

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Благодатная улица, дом 47, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 190,4 кв. м, кадастровый номер 78:14:0761902:2579, подвал

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 24.06.2024 г.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

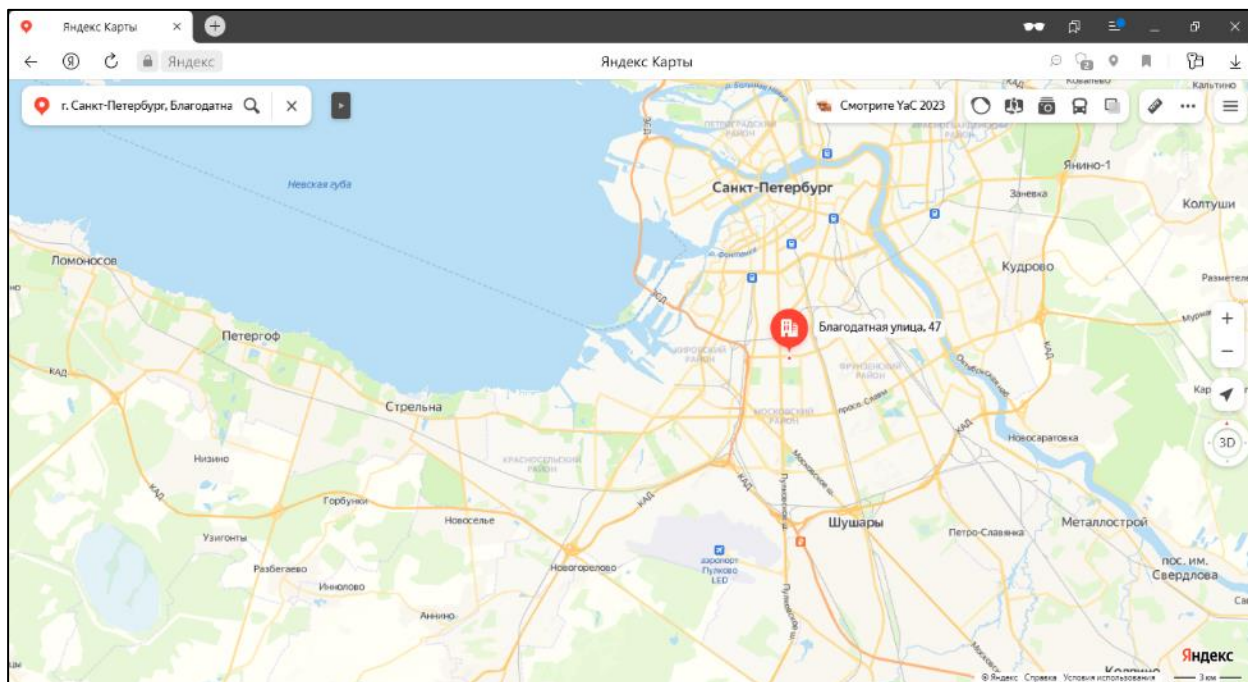


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

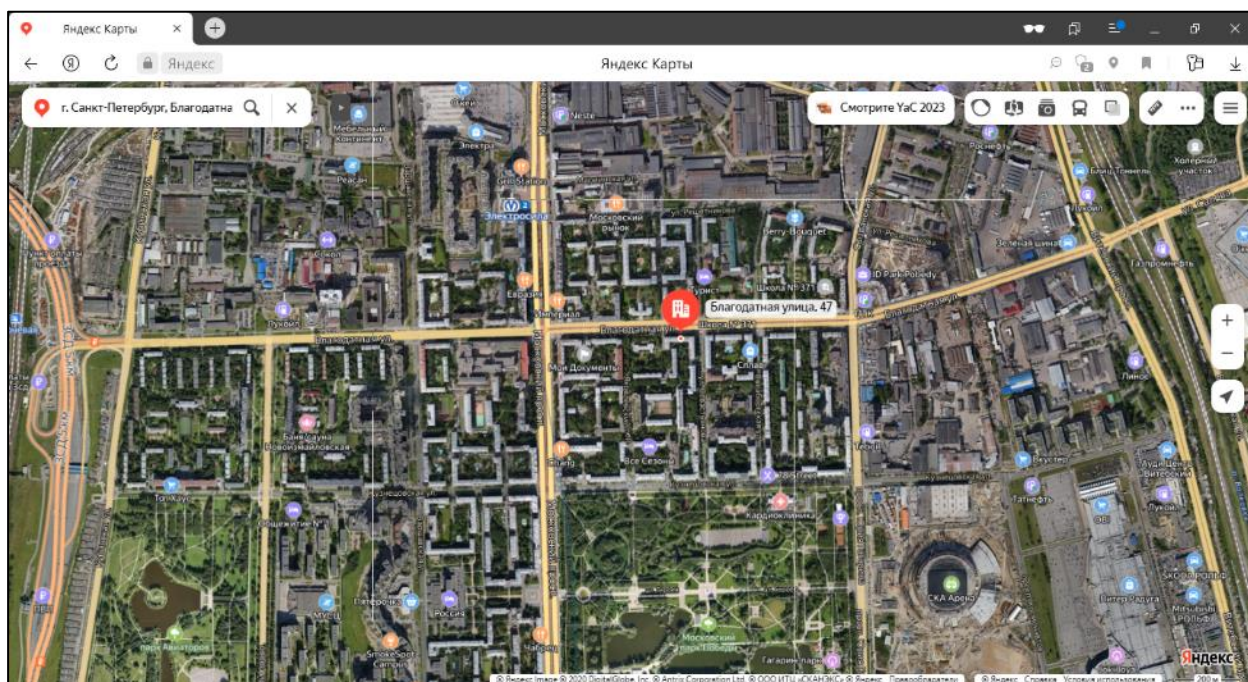


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	190,4
Кадастровый номер	78:14:0761902:2579
Кадастровая стоимость, руб.	4 240 431,32
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	22 271,17
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	2,2 и (заглубление -1,1 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-34/022/2013-145 от 19.02.2013
Вход	Общий с улицы через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения
Наличие перепланировок	Выявлены перепланировки: дверной проем между ч.п.2 и ч.п. 3 заложен. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. Вход в помещение через помещение 31-Н отсутствует. В помещении проходят транзитные трубы.


Помещение
Дата обновления информации: 18.09.2020
действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:14:0761902:2579
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Благодатная, д. 47, литера. А, пом. 3-Н
Площадь, кв.м	190.4
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4240431.32
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:14:7619Б:7:43:37
-------------------	---------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-34/022/2013-143 от 19.02.2013
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

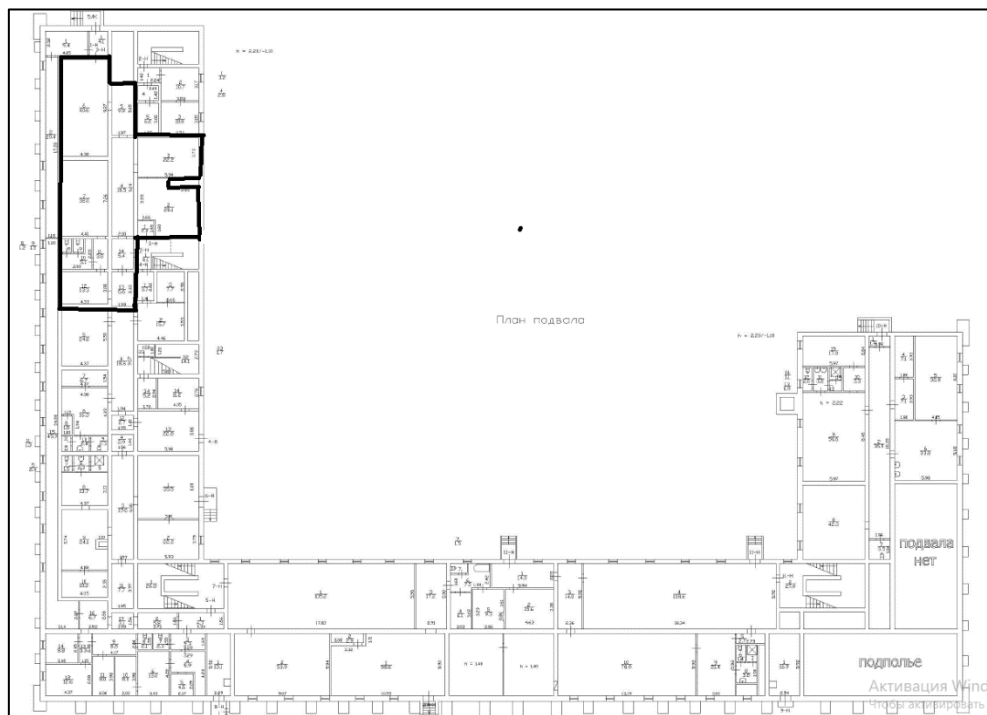


Рисунок 4. Расположение оцениваемого объекта на плане этажа

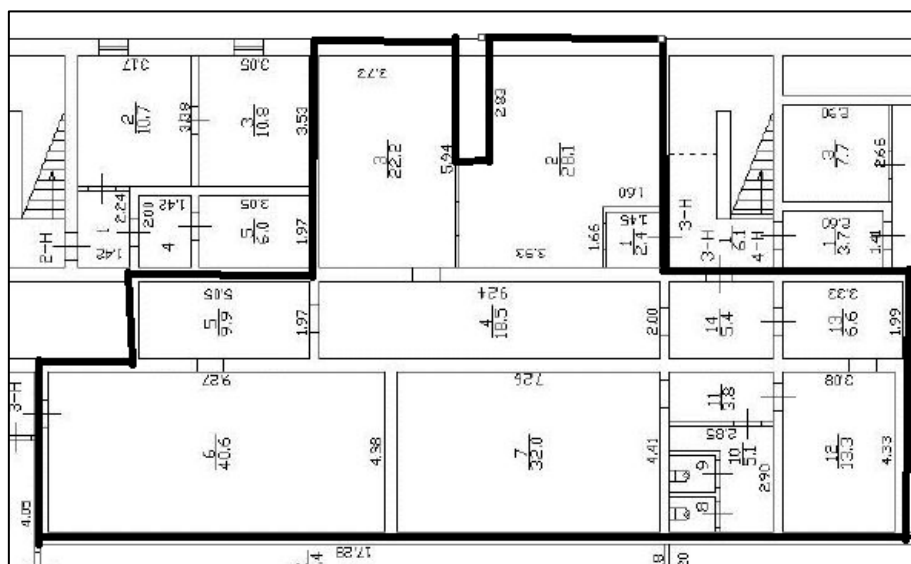


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

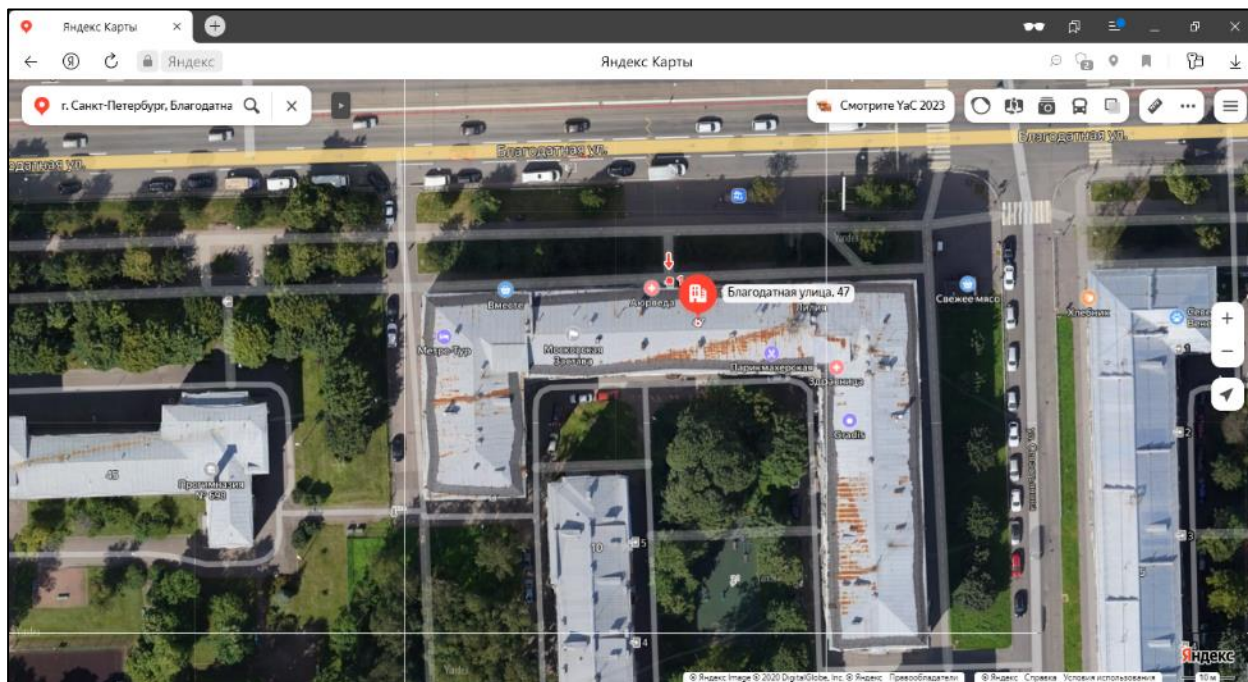


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: школы, Институт озераведения, бизнес-центр «Квартал», Московский парк Победы, отель, кафе, а также другие объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на крупной транспортной магистрали – Благодатной улице, рядом также – Московский проспект.

Ближайшая станция метро «Электросила» располагается на расстоянии 9 минут (840 м) пешеходной доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2022-57739224 от 18.04.2022 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 07-7517/21-0-1 от 31.09.2021 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 (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 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».

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-31868 от 28.09.2021 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО №1263-РЗ от 30.05.2022 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Благодатная ул., д. 47, литера А, пом. 3-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 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 находится объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель



Фото № 5 – Приямок, где расположен общий вход в подвал



Фото № 6 – Вход в подвал



Фото № 7 – Проход к помещению



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения

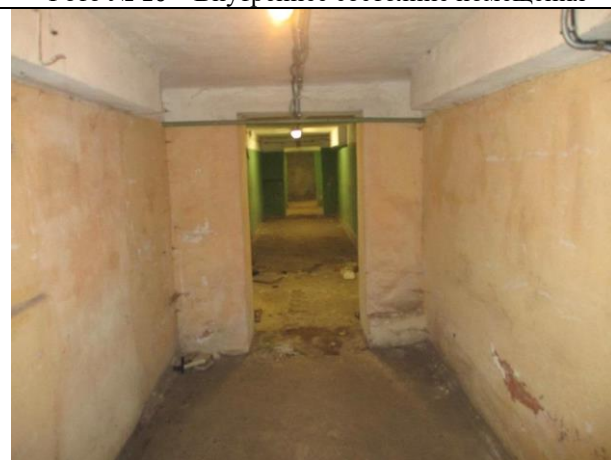


Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



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, Благодатная улица, дом 47, литера А, помещение 3-Н, общая площадь
190,4 кв.м, кадастровый номер 78:14:0761902:2579, подвал

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Благодатная улица, дом 47, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 190,4 кв.м., кадастровый номер 78:14:0761902:2579, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 24.06.2024, при дневном освещении.
Вход	Общий с улицы через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения
Наличие перепланировок	Выявлены перепланировки: дверной проем между ч.п.2 и ч.п. 3 заложен. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. Вход в помещение через помещение 31-Н отсутствует. В помещении проходят транзитные трубы

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянова А. С.
Подпись	
Дата	24.06.2024

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 после проведения капитального ремонта.*

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 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, Благодатная улица, дом 47, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 190,4 кв.м, кадастровый номер 78:14:0761902:2579, подвал	21 534	4 100 000	25 840	4 920 000
Итого:	21 534	4 100 000	25 840	4 920 000