

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 147, литера Б, помещение 14-Н, общая площадь 39,2 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001499:3648, подвал

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 02.11.2022.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

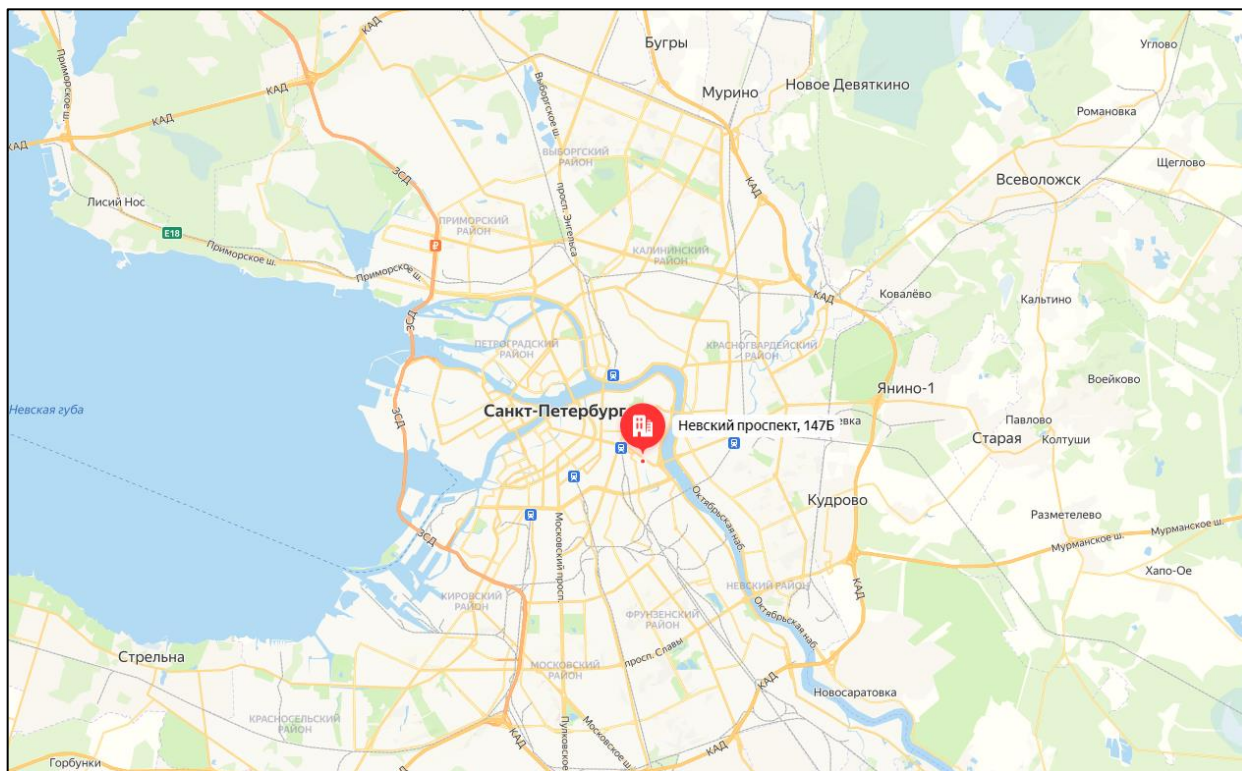


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

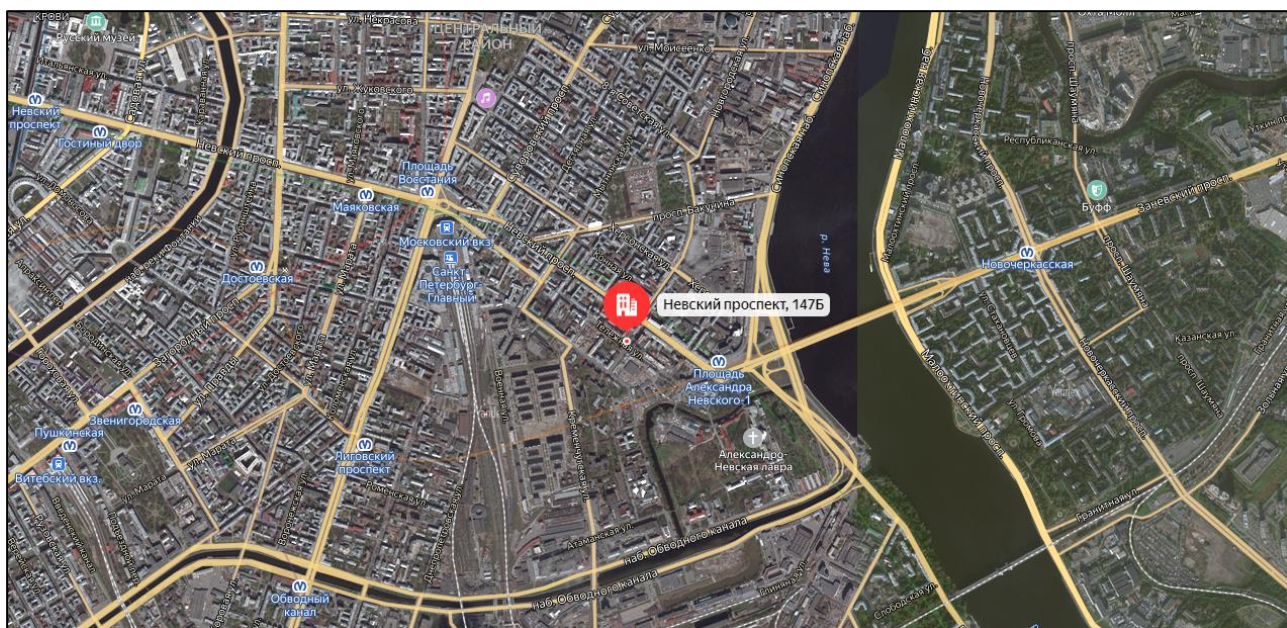


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	39,2 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001499:3648
Кадастровая стоимость, руб.	1 034 116,82
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	26 380,53
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	2,50 м (заглубление -1,20 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:31:0001499:3648-78/011/2021-1 от 02.11.2021
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения. Согласно письму Администрации Центрального района №01-10-2214/22-0-1 от 22.03.2022 инженерные коммуникации на объекте имеются.
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы.


Помещение
 Дата обновления информации: 18.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001499:3648
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Невский, д. 147, литера. Б, пом. 14-Н
Площадь, кв.м	39.2
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1034116.82
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:31:0001499:3648-78/011/2021-1 от 02.11.2021
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

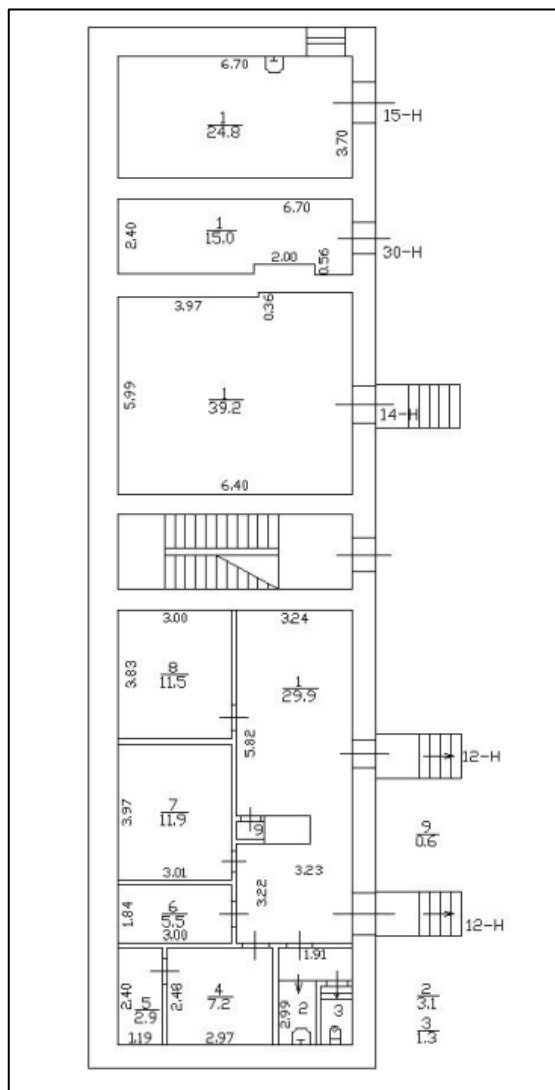


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

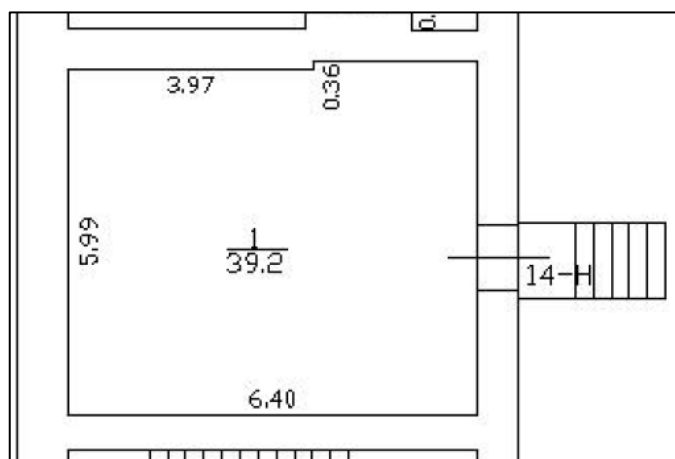


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

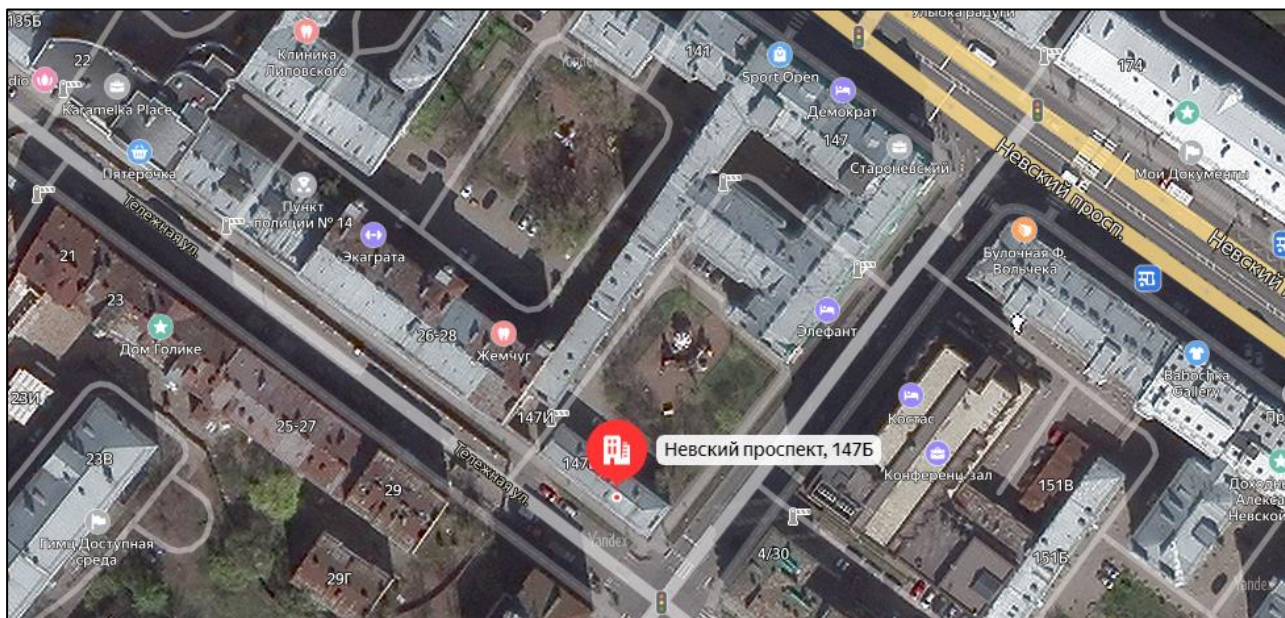


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: гостиницы, магазины одежды, медицинские учреждения, рестораны, спортзалы, учебные заведения.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 200 м от крупной транспортной магистрали – Невский проспект.

Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского» располагается в 6 минутах (470 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-28686604 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-3379 от 23.03.2022 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-1132/22-0-1 от 04.03.2022 г. объект, расположенный по адресу: 193024, г. Санкт -Петербург, Невский проспект, дом 147, литера Б 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 Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 1205-РЗ от 24.05.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 147, литера Б, пом. 14-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

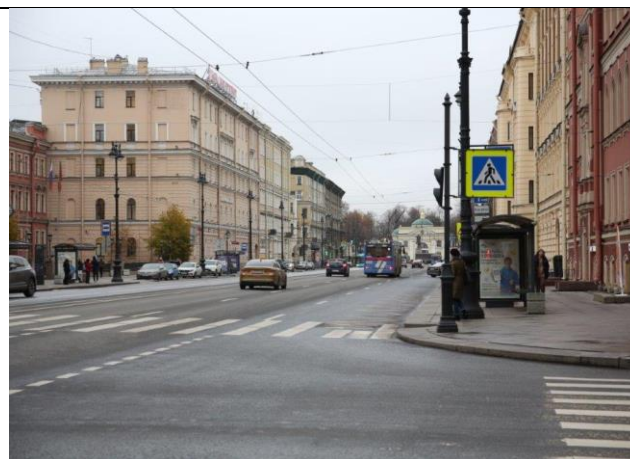


Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Окно в помещение

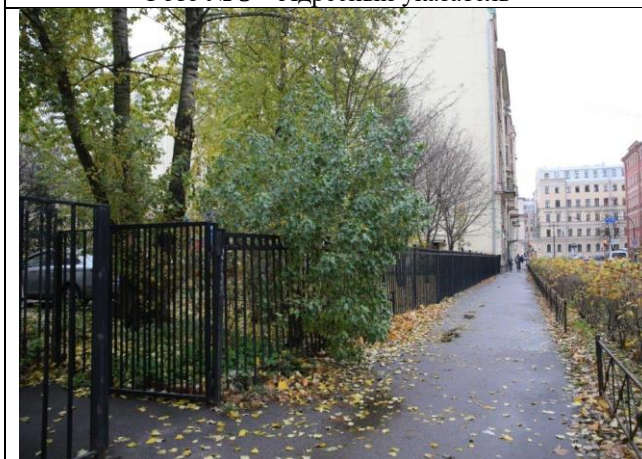


Фото № 5 – Внутреннее окружение



Фото № 6 – Внутреннее окружение



Фото № 7 – Вход в помещение со двора



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения

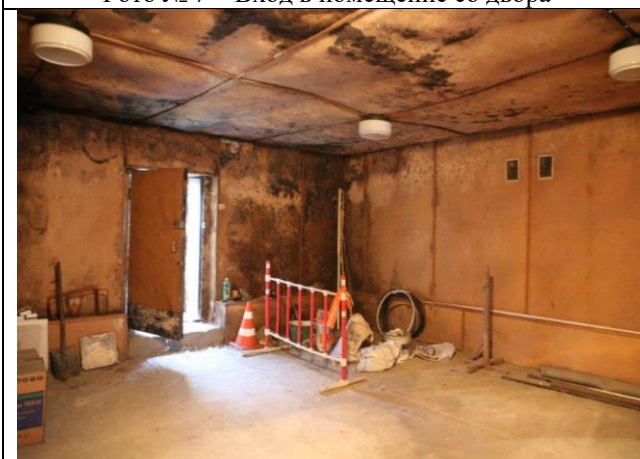


Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения

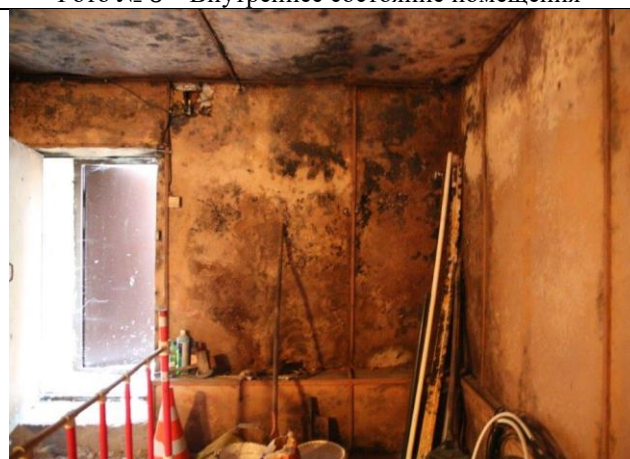


Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Невский проспект, дом 147, литера Б, помещение 14-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 147, литера Б, помещение 14-Н, общая площадь 39,2 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001499:3648, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 02.11.2022, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения.
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	02.11.2022

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, Невский проспект, дом 147, литера Б, помещение 14-Н, общая площадь 39,2 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001499:3648, подвал	40 000	1 568 000	48 000	1 881 600
Итого:	40 000	1 568 000	48 000	1 881 600