

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный пр., дом 42, литера Д, помещение 6-Н, общая площадь 192,1 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001626:1615, подвал**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

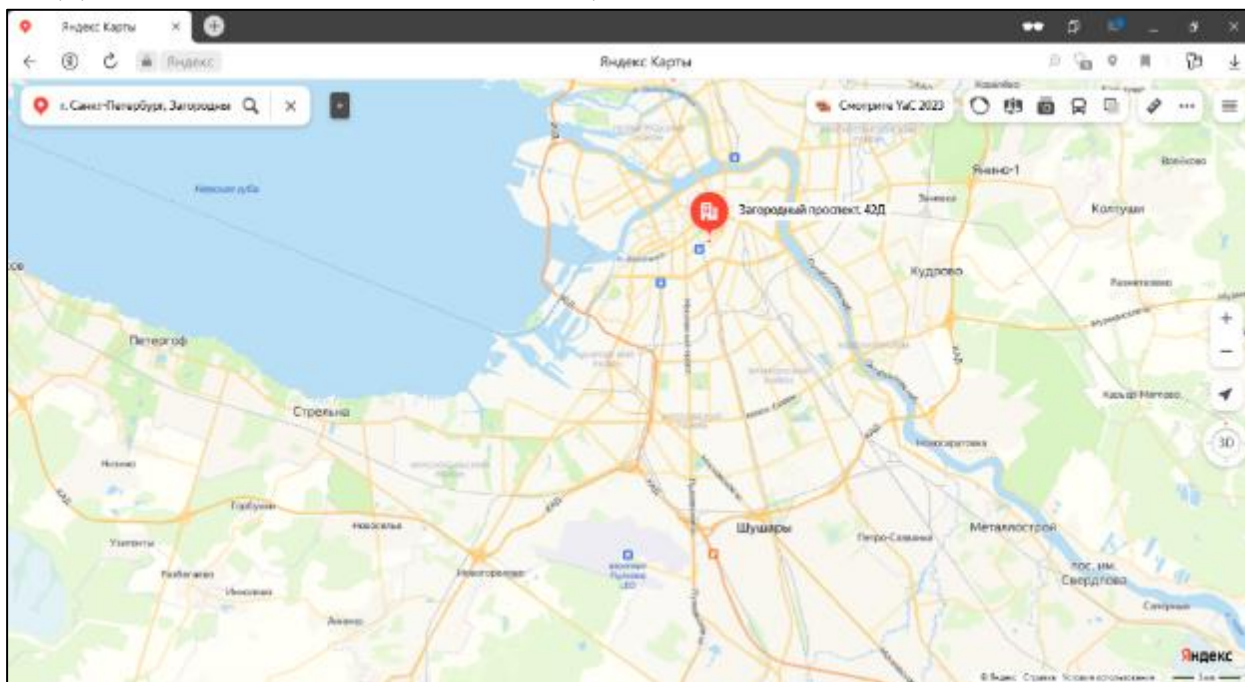


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

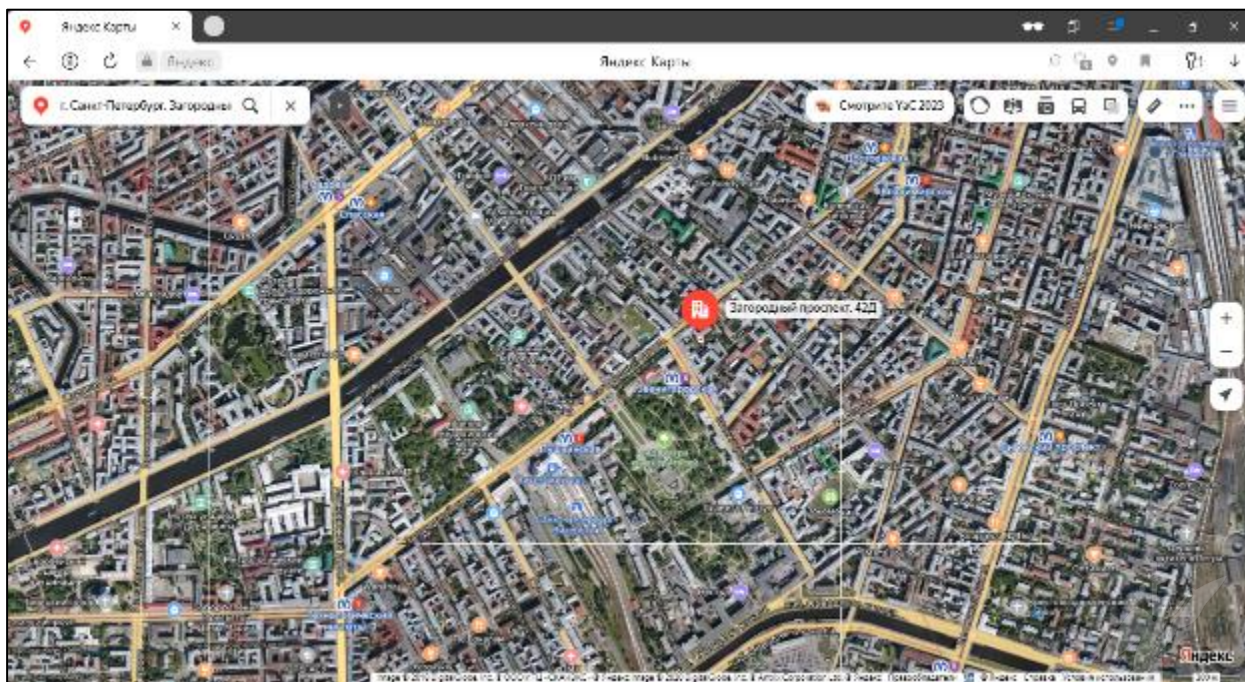


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	192,1
Кадастровый номер	78:31:0001626:1615
Кадастровая стоимость, руб.	4 359 355,21
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	22 693,16
Наименование	Торгово-выставочный зал
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	2,48/2,58 м (заглубление 1,58 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-80/009/2014-281 от 22.05.2014
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация, вентиляции
Наличие перепланировок	Выявлены перепланировки: перегородки с дверью между ч.п. 3 и ч.п. 4 демонтированы, перегородка с дверью между ч.п.2 и ч.п. 5 демонтирована. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Нормальное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

**Помещение**

Дата обновления информации: 18.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001626:1615
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Загородный, д. 42, литера. Д, пом. 6-Н
Площадь, кв.м	192.1
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	4359355.21
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:1626:0:35:1
-------------------	----------------

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-80/009/2014-281 от 22.05.2014
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



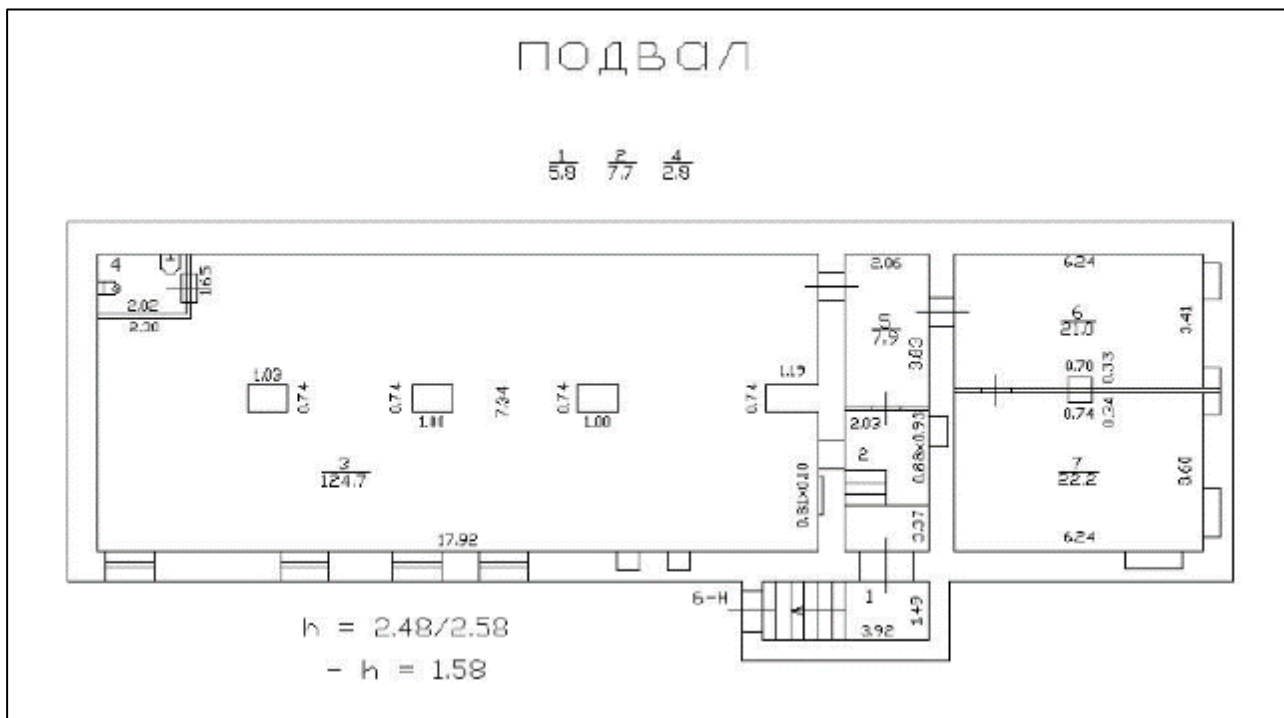


Рисунок 4. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

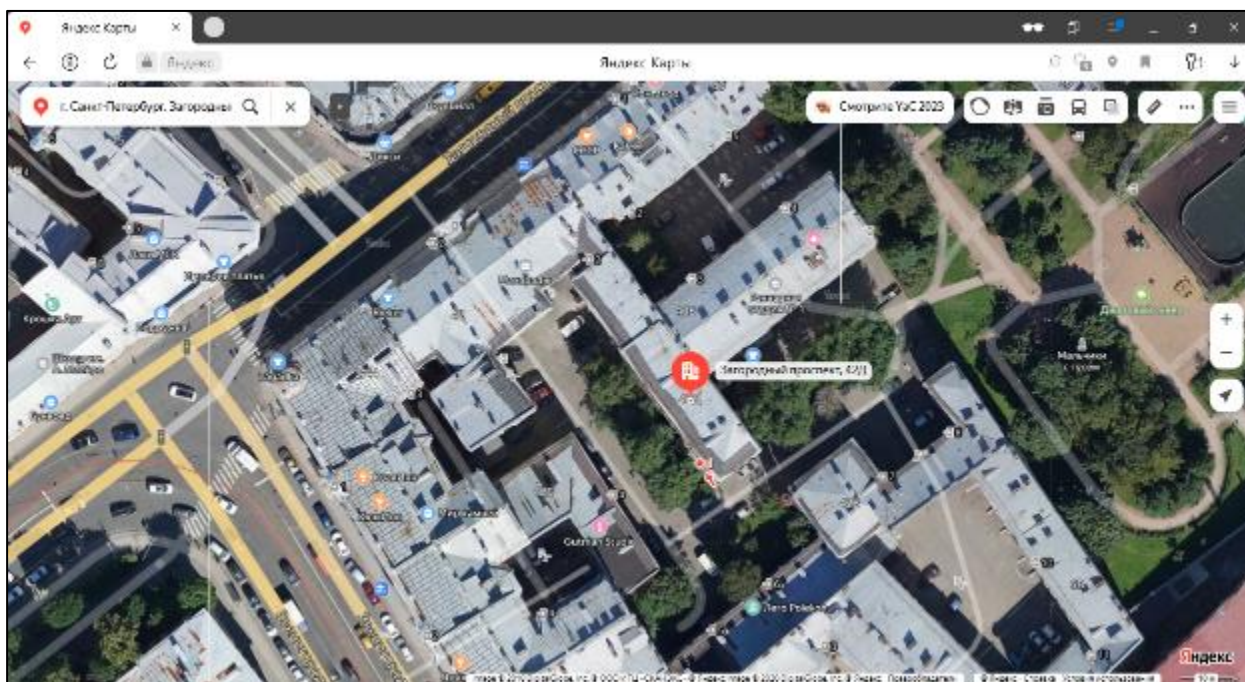


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

#### Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: продуктовый магазин, гостиница, парикмахерская, кафе, обувной магазин, музей «Лего», Джазовая филармония, а также другие объекты.

#### Транспортная доступность

Объект оценки расположен на крупной транспортной магистрали – Загородном проспекте.

Ближайшая станция метро «Звенигородская» располагается на расстоянии 5 минуты (261 м) пешеходной доступности.

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 01.04.2022 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-1273/22-0-1 от 21.03.2022 объект не относится к числу 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 01.02.2021) «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-130-3956 от 11.04.2022 объект недвижимости не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО № 1231-РЗ от 30.05.2022 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Загородный проспект, д. 42, литера Д, пом. 6-Н» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объектов:

- 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 Объектах, 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 – Дворовая территория



Фото № 4 – Дворовая территория



Фото № 5 – Здание, в котором находится объект оценки



Фото № 6 – Адресный указатель





Фото № 7 – Вход в помещение



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения

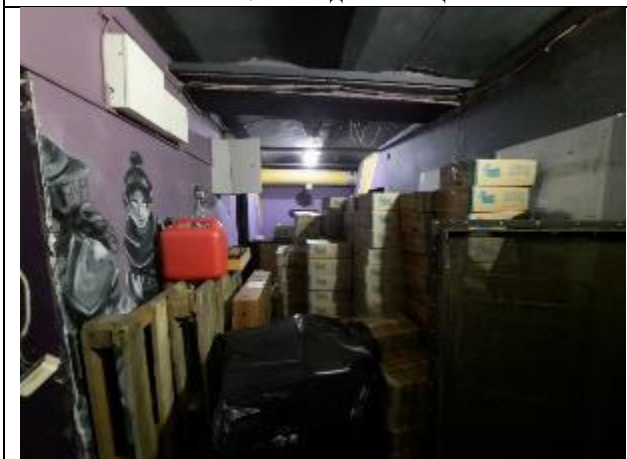


Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения

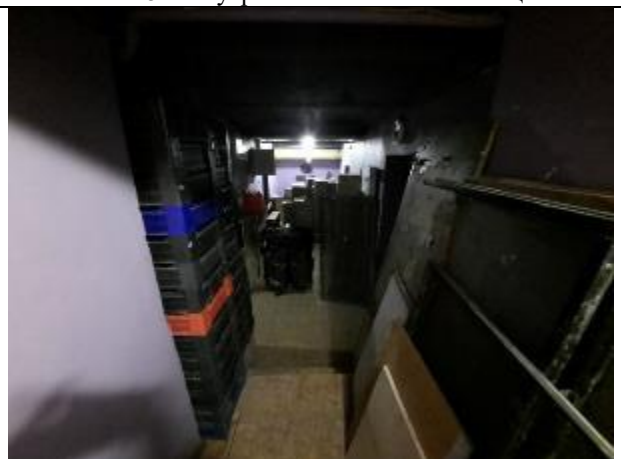


Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения

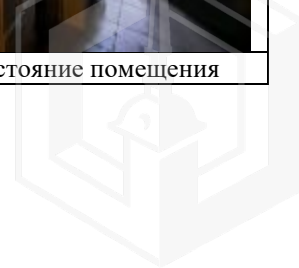




Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения

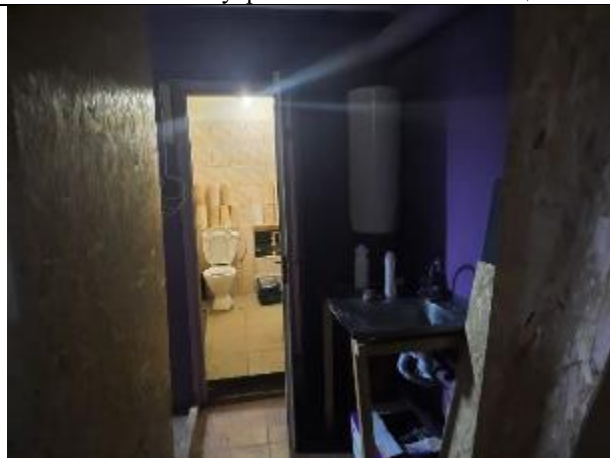


Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения

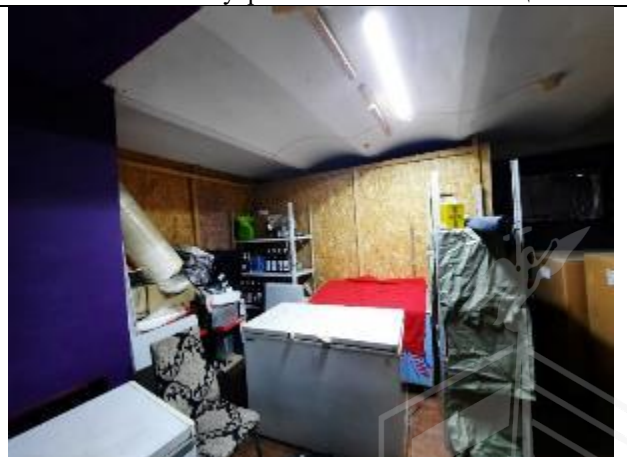


Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения

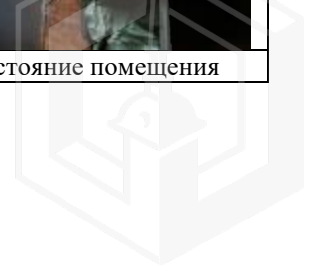




Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения



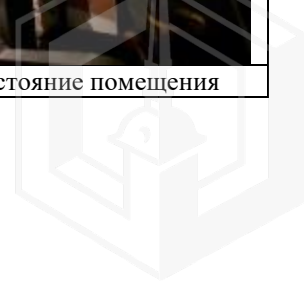
Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 30 – Внутреннее состояние помещения






## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
г. Санкт-Петербург, Загородный пр., дом 42, литера Д, помещение 6-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный пр., дом 42, литера Д, помещение 6-Н, общая площадь 192,1 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001626:1615, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 13.11.2023, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация, вентиляции
Наличие перепланировок	Выявлены перепланировки: перегородки с дверью между ч.п. 3 и ч.п. 4 демонтированы, перегородка с дверью между ч.п.2 и ч.п. 5 демонтирована. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Нормальное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянова А. С.
Подпись	
Дата	13.11.2023



### 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 со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России. Оценка производится в условиях существенной неопределенности, вызванной, в том числе, внешними факторами, общей политической и социально-экономической обстановкой в Российской Федерации, которые могут вызывать негативные тенденции на рынке недвижимости и оказывать влияние на стоимость объекта оценки. Так же негативное влияние на стоимость объекта оценки оказывает повышение ключевой ставки, которое приводит к снижению спроса на недвижимость.

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный пр., дом 42, литера Д, помещение 6-Н, общая площадь 192,1 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001626:1615, подвал	35 138	6 750 000	42 166	8 100 000
<b>Итого:</b>	<b>35 138</b>	<b>6 750 000</b>	<b>42 166</b>	<b>8 100 000</b>

