

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. 5-я Советская, дом 28, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 289,1 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001468:2102, подвал**

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:

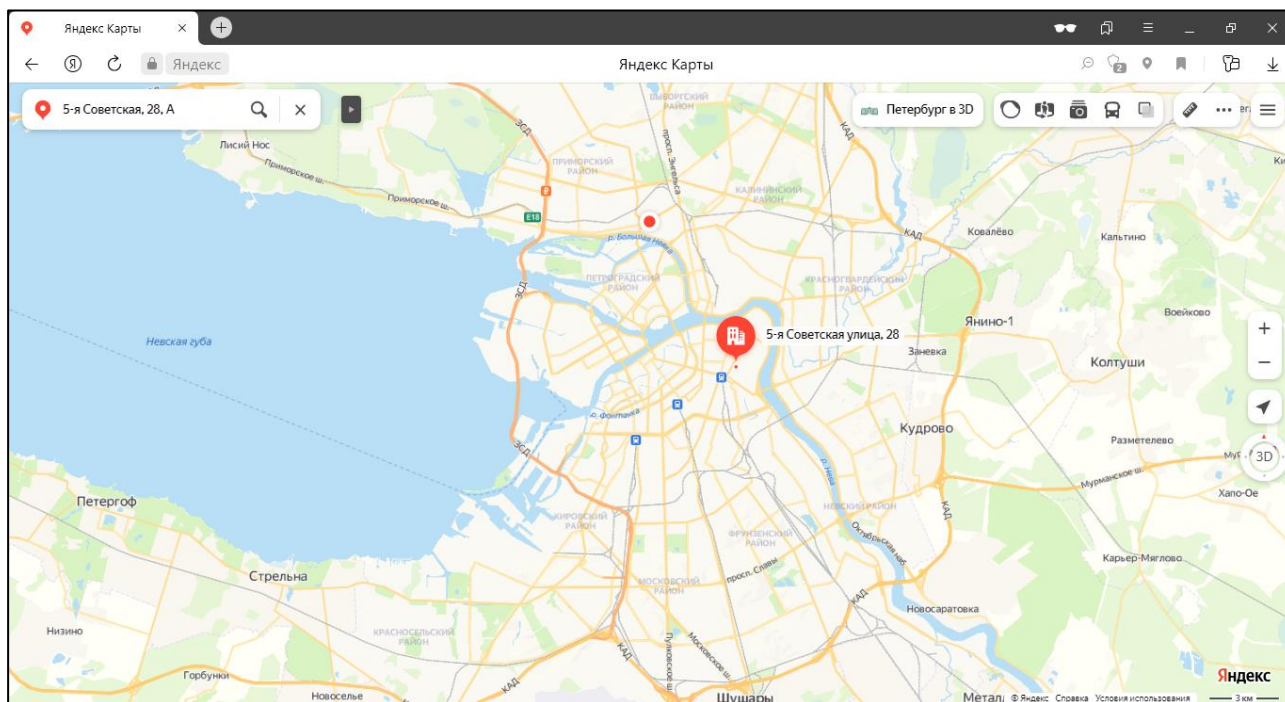


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



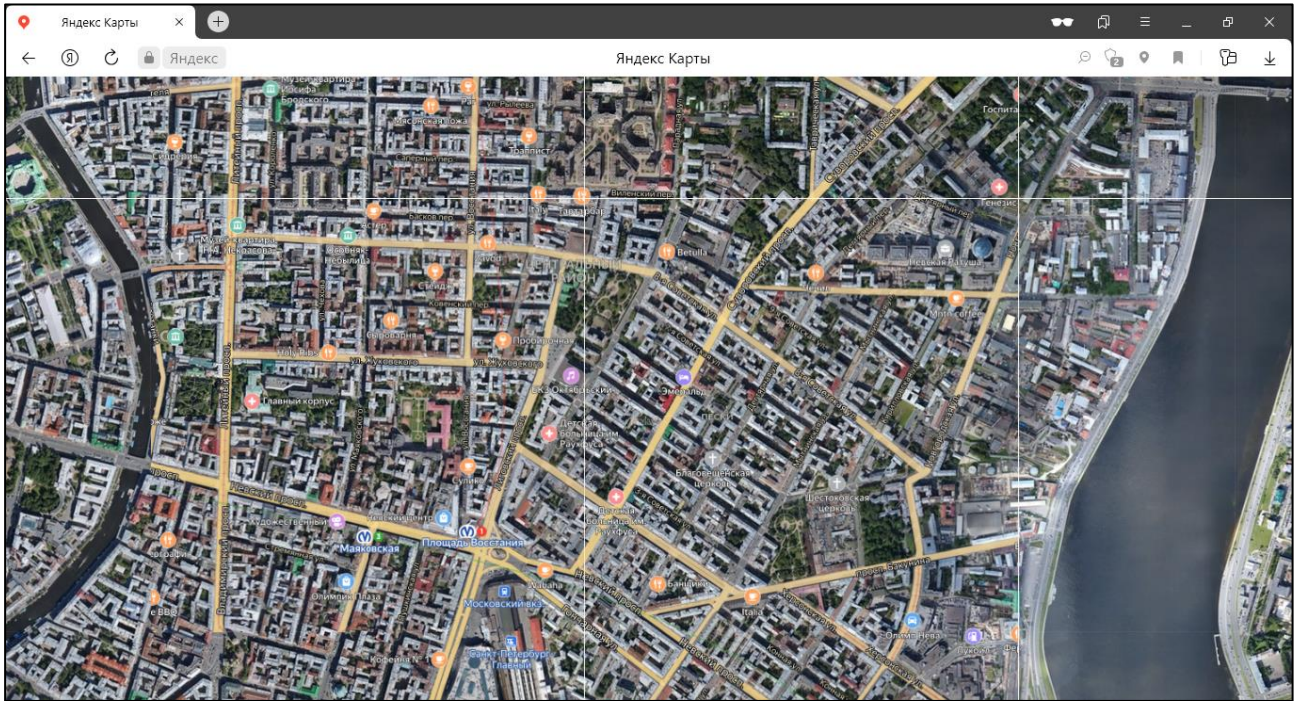


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	289,1
Кадастровый номер	78:31:0001468:2102
Кадастровая стоимость, руб.	12 183 259,86
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	42 142,03
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения, м	2,61 (заглубление -1,35)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-01/0256/2009-548 от 04.09.2009
Вход	Отдельный со двора, 2 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Выявлены перепланировки: дверной проем между ч.п.9 и ч.п.10 зашит, перегородка с дверью между ч.п.15 и ч.п.16 демонтирована. В ч.п. 3 установлена душевая кабина. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Нормальное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

**Помещение**

Дата обновления информации: 17.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001468:2102
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. 5-я Советская, д. 28, литера. А, пом. 1-Н
Площадь, кв.м	289,1
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	12183259,86
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

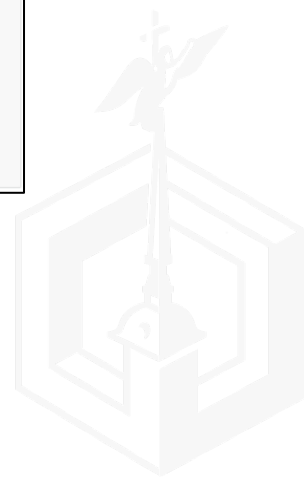
**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:1468:0:3:1
-------------------	---------------

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0256/2009-548 от 04.09.2009
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



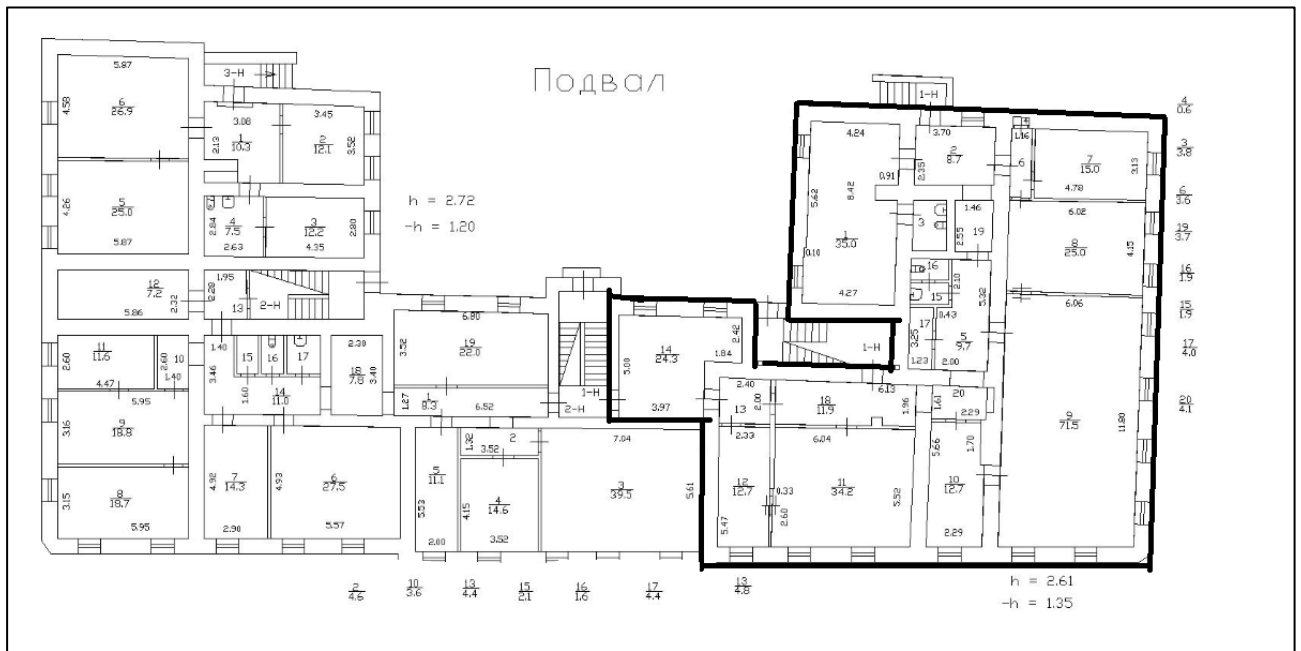


Рисунок 4. Расположение объекта на плане подвала

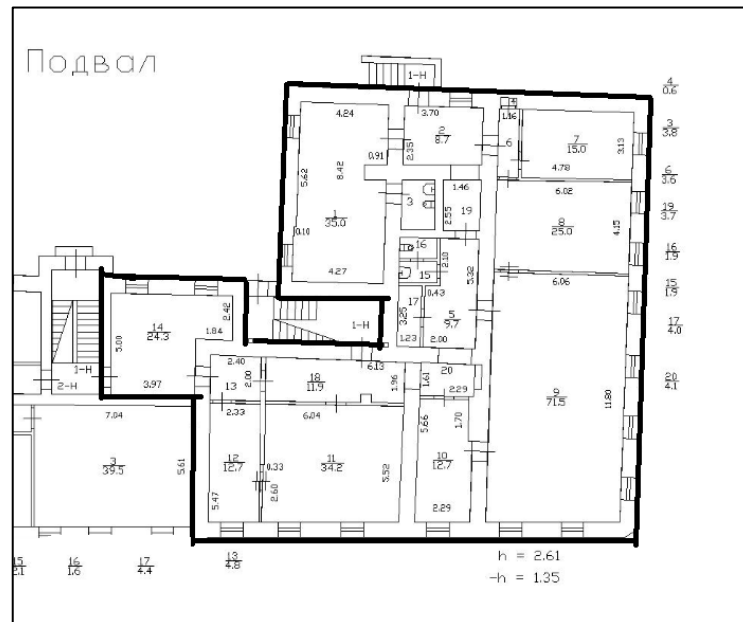


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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





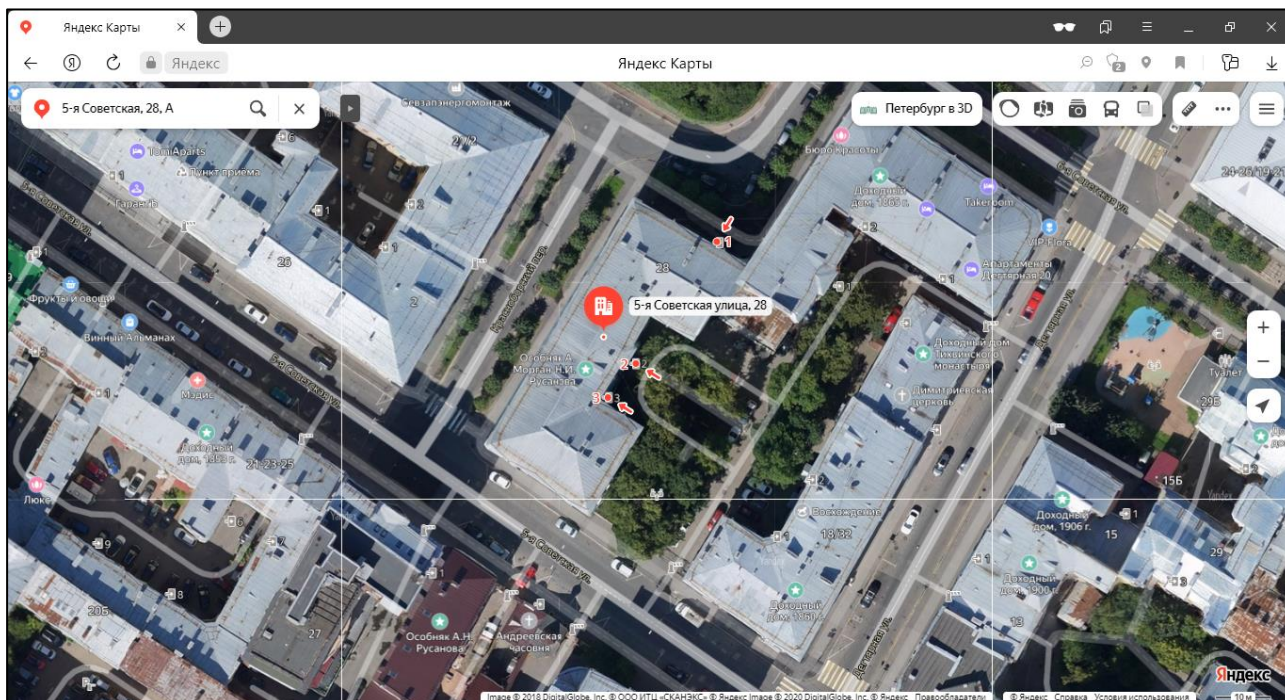


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: 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 200 м.

Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» располагается в 12 минутах (1 020 м) пешей доступности.

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 12.01.2022 г. № КУВИ--001/2022-2362998 обременений на оцениваемом объекте не зарегистрировано.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИООКН № 07-7930/21-0-1 от 28.09.2021 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я Советская ул., д. 28, лит. 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-130-33724 от 14.10.2021 г. рассматриваемый объект не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. 5-я Советская, д. 28, литера А, пом. 1-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

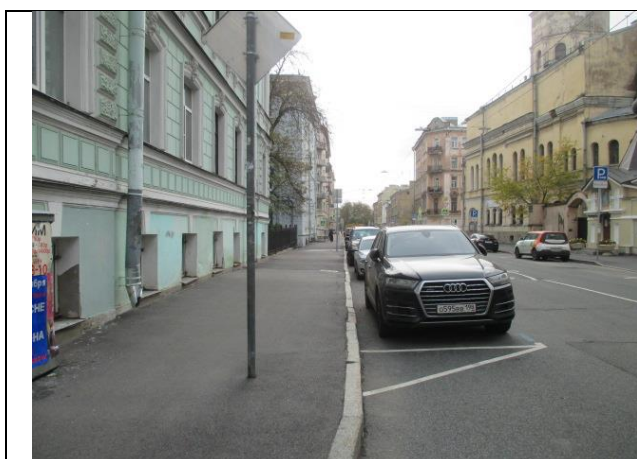


Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



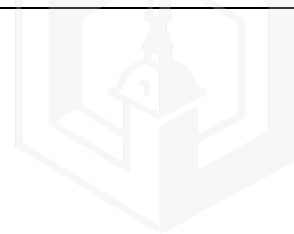
Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором расположен  
Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель





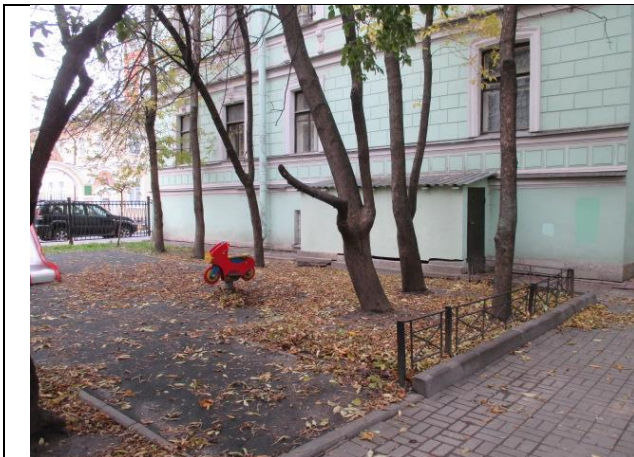


Фото № 5 – Дворовая территория



Фото № 6 – Вход в помещение (первый общий со двора)



Фото № 7 – Вход в помещение (отдельный со двора)



Фото № 8 – Вход в помещение (второй общий со двора)



Фото № 9 – Расположение окон в помещении



Фото № 10 – Расположение окон в помещении

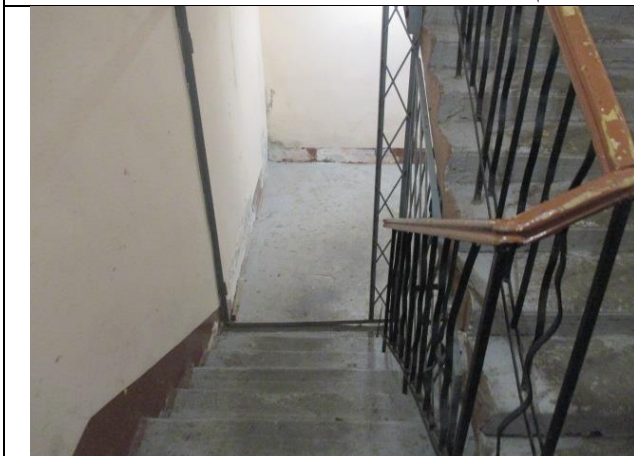


Фото № 11 – Проход к помещению



Фото № 12 – Вход в помещение





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

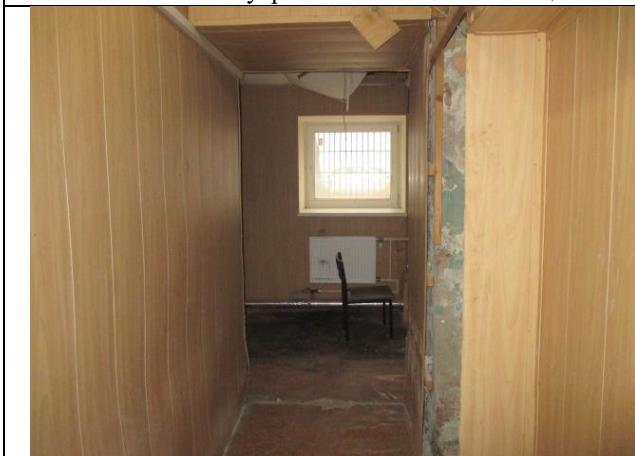


Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



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

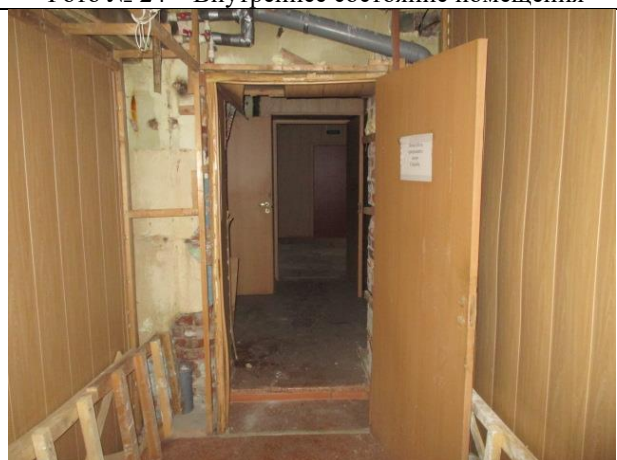


Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения




Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
ул. 5-я Советская, дом 28, литера А, помещение 1-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. 5-я Советская, дом 28, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 289,1 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001468:2102, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 18.10.2023, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора, 2 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Выявлены перепланировки: дверной проем между ч.п.9 и ч.п.10 зашт. перегородка с дверью между ч.п.15 и ч.п.16 демонтирована. В ч.п. 3 установлена душевая кабина. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Нормальное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

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 учета НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. 5-я Советская, дом 28, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 289,1 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001468:2102, подвал	54 998	15 900 000	65 998	19 080 000
<b>Итого:</b>	<b>54 998</b>	<b>15 900 000</b>	<b>65 998</b>	<b>19 080 000</b>

