

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ)

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект Петроградской стороны, дом 67, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 35,8 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003084:2366, цокольный этаж;

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект Петроградской стороны, дом 67, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 31,8 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003084:2369, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 11.05.2022 г.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

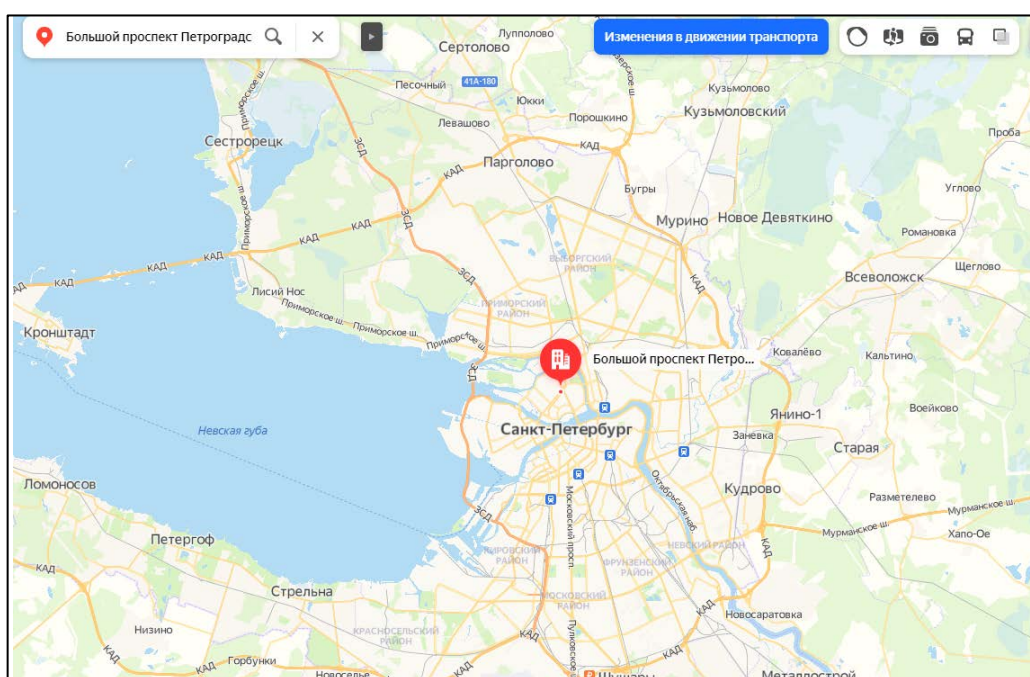


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

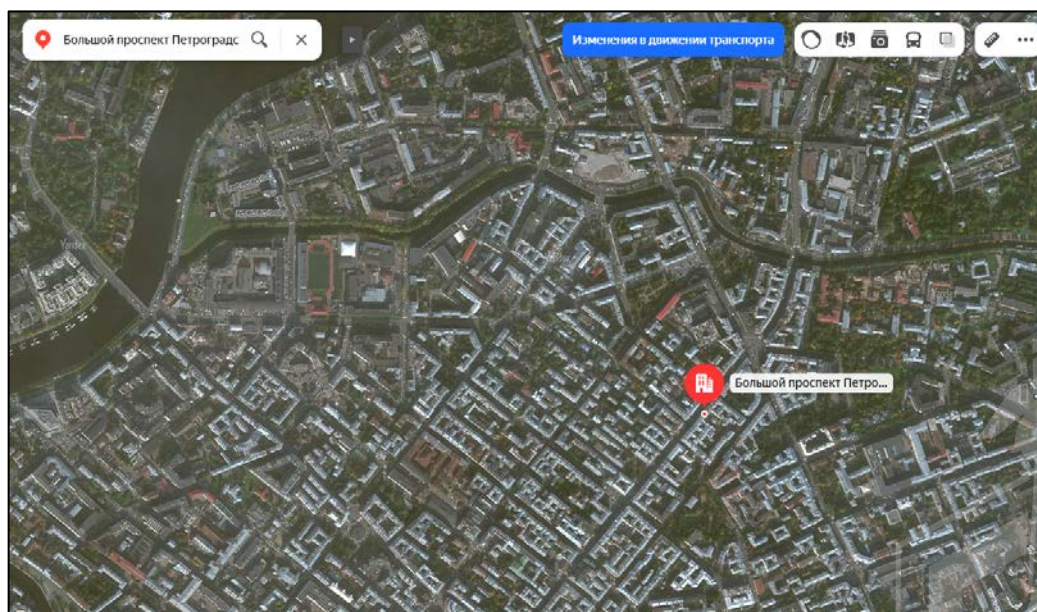


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Показатель	Характеристики	
Адрес	г. Санкт-Петербург, Большой проспект Петроградской стороны, дом 67, литера А, помещение 1-Н	г. Санкт-Петербург, Большой проспект Петроградской стороны, дом 67, литера А, помещение 4-Н
Площадь помещения	35,8 кв. м	31,8 кв.м
Кадастровый номер	78:07:0003084:2366	78:07:0003084:2369
Кадастровая стоимость, руб.	982 254,62	9 628 773,46
Кадастровая стоимость, руб/кв.м	27 437	302 791
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Наименование	Помещение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цокольный этаж	Цокольный этаж
Высота помещения, заглубление, м.	2,24 (0,8 - заглубление)	2,34 (0,69 - заглубление)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 133440.1 от 10.03.1999	Собственность № 1294831.1 от 16.10.2000
Вход	Отдельный со двора через приямок	Отдельный с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения
Наличие перепланировок	Выявлены множественные перепланировки. Наружные границы объекта не изменены	
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Помещение

Дата обновления информации: 20.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003084:2366
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Большой П.С., д. 67, литера. А, пом. 1-Н
Площадь, кв.м	35.8
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	982254.62
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:7:3084:9:7:1
-------------------	-----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 133440.1 от 10.03.1999
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки (пом. 1-Н)



Помещение		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 20.09.2020		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Помещение	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78.07.0003084.2369	
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Большой П.С., д. 67, литера. А, пом. 4-Н	
Площадь, кв.м	31.8	
Назначение	Нежилое	
Этаж	цокольный	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	9628773.46	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
Ранее присвоенные номера		
Кадастровый номер	78.7.3084.9.7.3	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 1294831.1 от 16.10.2000	

Рисунок 4. Справочная информация по Объекту оценки (пом. 4-Н)

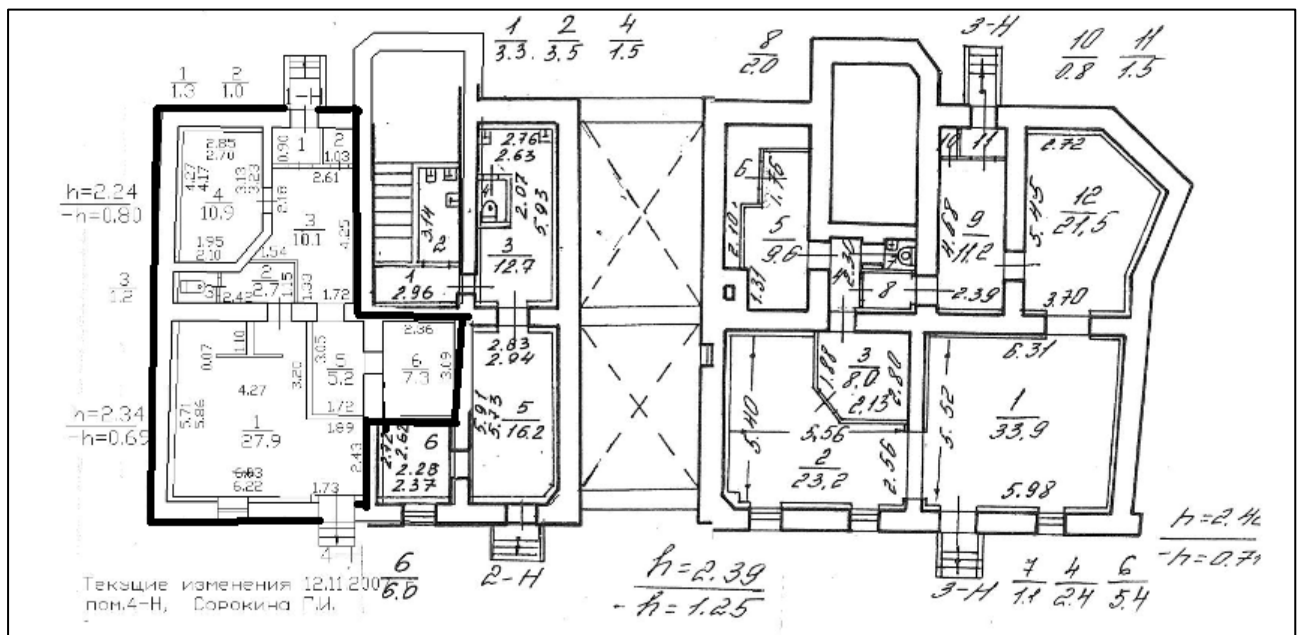


Рисунок 5. Расположение объекта на плане этажа



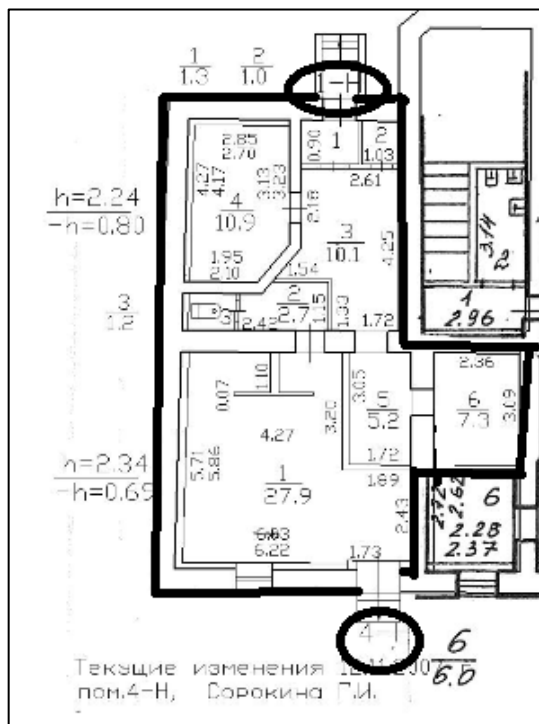


Рисунок 6. План помещений 1-Н, 4-Н

Согласно Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект П. С., д. 67, литера А, пом. 1-Н, пом. 4-Н», п. 2.1 способ приватизации объектов: продажа государственного имущества на аукционе единым лотом. Таким образом, общая площадь объекта оценки составит 67,6 кв. м.



2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

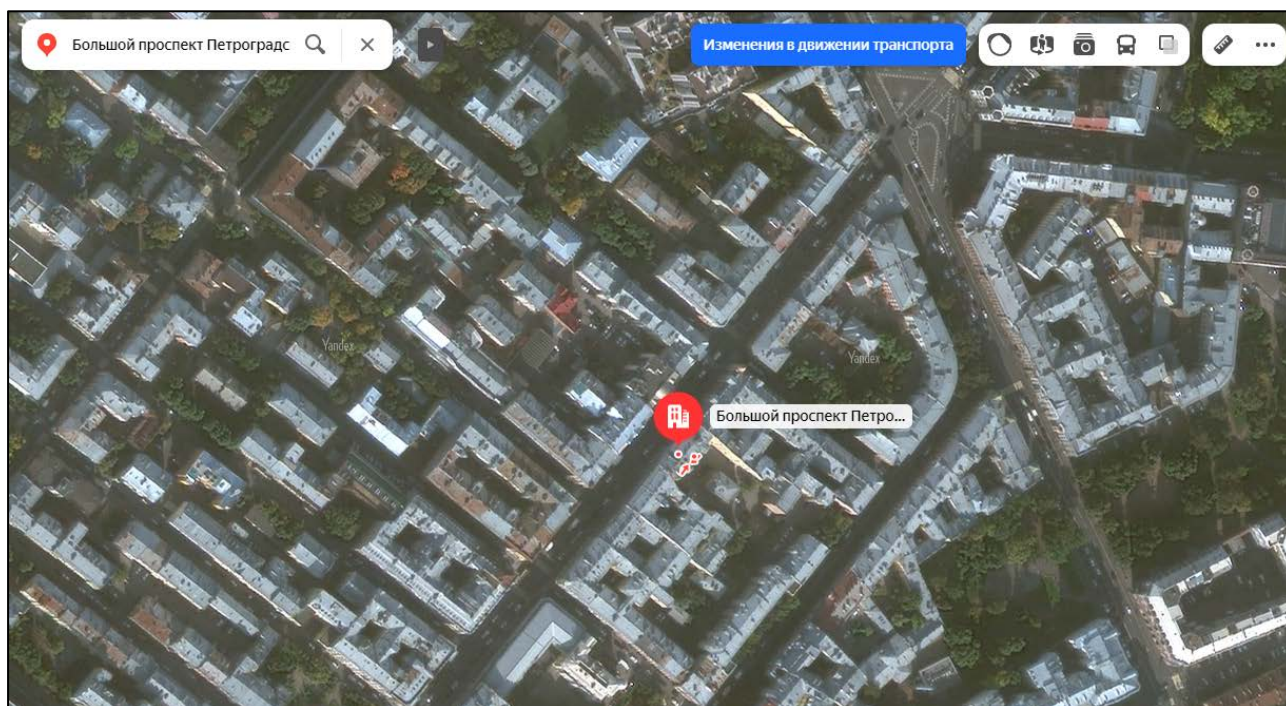


Рисунок 7. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: Детская библиотека, Театр исторических миниатюр, магазины одежды, пекарни, кафе, стоматологическая клиника и др. объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на крупной транспортной магистрали – Большом проспекте Петроградской стороны, до Каменноостровского проспекта –расстояние – около 200 м.

Ближайшая станция метро «Петроградская» располагается в 4 минутах (310 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выписками из ЕГРН № КУВИ- 002/2021-121779032 от 13.09.2021 г. и № КУВИ- 002/2021-144701830 от 03.11.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, проспект Большой П. С., д. 67, литера А, пом. 1-Н и 4-Н не зарегистрировано.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-32956 от 07.10.2021 объект по адресу: Санкт-Петербург, проспект Большой П. С., д. 67, литера А, пом. 1-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-39476 от 07.12.2021 объект по адресу: Санкт-Петербург, проспект Большой П. С., д. 67, литера А, пом. 4-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7492/21-0-0 от 13.09.2021 г. объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, проспект Большой П. С., д. 67, литера А 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: Санкт-Петербург, Большой проспект П. С., д. 67, литера А, пом. 1-Н, пом. 4-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 Объектах, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

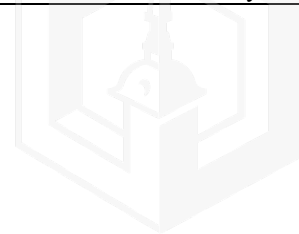
2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



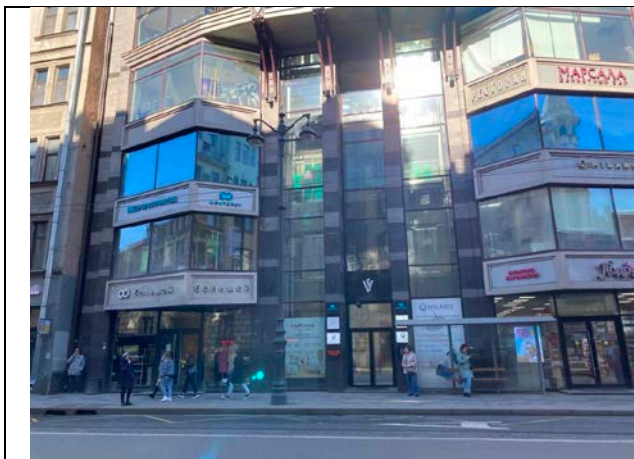


Фото № 3 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 4 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 5 – Адресный указатель



Фото № 6 – Элементы фасада здания



Фото № 7 – Вход в помещение (с улицы)



Фото № 8 – Вход в помещение





Фото № 9– Внутреннее состояние помещения



Фото № 10– Внутреннее состояние помещения



Фото № 11– Внутреннее состояние помещения

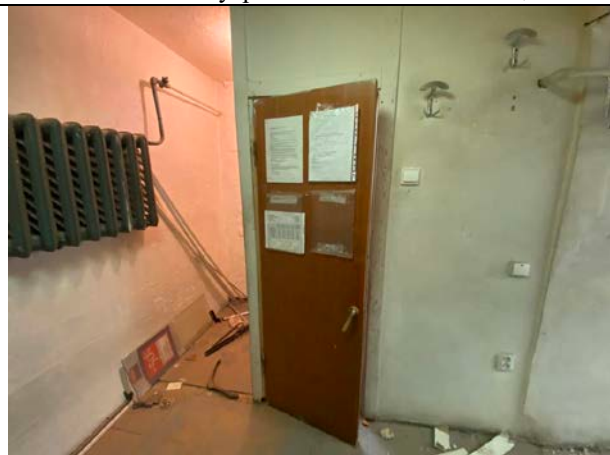


Фото № 12 Внутреннее состояние помещения



Фото № 13– Внутреннее состояние помещения

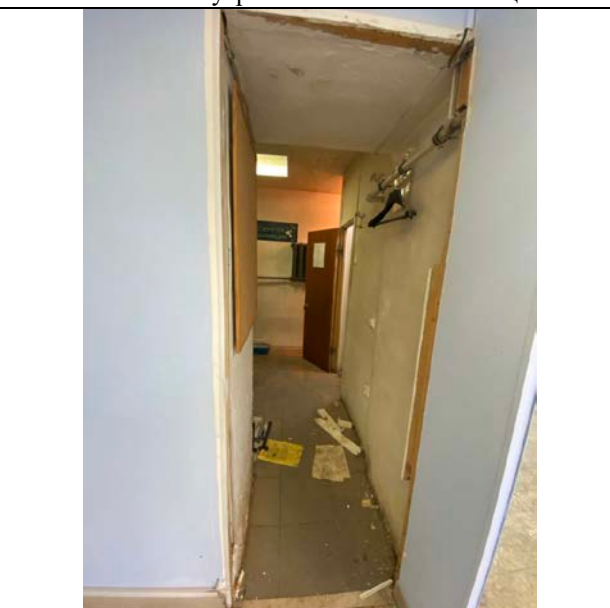


Фото № 14– Внутреннее состояние помещения





Фото № 15– Внутреннее состояние помещения



Фото № 16– Внутреннее состояние помещения

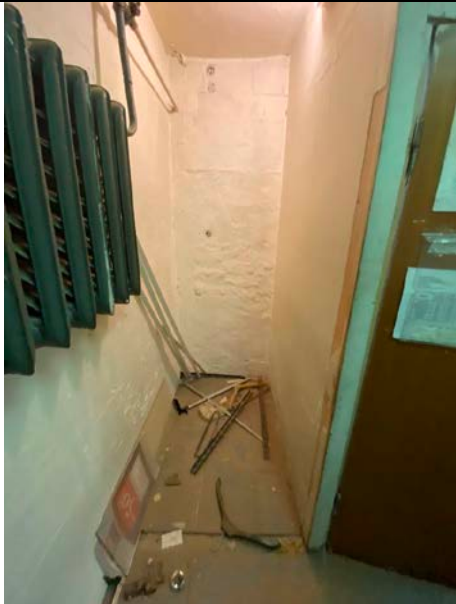


Фото № 17– Внутреннее состояние помещения



Фото № 18– Внутреннее состояние помещения



Фото № 19– Внутреннее состояние помещения



Фото № 20– Внутреннее состояние помещения

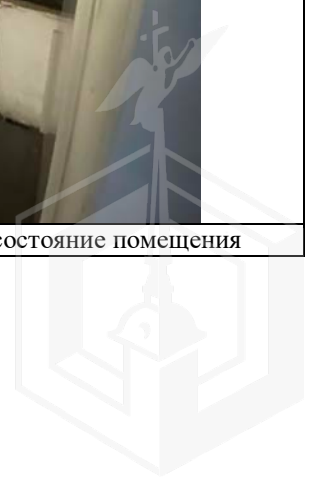




Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 23– Внутреннее состояние помещения

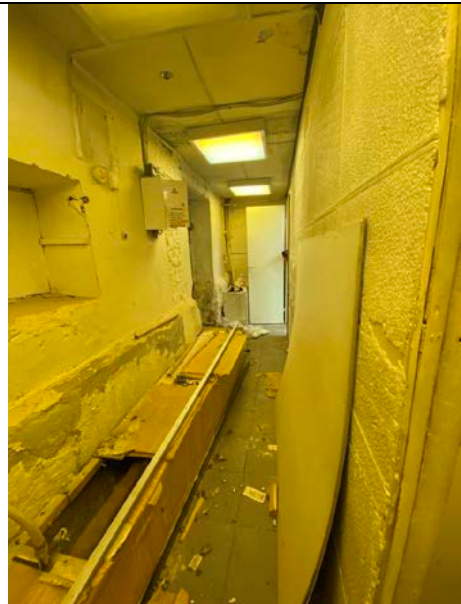


Фото № 24– Внутреннее состояние помещения



Фото № 25– Внутреннее состояние помещения



Фото № 26– Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилых помещений, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Большой проспект Петроградской стороны, дом 67, литера А,
помещение 1-Н и помещение 4-Н

Параметр	Значение	
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект Петроградской стороны, дом 67, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 35,8 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003084:2366, покоевый этаж	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект Петроградской стороны, дом 67, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 31,8 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003084:2369, покоевый этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 21.04.2022, при дневном освещении	
Вход	Отдельный со двора через приямок	Отдельный с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализация)	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализация)
Наличие перепланировок	Выявлены множественные перепланировки. Наружные границы объекта не изменены	
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Сергеев А.А.
Подпись	
Дата	21.04.2022



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, Большой проспект Петроградской стороны, дом 67, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 35,8 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003084:2366, цокольный этаж;	191 691	12 958 333	230 030	15 550 000
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект Петроградской стороны, дом 67, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 31,8 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003084:2369, цокольный этаж				
Итого:	191 691	12 958 333	230 030	15 550 000
В том числе:				
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект Петроградской стороны, дом 67, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 35,8 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003084:2366, цокольный этаж	191 691	6 862 549	230 030	8 235 059
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект Петроградской стороны, дом 67, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 31,8 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003084:2369, цокольный этаж	191 691	6 095 784	230 030	7 314 941

