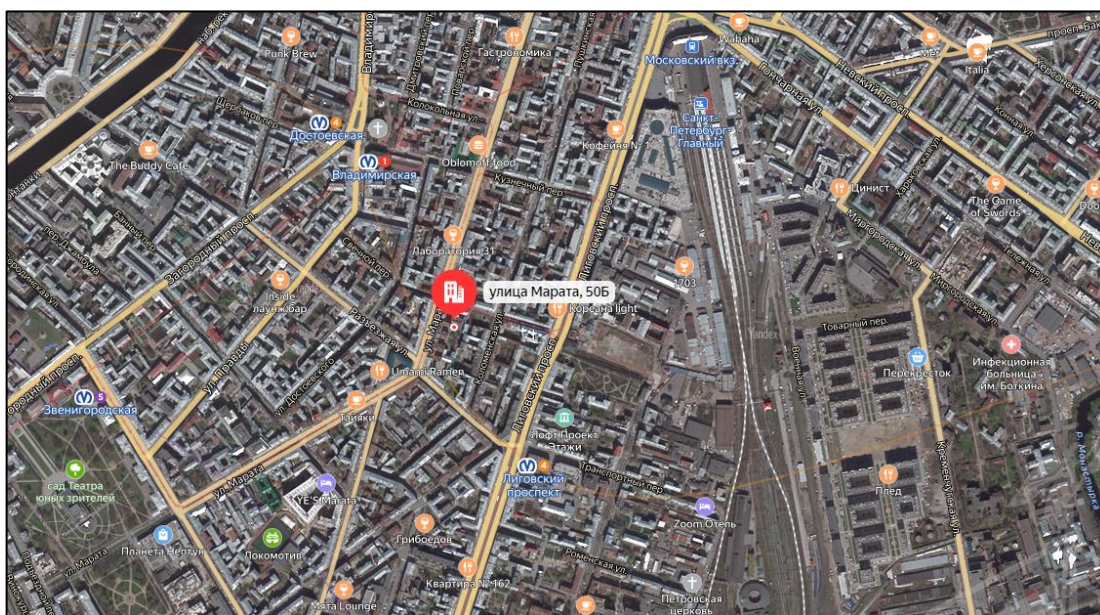



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	320,7 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001049:2456
Кадастровая стоимость, руб.	2 758 914,75
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	8 602,79
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	Высота помещений 1Н – 3,6 м, 2Н – 4,9 м, 4Н – 5,25 м, 5Н – 4,9 м, 6Н – 4,9 м, 7Н – 3,6 м, 8Н – 4,9 м.
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78-78-42/029/2011-482 от 09.07.2011
Вход	10 отдельных со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально не выявлены
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	По результатам визуального осмотра помещения не используются. Согласно письму Администрации Центрального района от 11.08.2022 № 01-10-7513/22-0-1 в настоящее время указанные помещения используются третьими лицами, доступ в помещения отсутствует.



**Помещение**

Дата обновления информации: 18.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001049:2456
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 50, литера Б, помещение 1-Н,2-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н,8-Н
Площадь, кв.м	320.7
Назначение	Нежилое
Этаж	1

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	2758914.75
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:31:1049:9:8:1
Кадастровый номер	78:31:1049:0:8:1

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-42/029/2011-482 от 09.07.2011
---	---

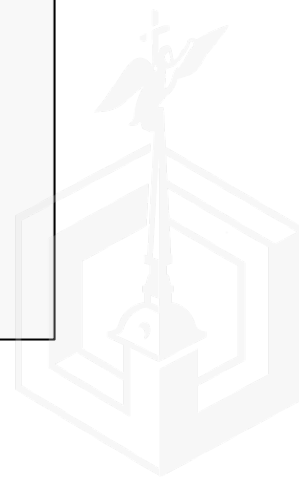




Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

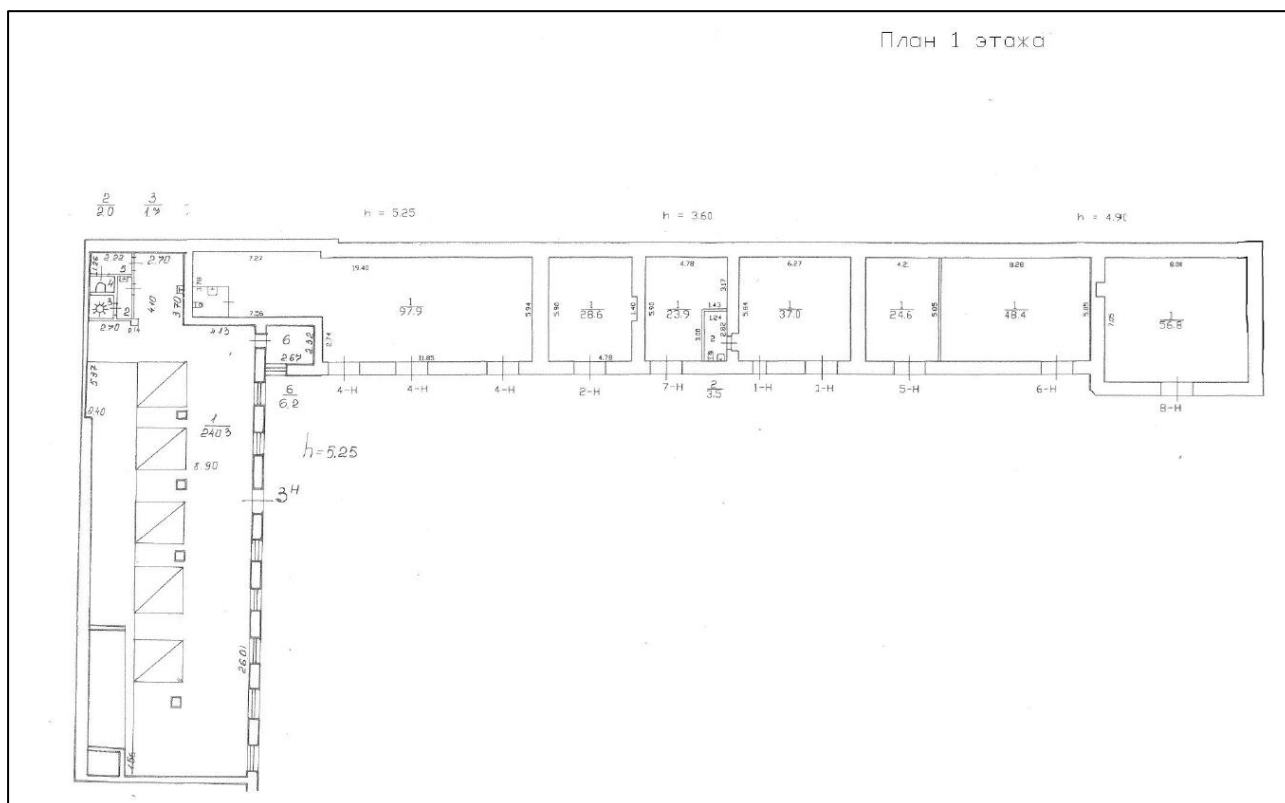


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

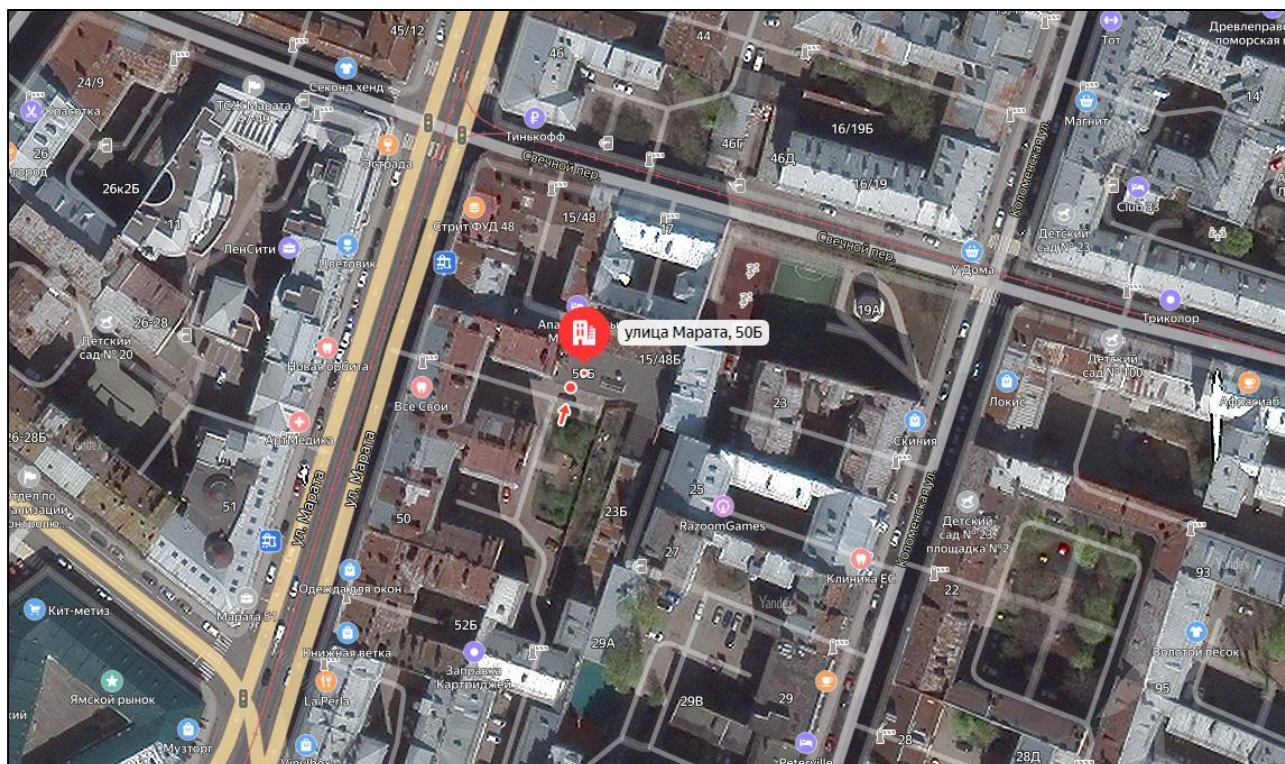


Рисунок 5. Расположение здания, в котором находится оцениваемое помещение

#### Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: рестораны, детские сады, музеи, магазины продуктов и одежды, медицинские учреждения.

### Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии 300 м от крупной транспортной магистрали Лиговский проспект.

Ближайшая станция метро «Лиговский проспект» располагается в 6 минутах (520 м) пешей доступности.

### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 06.07.2022г. № КУВИ-001/2022-111888042 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-1350/22-0-1 от 29.03.2022 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 50, литера Б не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в границах территории объекта культурного наследия федерального значения "Дом, где в 1884-1903 гг. жил музыкальный деятель Беляев М.П. и собирался кружок музыкантов и композиторов во главе с Римским-Корсаковым Н.А."

Территории объектов культурного наследия подлежат 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 № 2134-РЗ от 25.08.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 50, литера Б, пом. 1-Н,2-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н,8-Н:

Подлежит включению в договор купли-продажи: 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 – Здание, в котором находится Объект оценки







Фото № 3 – Расположение входов в помещение



Фото № 4 – Вход помещения



Фото № 5 – Внутреннее состояние



Фото № 6 – Внутреннее состояние



Фото № 7 – Внутреннее состояние



Фото № 8 – Внутреннее состояние



Фото № 9 – Внутреннее состояние



Фото № 10 – Внутреннее состояние

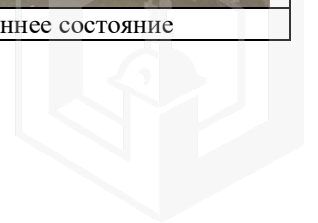






Фото № 11 – Внутреннее состояние



Фото № 12 – Внутреннее состояние



Фото № 13 – Внутреннее состояние



Фото № 14 – Внутреннее состояние

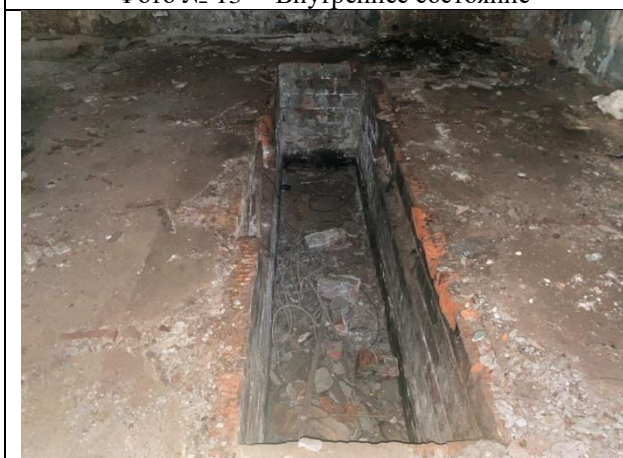


Фото № 15 – Внутреннее состояние




Фото № 16 – Внутреннее состояние



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 50, литера Б, помещение 1-Н,2-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н,8-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Объект оценки: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 50, литера Б, помещение 1-Н,2-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н,8-Н, общая площадь 320,7 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001049:2456, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 22.12.2022, при дневном освещении.
Вход	10 отдельных со двора
Высота помещения	Высота помещений 1Н – 3,6 м, 2Н – 4,9 м, 4Н – 5,25 м, 5Н – 4,9 м, 6Н – 4,9 м, 7Н – 3,6 м, 8Н – 4,9 м.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально не выявлены
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	По результатам визуального осмотра помещения не используются

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А. С.
Подпись	
Дата	22.12.2022



### 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 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
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 50, литера Б, помещение 1-Н,2-Н,4-Н,5-Н,6-Н,7-Н,8-Н, общая площадь 320,7 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001049:2456, 1 этаж	56 647	18 166 667	67 976	21 800 000
<b>Итого:</b>	<b>56 647</b>	<b>18 166 667</b>	<b>67 976</b>	<b>21 800 000</b>

