

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 45, литера Г, помещение 6-Н, общая площадь 37,5 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003116:2244, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 05.05.2022 г.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

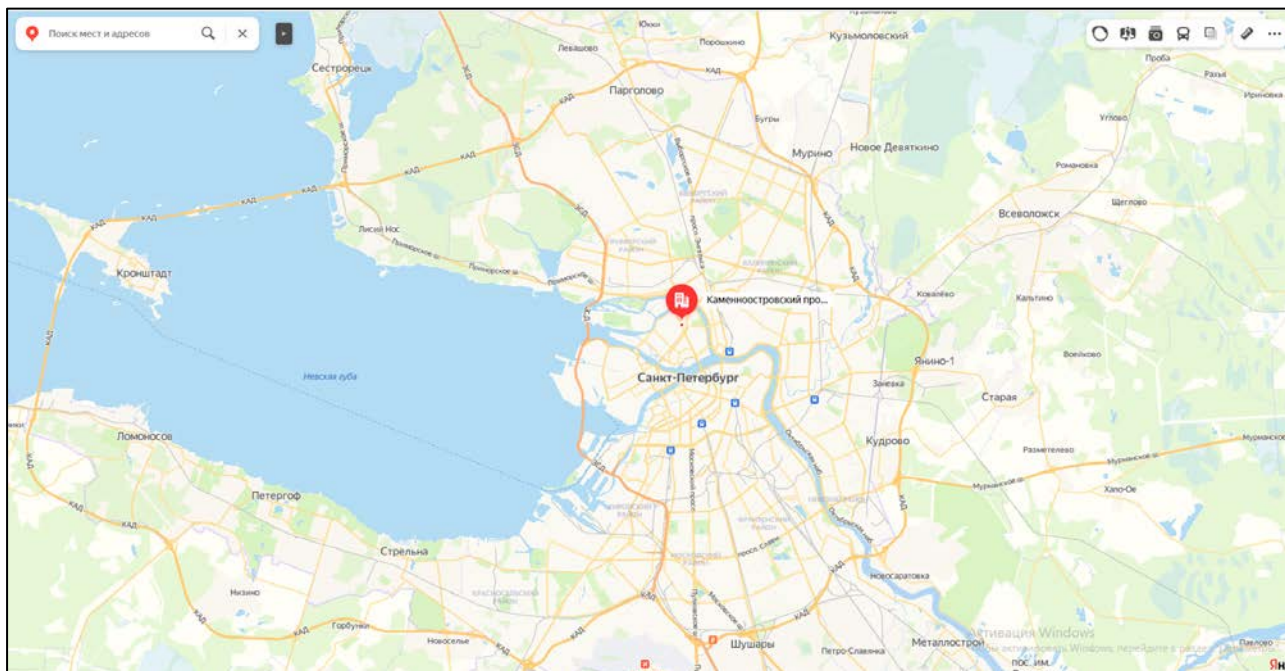


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

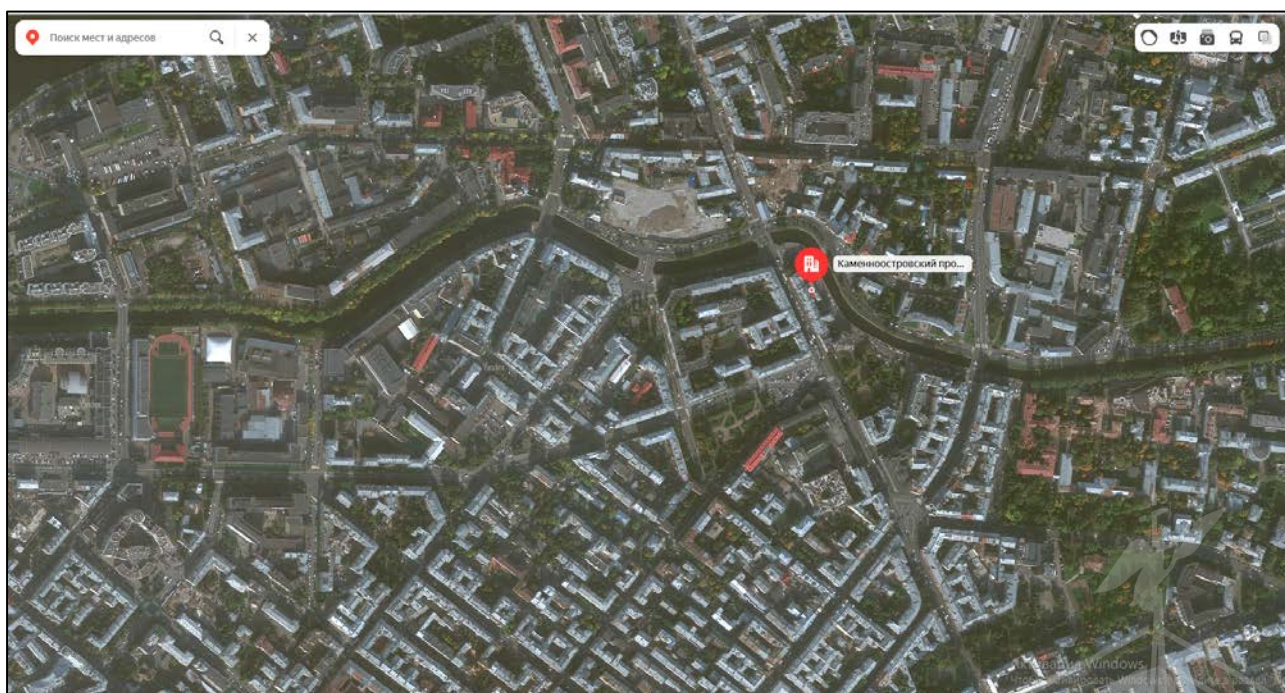
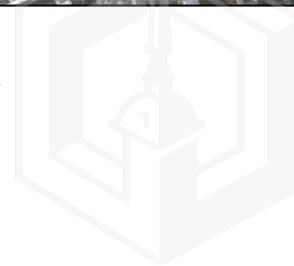


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	37,5 кв. м
Кадастровый номер	78:07:0003116:2244
Кадастровая стоимость, руб.	8 615 399,48
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	229 743
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цоколь
Высота помещения	3,82
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:07:0003116:2244-78/031/2020-1 от 20.02.2020
Вход	Отдельный с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация.
Наличие перепланировок	Выявлены перепланировки: перегородки между ч. п.1 и ч. п. 3 демонтированы, перегородки между ч. п.1 и ч. п. 2 частично демонтированы. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Удовлетворительное
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	78:07:0003116:2244
Дата присвоения кадастрового номера	19.02.2020
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 45, литера Г, помещение 6-Н
Площадь, кв.м	37.5
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	8615399.48
Дата определения	19.02.2020
Дата внесения	02.03.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:07:0003116:2244-78/031/2020-1 от 20.02.2020
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



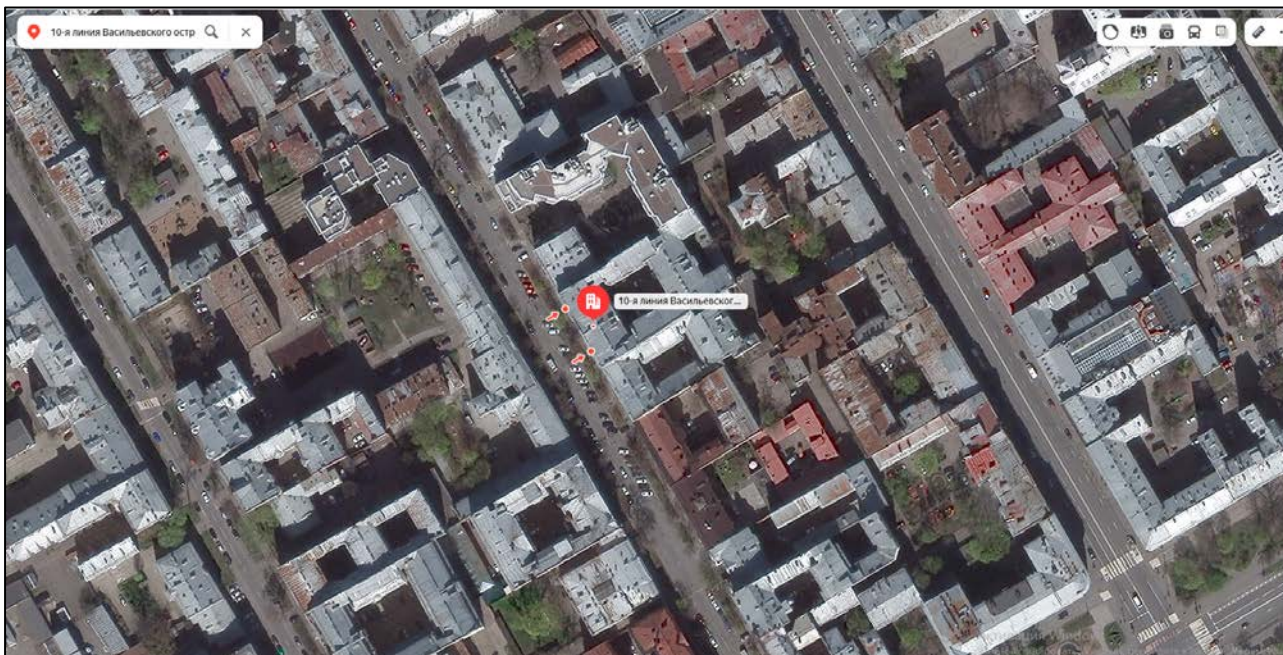


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: гостиница, ресторан, ювелирный магазин, пиццерия, магазин сумок и чемоданов, парикмахерская, продуктовый магазин и др. объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи крупной транспортной магистрали – Каменноостровского проспекта, вход - с набережной реки Карповки.

Ближайшая станция метро «Петроградская» располагается в 5 минутах (360 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 27.08.2021 г. № КУВИ - 002/2022-32727617 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, д. 45, литера Г, пом. 6-Н не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-1209/22-0-1 от 11.03.2022 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, д. 45, литера Г 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(07)).

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».

Согласно Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, д. 45, литера Г», 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 Объектах, 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 подземные пути	Фото № 2 – Ближайшее окружение и подземные пути
	
Фото № 3 – Адресный указатель	Фото № 4 – Вход в помещение



Фото № 5 – Здание, в котором находится объект оценки



Фото № 6 – Дворовая территория

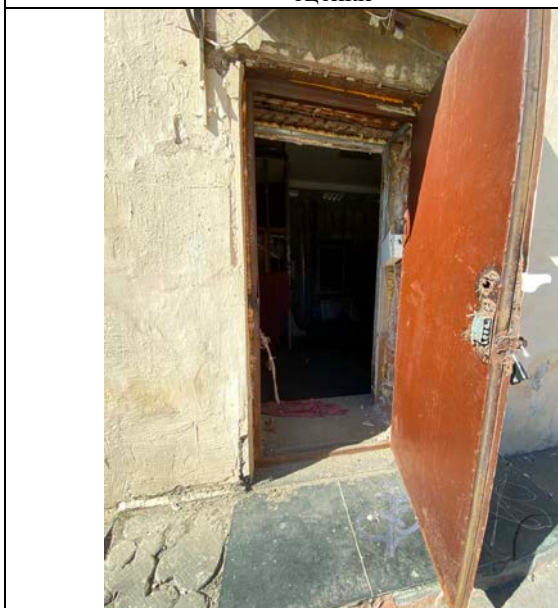


Фото № 7 – Вход в помещение



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

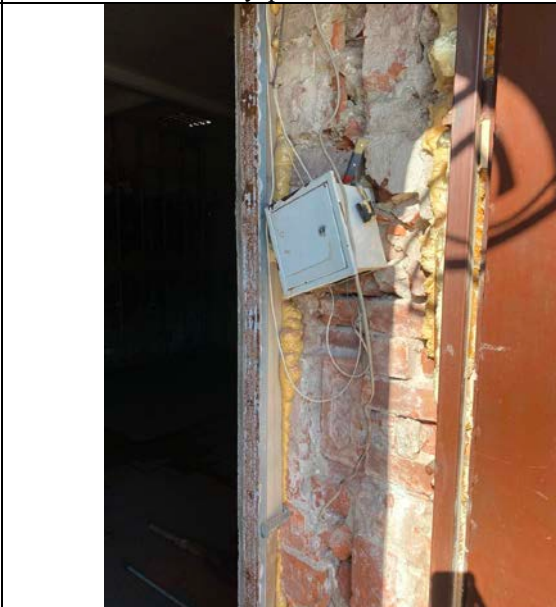


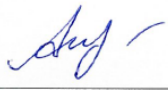
Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 45, литера Г, помещение 6-Н, общая
площадь 37,5 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003116:2244, цокольный этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 45, литера Г, помещение 6-Н, общая площадь 37,5 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003116:2244, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 22.04.2022, при дневном освещении.
Вход	Отдельный с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация.
Наличие перепланировок	Выявлены перепланировки: перегородки между ч. п.1 и ч. п. 3 демонтированы, перегородки между ч. п 1 и ч. п. 2 частично демонтированы. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	22.04.2022



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

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, Каменноостровский проспект, дом 45, литера Г, помещение 6-Н, общая площадь 37,5 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003116:2244, цокольный этаж	162 667	6 100 000	195 200	7 320 000
Итого:	162 667	6 100 000	195 200	7 320 000

