

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Кронверкская улица, дом 29/37, литера Б, помещение 44-Н, общая площадь 56,3 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003074:2495, цокольный этаж**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 02.06.2023.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

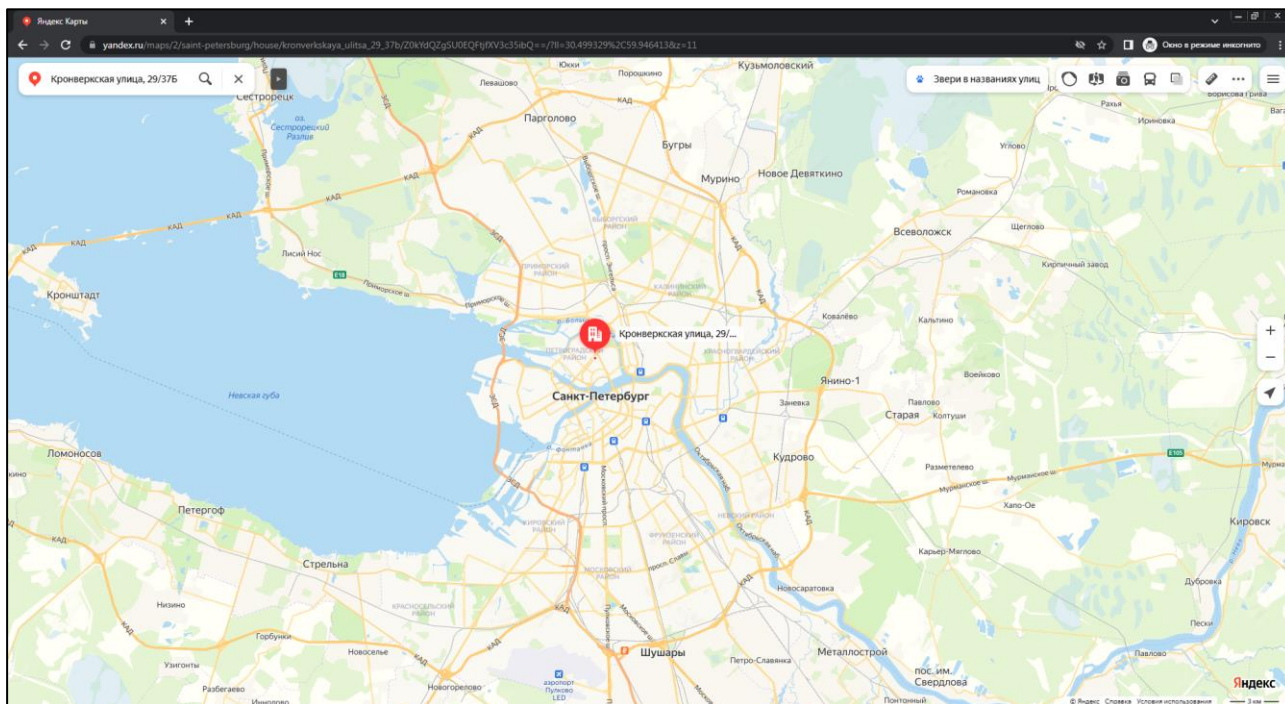


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

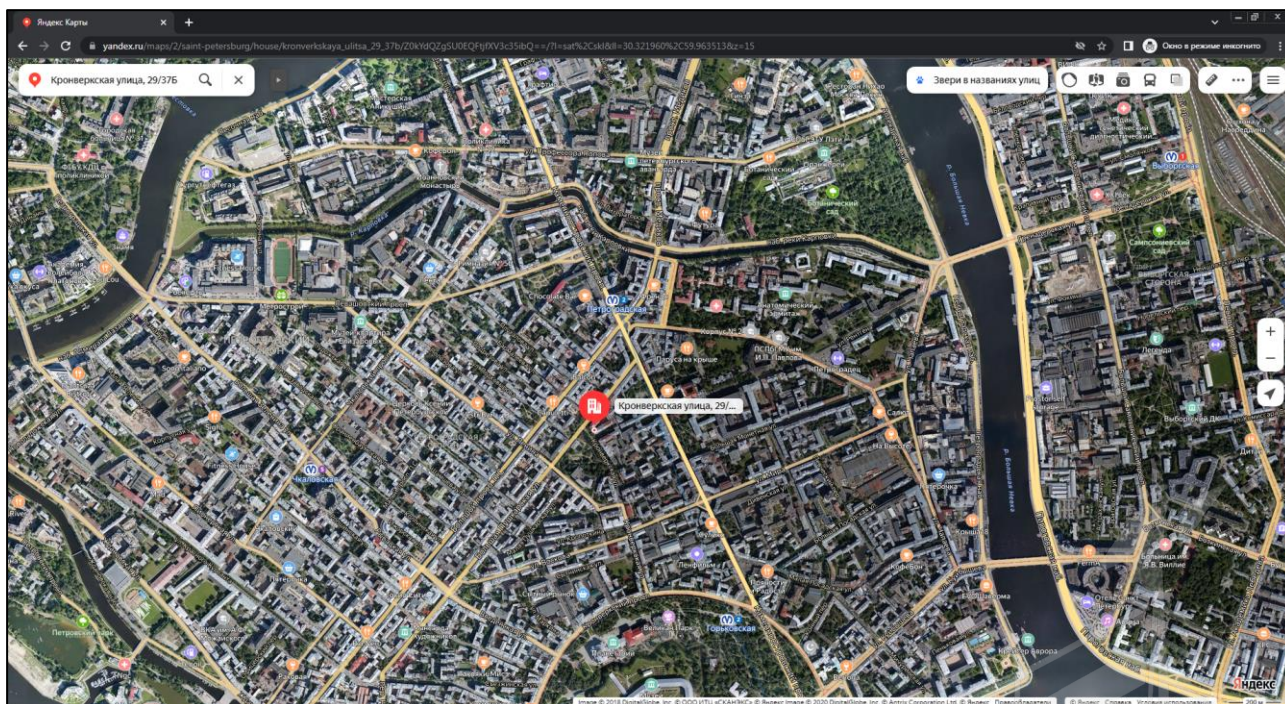



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

| Показатель   | Характеристика  |
|--|---|
| Тип объекта  | Встроенное помещение  |
| Площадь помещения  | 56,3 кв. м  |
| Кадастровый номер  | 78:07:0003074:2495  |
| Кадастровая стоимость, руб.                              | 3 617 288,71  |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м                         | 64 250,24   |
| Наименование   | Нежилое помещение   |
| Назначение   | Нежилое помещение   |
| Этаж расположения  | Цокольный этаж  |
| Высота помещения   | 2,92 м (заглубление -0,06 м)  |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность № 1441333.1 от 10.02.2001   |
| Вход   | Отдельный со двора  |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой                | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации |
| Наличие перепланировок                                   | Визуально выявлены перепланировки: один из оконных проемов в ч.п. 3 заложен         |
| Состояние объекта  | Удовлетворительное  |
| Текущее использование                                    | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.                       |



### Помещение

Дата обновления информации: 23.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

#### Общая информация

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| Вид объекта недвижимости            | Помещение          |
| Статус объекта                      | Актуально          |
| Кадастровый номер                   | 78:07:0003074:2495 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 14.09.2012         |

#### Характеристики объекта

|                        |  |
|------------------------|--|
| Адрес (местоположение) | г.Санкт-Петербург, Кронверкская улица, дом 29/37, литера Б, помещение 44-Н |
| Площадь, кв.м          | 56.3   |
| Назначение             | Нежилое  |
| Этаж                   | Цокольный  |

#### Сведения о кадастровой стоимости

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 3617288.71 |
| Дата определения            | 01.01.2018 |
| Дата внесения               | 09.01.2019 |

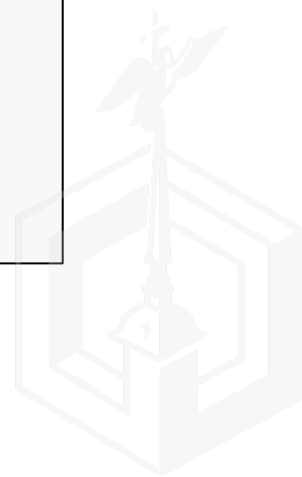
#### Ранее присвоенные номера

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Кадастровый номер | 78:7:3074:23:61:30 |
|-------------------|--------------------|

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

|   |   |
|---|---|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 1441333.1 от 10.02.2001 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | № 78-01-20/2003-539.2                   |

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



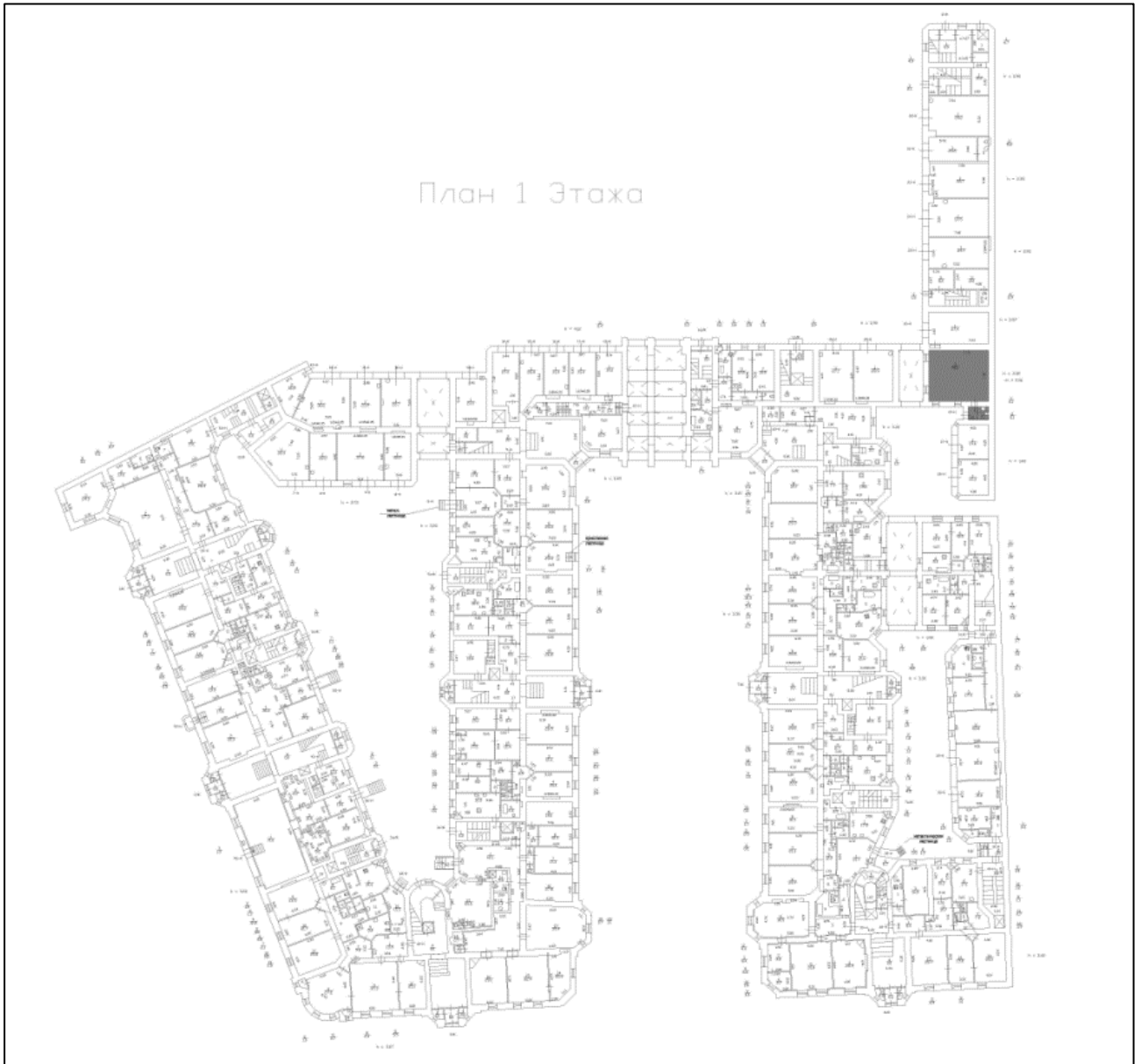


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

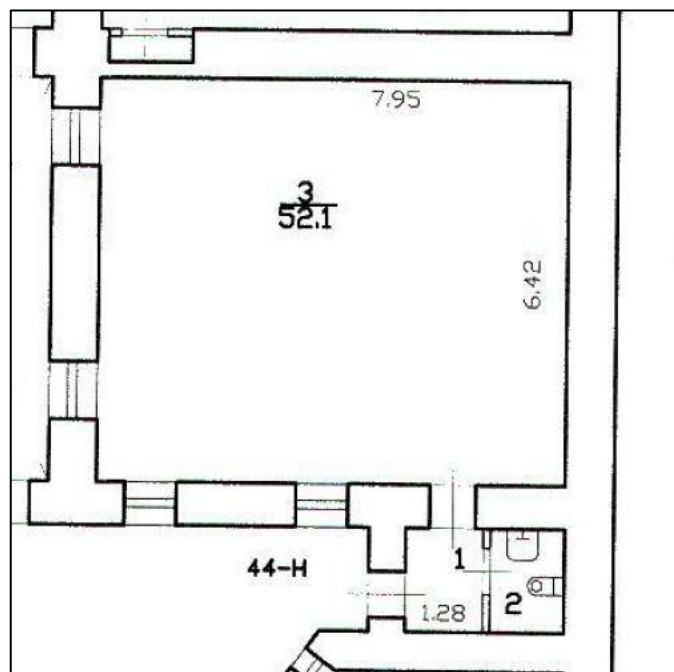


Рисунок 5. План оцениваемого помещения



### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

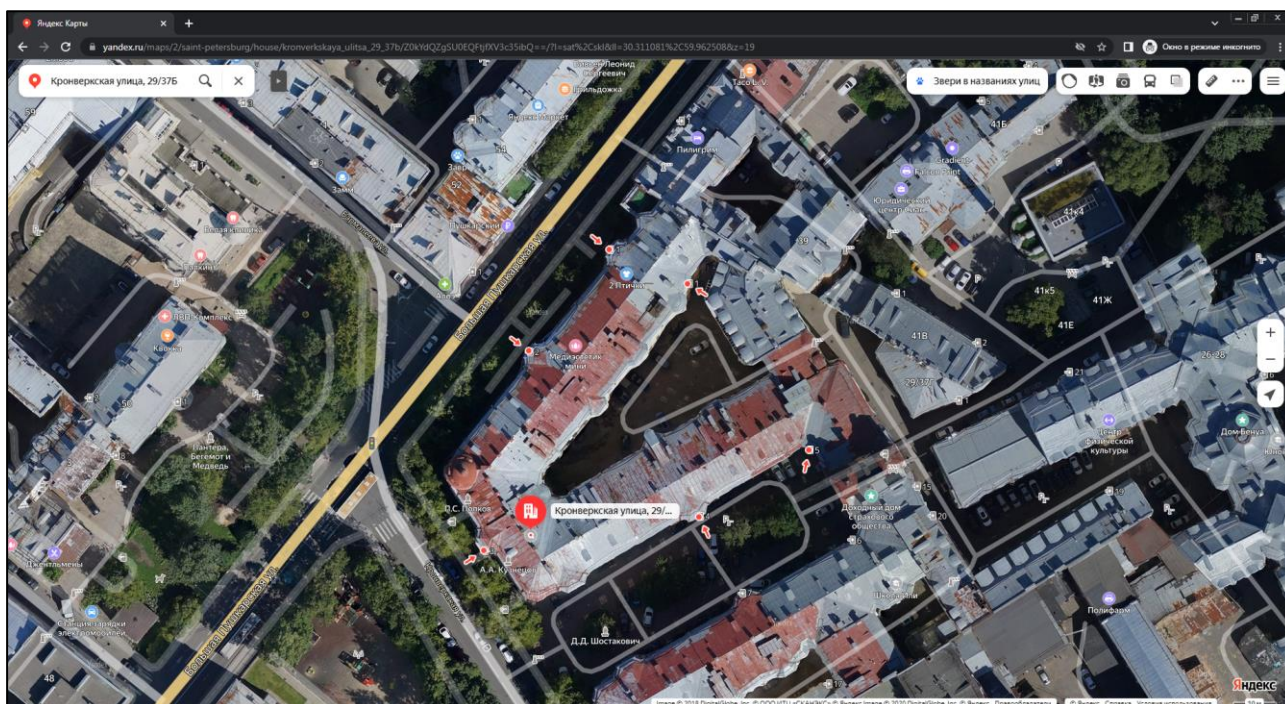


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

#### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: школы, медицинские учреждения, спортзалы, рестораны, детские сады, сад Андрея Петрова, Матвеевский сад.

#### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – Большая Пушкарская улица.

Ближайшая станция метро «Петроградская» располагается в 7 минутах (560 м) пешей доступности.

### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 21.02.2023г. № КУВИ-001/2023-43259335 на оцениваемый объект не зарегистрировано следующее ограничение (обременение) прав:

- Объект культурного наследия

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-862 от 11.05.2023 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 01-43-614/23-0-1 от 17.01.2023 г. объект, расположенный по адресу: 197101, г. Санкт-Петербург, Кронверкская улица, дом 29/37, литера Б на основании Приказа председателя КГИОП № 48 от 10.05.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом Первого Российского Страхового общества". 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 № 1275-РЗ от 22.05.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Кронверкская ул., д. 29/37, литера Б, пом. 44-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: 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.

Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Первого Российского Страхового общества», 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 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Адресный указатель



Фото № 3 – Внутреннее окружение



Фото № 4 – Внутреннее окружение

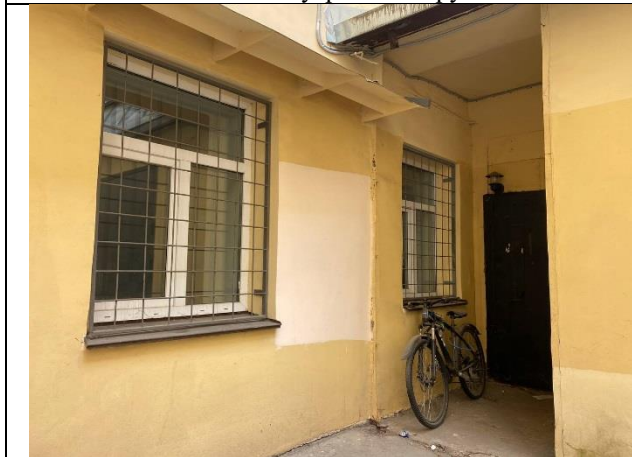


Фото № 5 – Вход в помещение со двора



Фото № 6 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения

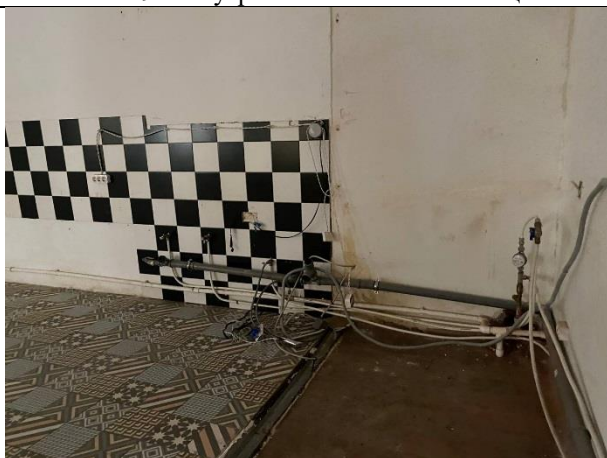


Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
Кронверкская улица, дом 29/37, литера Б, помещение 44-Н

| Параметр                                  | Значение   |
|---|--|
| Объект оценки                             | Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Кронверкская улица, дом 29/37, литера Б, помещение 44-Н, общая площадь 56,3 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003074:2495, цокольный этаж |
| Особенности проведения осмотра            | Визуальный осмотр объекта произведен — 02.06.2023, при дневном освещении.  |
| Вход                                      | Отдельный со двора   |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации  |
| Наличие перепланировок                    | Визуально выявлены перепланировки: один из оконных проемов в ч.п. 3 заложен  |
| 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                                | 02.06.2023  |



### 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 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, Кронверкская улица, дом 29/37, литера Б, помещение 44-Н, общая площадь 56,3 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003074:2495, цокольный этаж | 108 052                          | 6 083 333                        | 129 663                               | 7 300 000                                 |
| <b>Итого:</b>  | <b>108 052</b>                   | <b>6 083 333</b>                 | <b>129 663</b>                        | <b>7 300 000</b>                          |

