

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Фурштатская ул., дом 32, литера О, помещение 1-Н, общая площадь 63,6 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001198:2664, подвал**

### 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

- 1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 10.10.2023;
- 1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА
  - на нежилое помещение – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

### 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

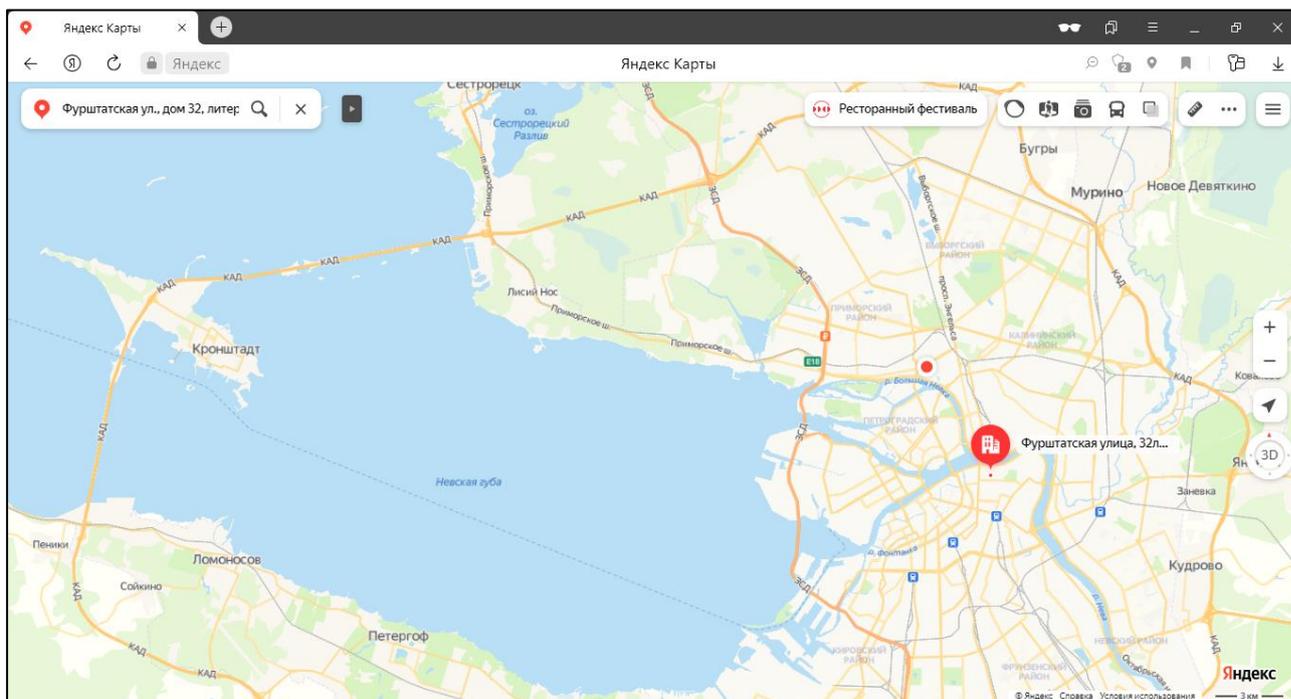


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

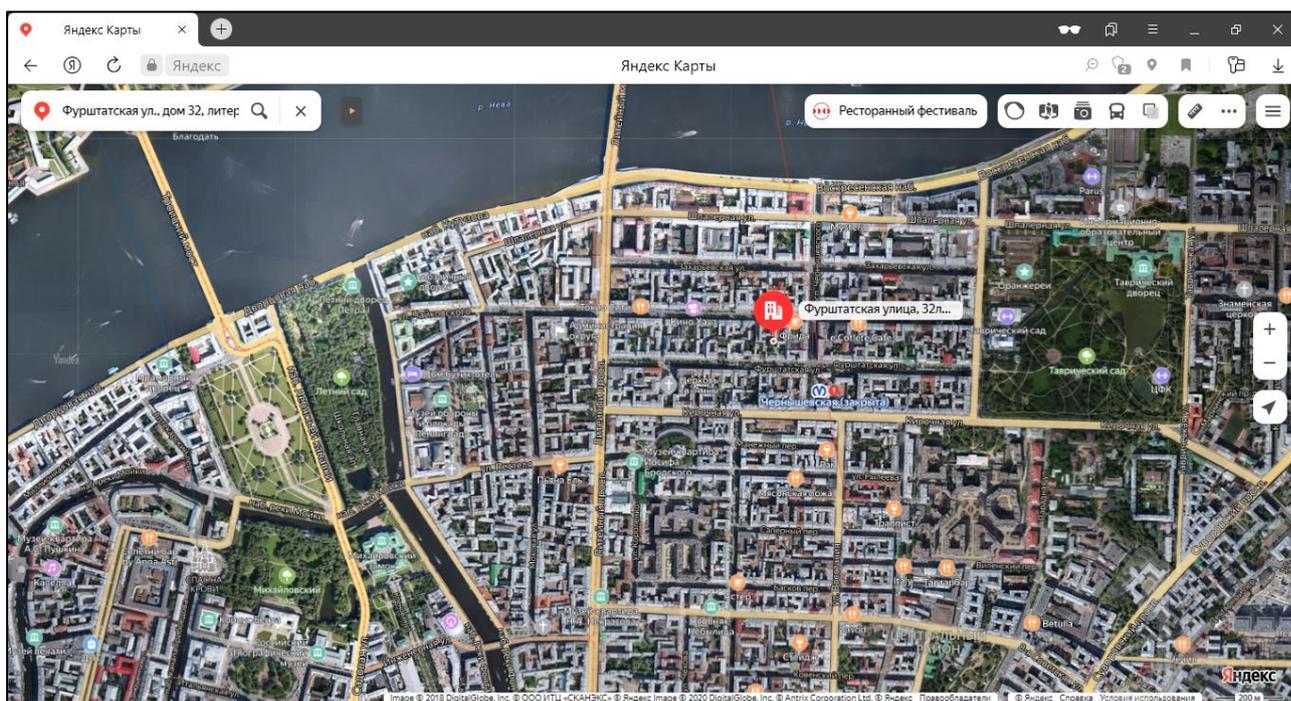


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	63,6
Кадастровый номер	78:31:0001198:2664
Кадастровая стоимость, руб.	1 727 270,04
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	27 158,33
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	2,10 м (заглубление -1,20 м)
Вид права	Собственность: №78-01-73/2001-209.1 от 13.04.2001
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы: электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации.
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы



**Помещение**

Дата обновления информации: 23.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001198:2664
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 32, литера. О, пом. 1-Н
Площадь, кв.м	63.6
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	1727270.04
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

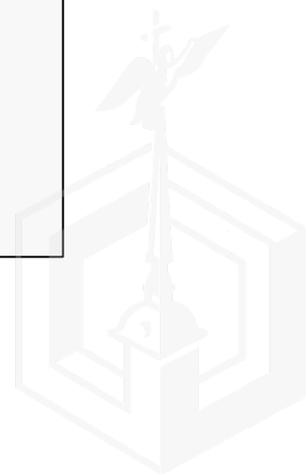
**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:1198:0:19:2
-------------------	----------------

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-73/2001-209.1 от 13.04.2001
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



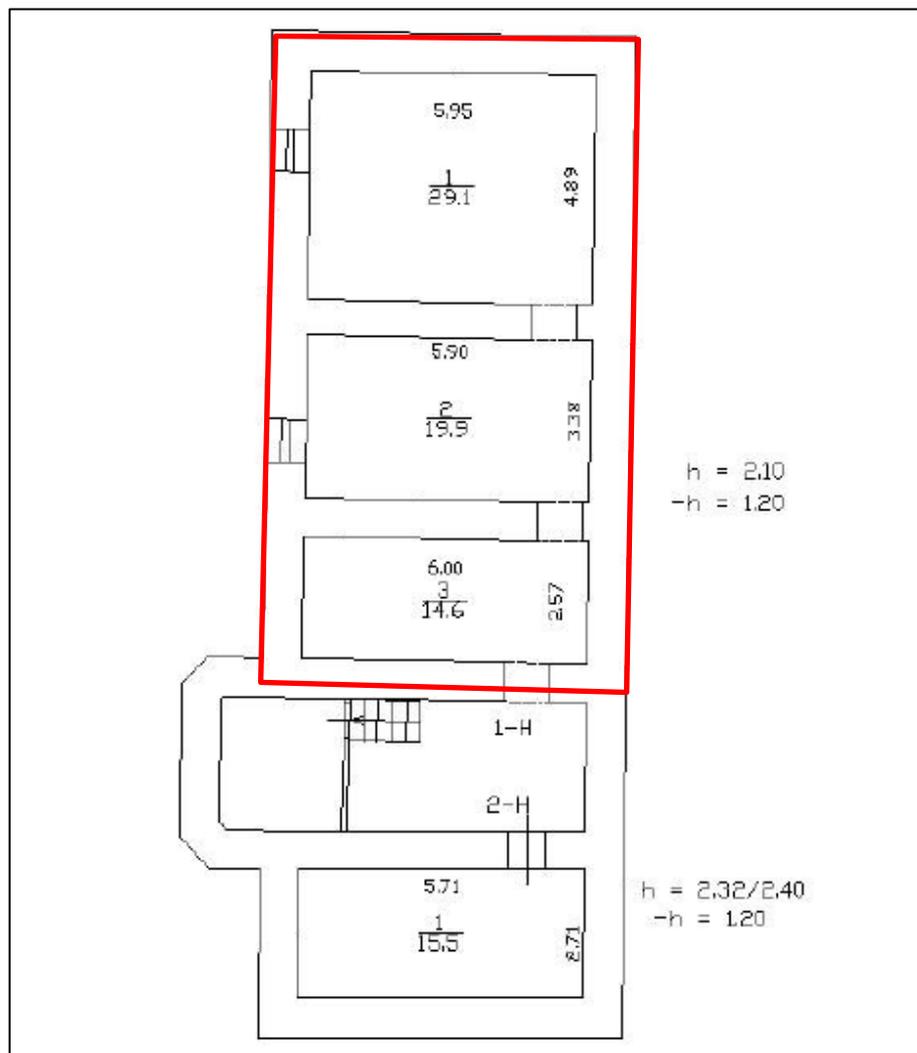


Рисунок 4. Расположение и планировка помещения 1-Н на плане здания

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

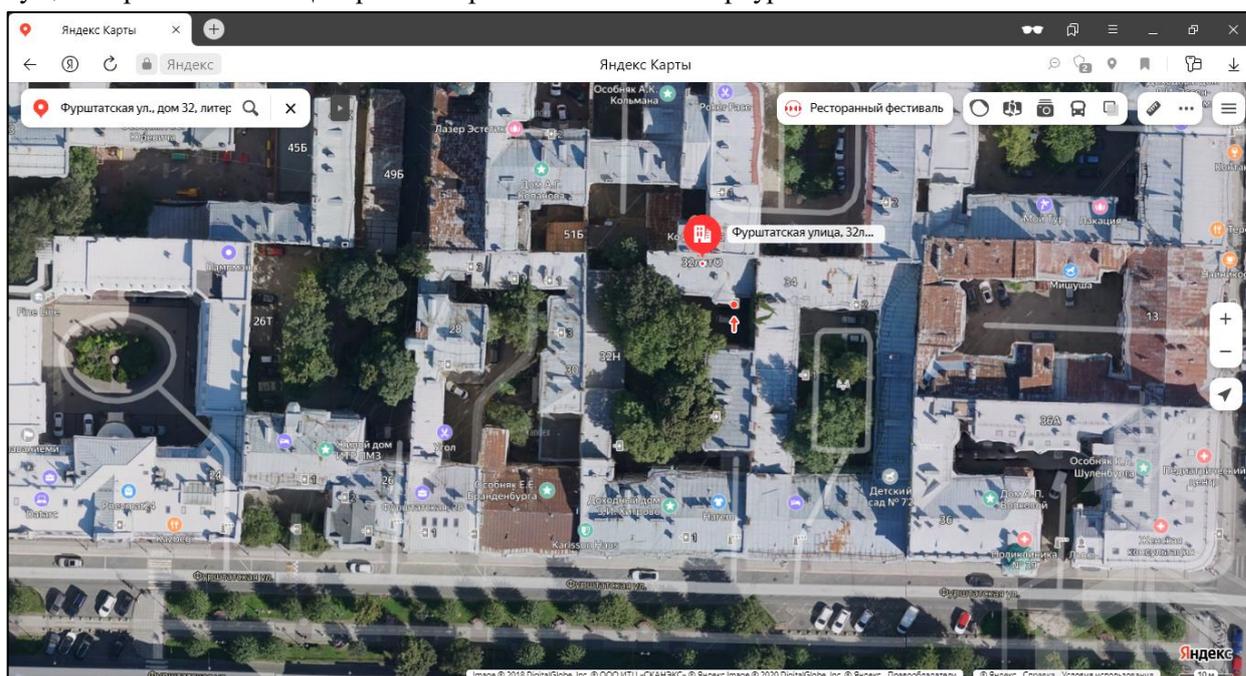


Рисунок 5. Расположение здания, в котором находится оцениваемое помещение

### Характер окружения

Ближайшее окружение Объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, медицинскими учреждениями, магазинами, аптеками, кафе. Вблизи Объекта оценки располагаются: Французский университетский колледж, ВА МТО имени А.В. Хрулева, Преображенский собор.

Здание, в котором располагается Объект оценки, расположено внутри квартала. Доступ в помещение осуществляется через общий вход.

### Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: Фурштатская улица, Кирочная улица, Литейный проспект, проспект Чернышевского, улицы Чайковского. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки ограничена автоматическими воротами.

Ближайшая станция метро «Чернышевская» на расстоянии 270 метров от Объекта оценки (3 минуты ходьбы пешком).

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-17060447 на помещение от 26.04.2021 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Фурштатская ул., дом 32, литера О, помещение 1-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № № 07-1629/21-0-0 от 26.02.2021 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Фурштатская ул., дом 32, литера О, помещение 1-Н 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: Единая охранный зона (участок ООЗ(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 (ред. от 07.07.2016) «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».

В соответствии с письмом КИО № УРУИ--811/21 от 18.05.2021 согласно п. 3.7 протокола №7/Ц от 16.04.2021 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осмотренных объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге объекты, указанные в пунктах 17-19, 26-27, 29-31 (в том числе объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Фурштатская ул., дом 32, литера О, помещение 1-Н) приложения №2 УРОНФ следует вовлечь в хозяйственный оборот в порядке, установленном распоряжением №233-р.

С учетом изложенного, рассмотрение вопроса в отношении помещения 1-Н на Межведомственной комиссии и по выявлению объектов государственной собственности Санкт-Петербурга, обладающих признаками общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях (далее – Комиссия), не требуется.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № 4568-5-1-2 от 12.03.2020 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Фурштатская ул.,

дом 32, литера О, помещение 1-Н, не является объектом гражданской обороны.

В соответствии с распоряжением КИО № 1637-рз от 09.07.2021 Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д. 32, литера О, пом. 1-Н обременение (ограничение), подлежащее 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 – Вход в помещение



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Вход во двор

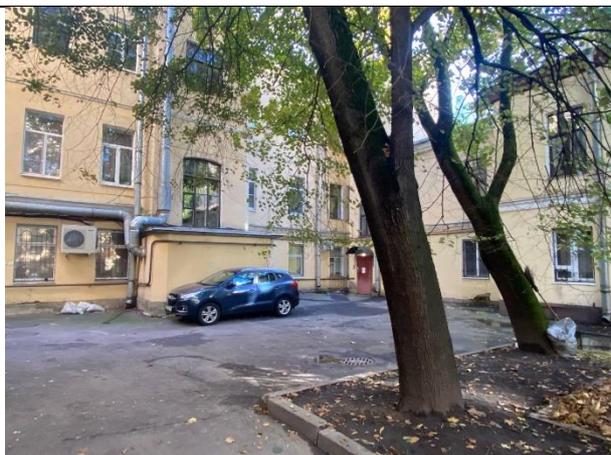


Фото № 5 – Дворовая территория



Фото № 6 – Здание, в котором расположено

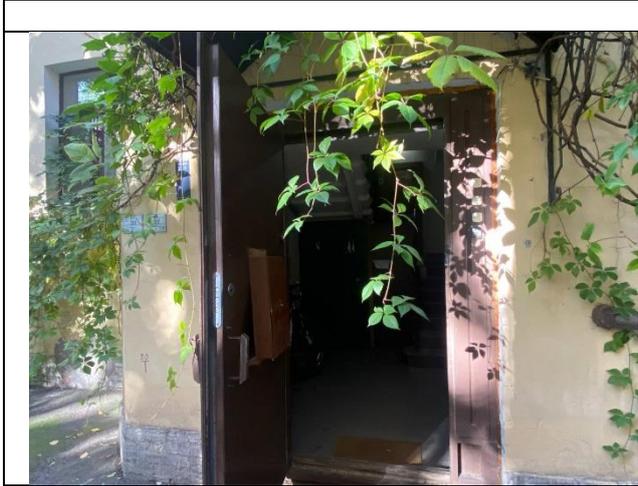


Фото № 7 – Вход в помещение общий со двора



Фото № 8 – Вход в помещение с лестничной клетки



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



## А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Фурштатская ул., дом 32, литера О, помещение 1-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Фурштатская ул., дом 32, литера О, помещение 1-Н, общая площадь 63,6 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001198:2664, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 10.10.2023, при дневном освещении.
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреева А.С.
Подпись	
Дата	10.10.2023



### 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 помещения свободного назначения (например, офис, бытовые услуги, салон красоты, торговля и другие).*

### 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, Фурштатская ул., дом 32, литера О, помещение 1-Н, общая площадь 63,6 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001198:2664, подвал	37 998	2 416 667	45 597	2 900 000
<b>Итого:</b>	<b>37 998</b>	<b>2 416 667</b>	<b>45 597</b>	<b>2 900 000</b>

