

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 6-я Советская улица, дом 28, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 86,1 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001469:2268, цокольный этаж**

1.1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.2. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 18.10.2023

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

## 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

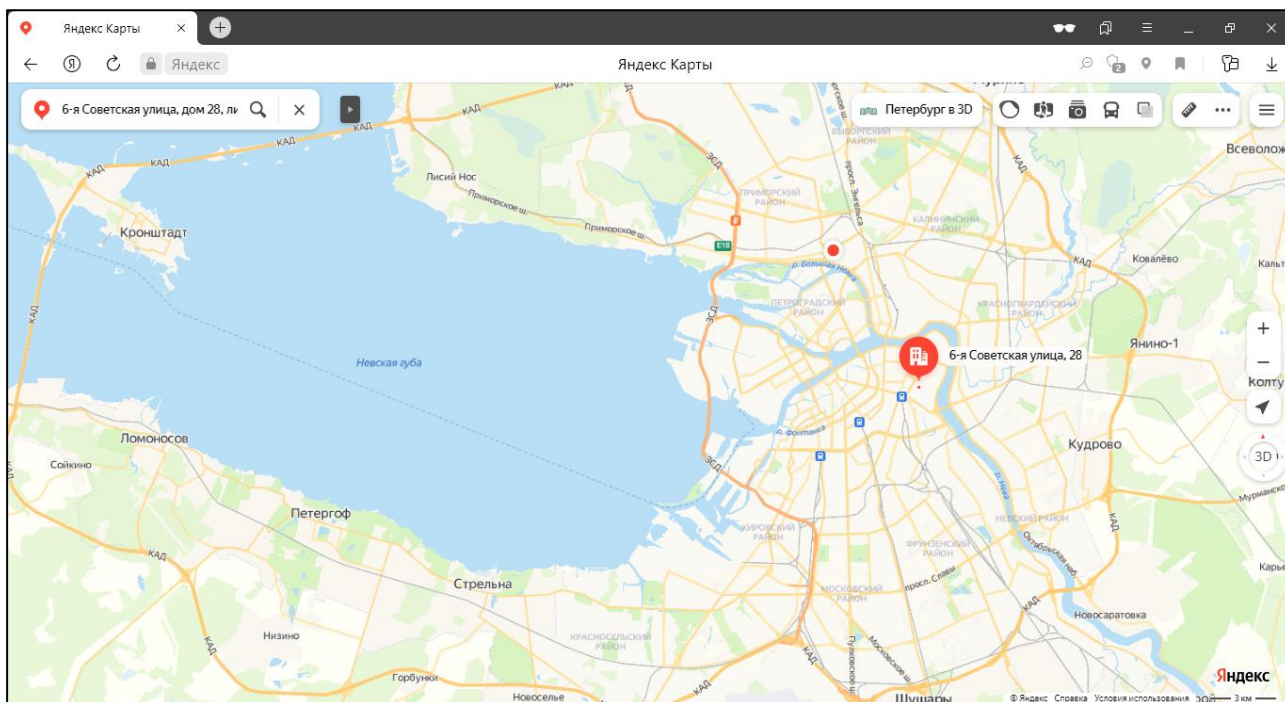


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

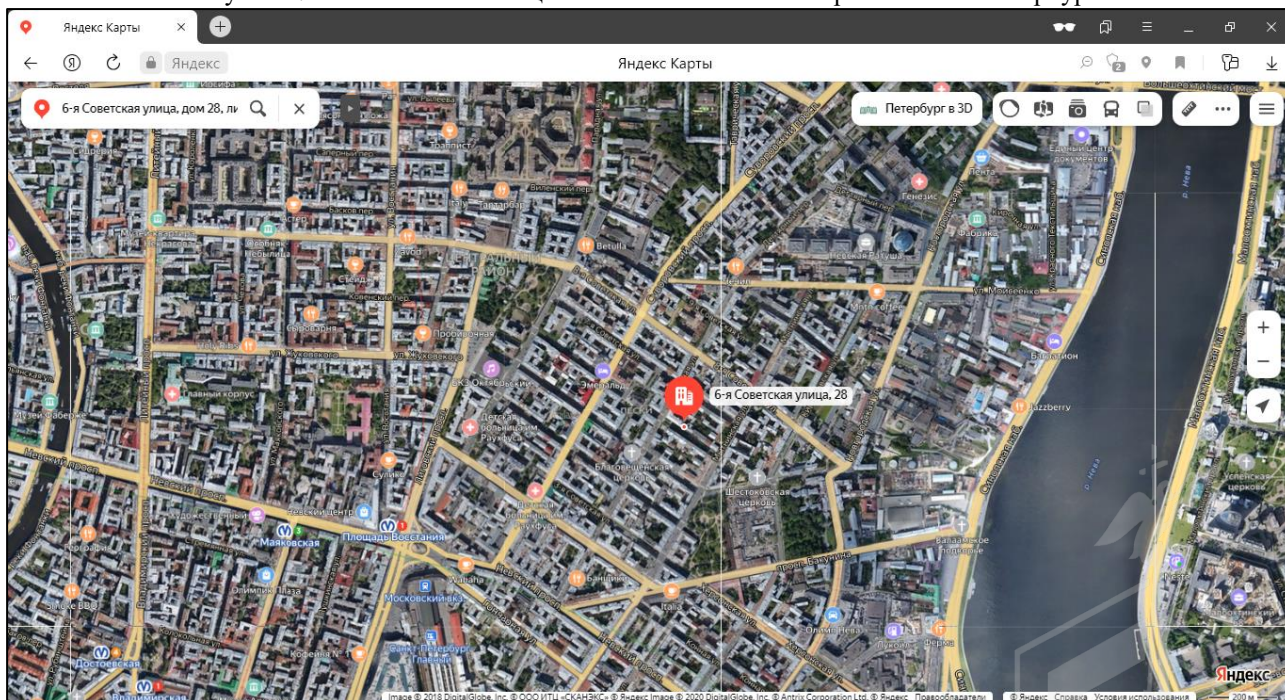


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	86,1
Кадастровый номер	78:31:0001469:2268
Кадастровая стоимость, руб.	13 341 119,07
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	154 949,12
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Данные отсутствуют
Этаж расположения	Цокольный
Высота помещения, м	2,57 (заглубление -1,10 м; -1,10 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:31:0001469:2268-78/011/2022-1 от 05.04.2022
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, канализация. Согласно письму Администрации Центрального района № 01-10-5804/22-0-1 от 06.07.2022 г. инженерные коммуникации на объекте имеются.
Наличие перепланировок	Выявлены перепланировки: перегородки с дверными проемами между ч.п. 1,2,3,4 демонтированы, оконные проемы в ч.п. 2,3,4 частично защищены/заложены Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Удовлетворительное (требуется капитальный ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы

**Помещение**

Дата обновления информации: 16.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001469:2268
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. 6-я Советская, д. 28, литера. А, пом. 3-Н
Площадь, кв.м	86.1
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

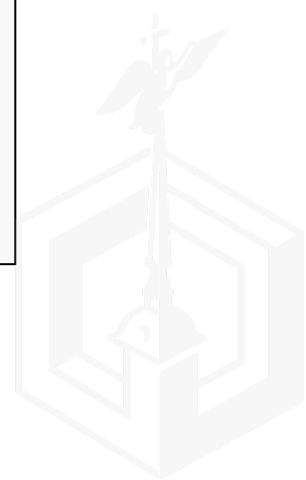
**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	13341119.07
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:31:0001469:2268-78/011/2022-1 от 05.04.2022
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки





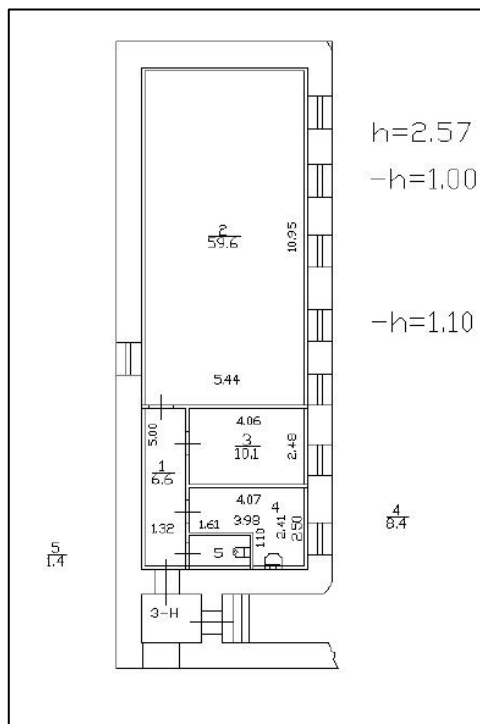


Рисунок 4. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

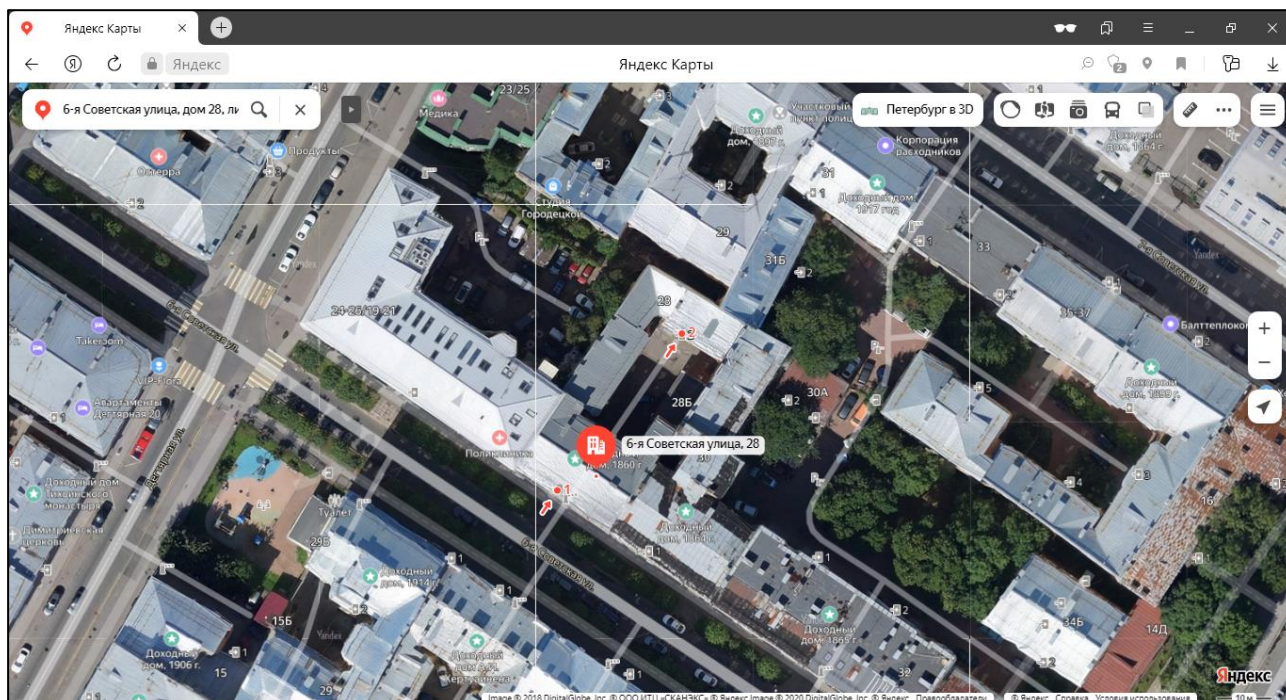


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

#### Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: церкви (Благовещенская, Димитриевская, Рождественская, Никитская), детский сад, ресторан, продуктовый магазин, судебный участок др. объекты.

### Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи крупных транспортных магистралей – расстояние до Лиговского пр. – около 700 м., до Суворовского пр. – около 250 м.

Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» располагается в 15 минутах (1 230 м) пешей доступности.

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2022-62319491 от 25.04.2022 г. обременений на оцениваемом объекте не зарегистрировано.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-1490/22-0-0 от 26.04.2022 г. объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 6-я Советская улица, дом 28, 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(31)).

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 письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-6115 от 01.06.2022 г. рассматриваемый объект не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 6-я Советская ул., д. 28, 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.

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.





## 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 – Расположение окон помещения



Фото № 8 – Вход в помещение (отдельный со двора)



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения

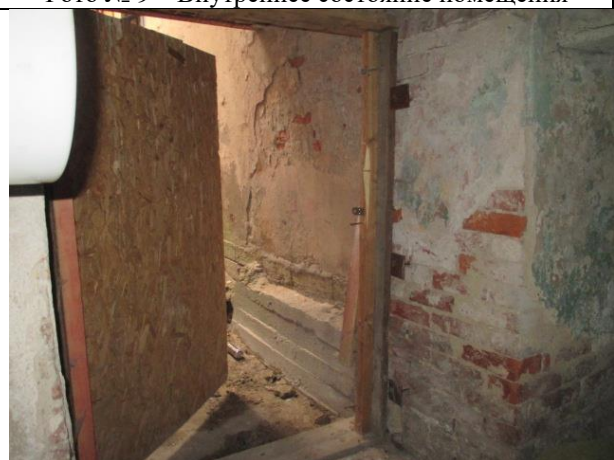


Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



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



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 6-я Советская улица, дом 28, литера А, помещение 3-Н

Параметр	Характеристика
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 6-я Советская улица, дом 28, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 86,1 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001469:2268, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 18.10.2023, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, канализация. Согласно письму Администрации Центрального района № 01-10-5804/22-0-1 от 06.07.2022 г. инженерные коммуникации на объекте имеются.
Наличие перепланировок	Выявлены перепланировки: перегородки с дверными проемами между ч.п. 1,2,3,4 демонтированы, оконные проемы в ч.п. 2,3,4 частично зашиты/заложены Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Удовлетворительное (требуется капитальный ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	18.10.2023





### 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, 6-я Советская улица, дом 28, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 86,1 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001469:2268, цокольный этаж	54 588	4 700 000	65 505	5 640 000
<b>Итого:</b>	<b>54 588</b>	<b>4 700 000</b>	<b>65 505</b>	<b>5 640 000</b>

