

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 149а, литера А, помещения 2-Н, 8-Н, общая площадь 306,5 кв. м, кадастровый номер 78:14:0007618:2683, подвал.**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 25.04.2024.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

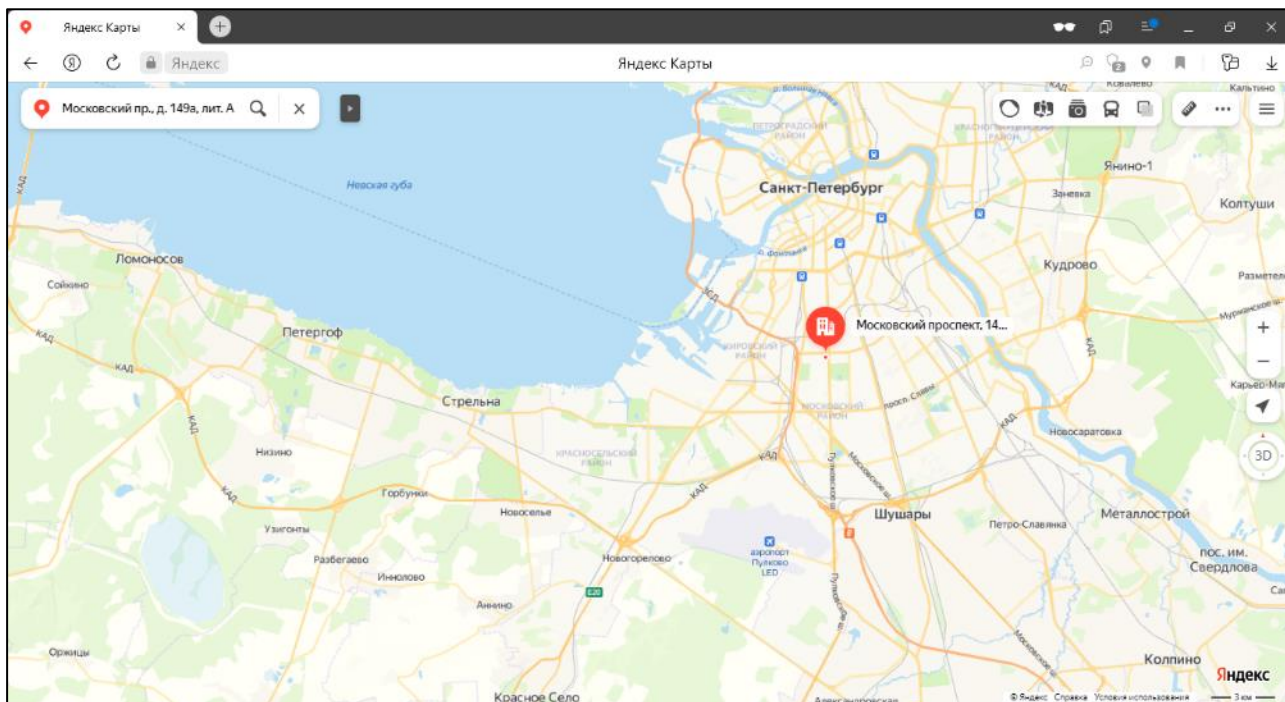


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

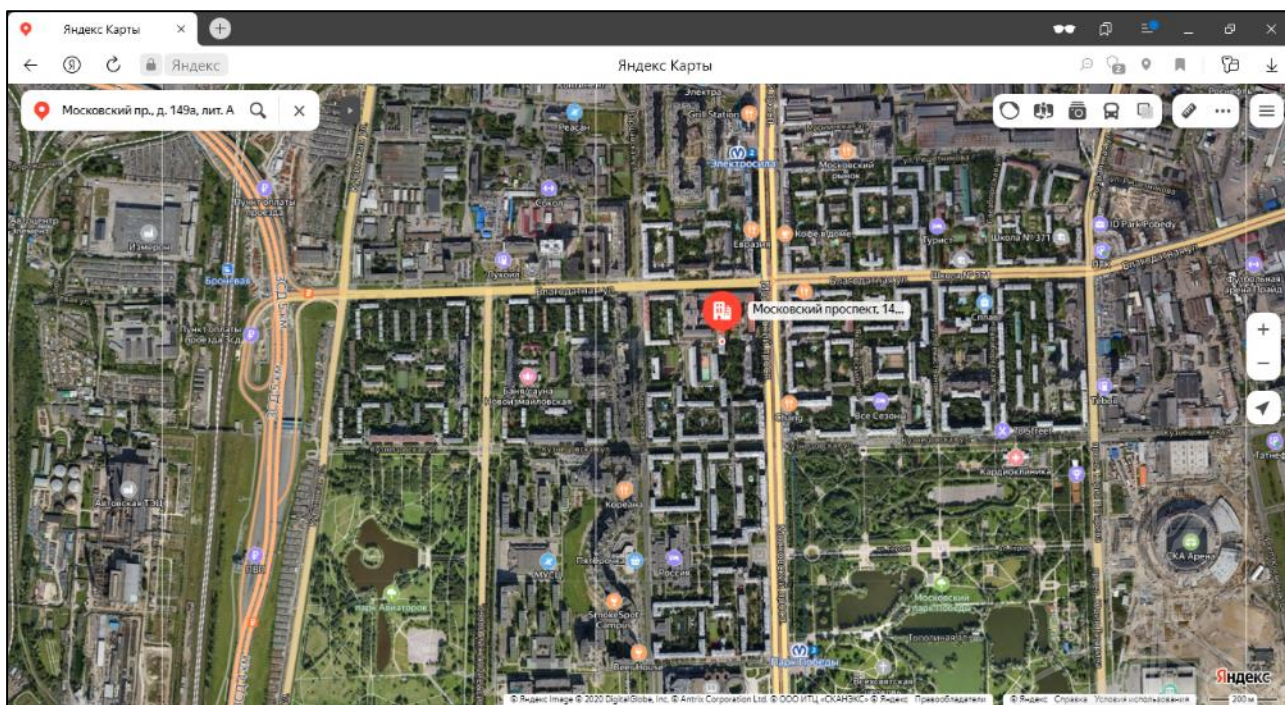


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	306,5
Кадастровый номер	78:14:0007618:2683
Кадастровая стоимость, руб.	6 643 527,82
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	21 675,46
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	подвал
Высота помещения	2,52 м (заглубление -1,61 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78-78-34/214/2011-134 03.11.2011
Вход	2 отдельных со двора, один общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: оконный проем в ч.п. 9 заложен. Наружные границы не изменились
Состояние объекта	Требуется капитальный ремонт
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	78:14:0007618:2683
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт Московский, д 149а, литера А, пом 2-Н/8-Н
Площадь, кв.м	306.5
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	6643527.82
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:14:7618:2001:14:7
Кадастровый номер	78:14:7618:0:14:7
Инвентарный номер	б/н

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-34/214/2011-134 от 03.11.2011
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



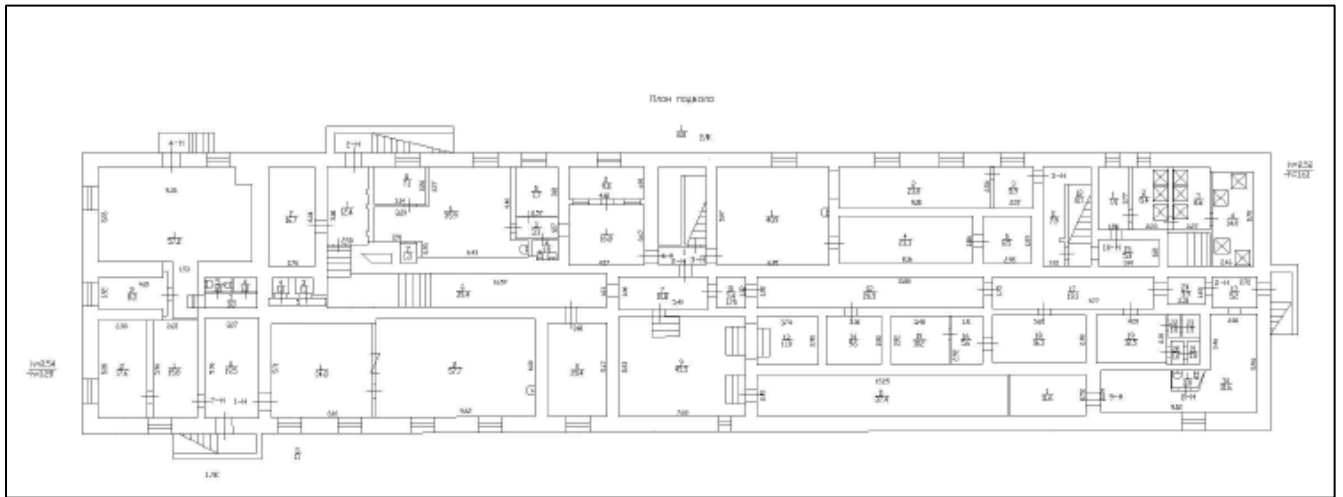


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

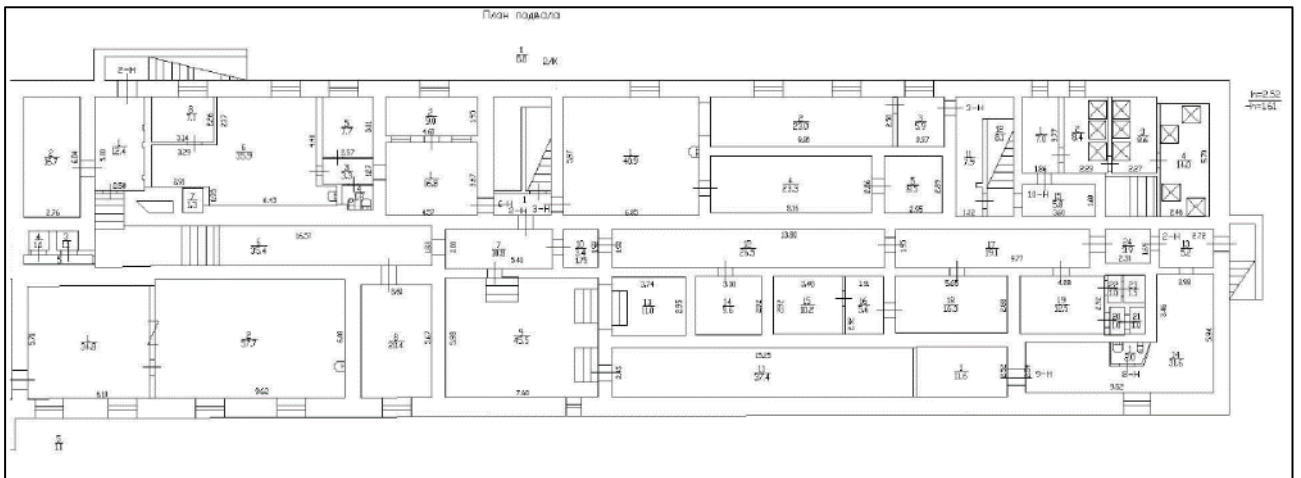


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в Московском районе г. Санкт-Петербурга.

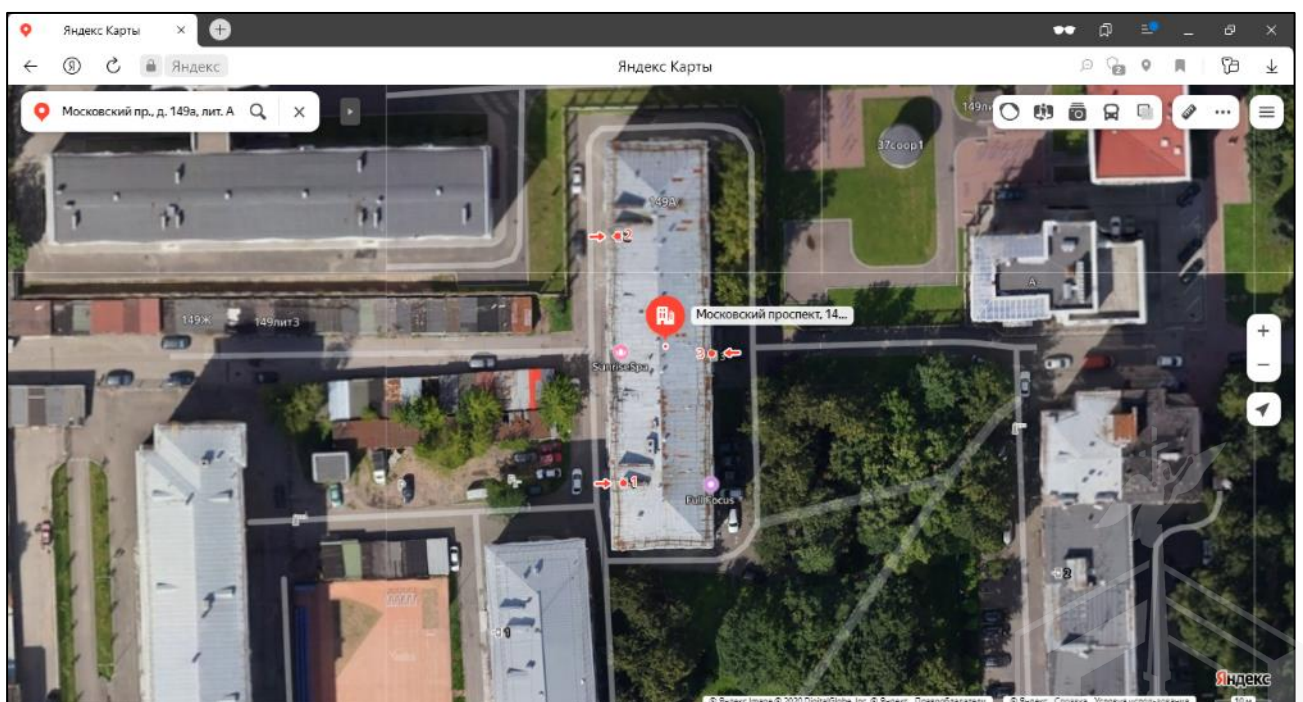


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: салоны красоты, спортивные клубы, кафе, аптеки, университет МЧС.

### Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Московского проспекта.

Ближайшая станция метро «Электросила» располагается в 8 минутах (660 м) пешей доступности.

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

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 25.09.2023г. № КУВИ-001/2023-218329073 на оцениваемый объект не зарегистрировано ограничение (обременение) прав.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-3932 от 10.04.2023 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-23557/23-0-1 от 28.09.2023 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт -Петербург, Московский проспект, дом 149а, 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 (участок ЗРЗ (14)05).

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 16.04.202 3) «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 Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2878-РЗ от 08.11.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 149а, литера А, пом. 2-Н, 8-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 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Адресный указатель



Фото № 3 – Общий вход в помещение со двора



Фото № 4 – Отдельный вход в помещение через приямок



Фото № 5 – Отдельный вход в помещение через приямок



Фото № 6 – Отдельный вход в помещение через приямок





Фото № 7 – Отдельный вход в помещение через приямок



Фото № 8 – Окна помещения



Фото № 9 – Окна 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







Фото № 31 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 32 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 33 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 34 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 35 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 36 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 37 – Внутреннее состояние помещения

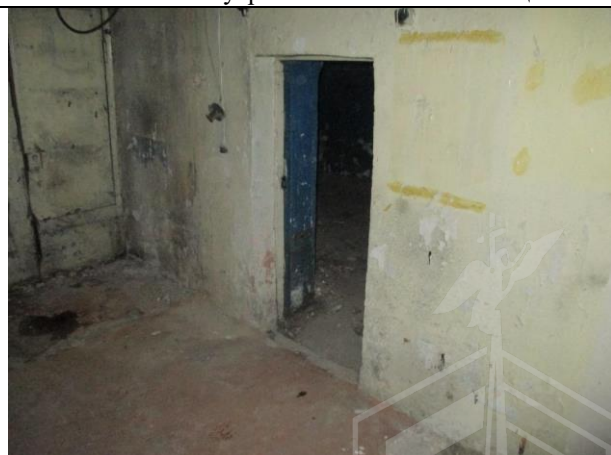


Фото № 38 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 39 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 40 – Внутреннее состояние помещения



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
Московский проспект, дом 149а, литера А, помещения 2-Н, 8-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 149а, литера А, помещения 2-Н, 8-Н, общая площадь 306,5 кв.м, кадастровый номер 78:14:0007618:2683, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 25.04.2024, при дневном освещении.
Вход	1 общий со двора, 2 отдельных через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: оконный проем в ч.п. 9 заложен. Наружные границы не изменились
Состояние объекта	Требуется капитальный ремонт
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	25.04.2024



### 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, Московский проспект, дом 149а, литера А, помещения 2-Н, 8-Н, общая площадь 306,5 кв.м, кадастровый номер 78:14:0007618:2683, подвал	20 620	6 320 000	24 744	7 584 000
<b>Итого:</b>	<b>20 620</b>	<b>6 320 000</b>	<b>24 744</b>	<b>7 584 000</b>

