

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: г. Санкт-Петербург, Суворовский пр., дом 39, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 309,3 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001035:2542, подвал

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 07.06.2022.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

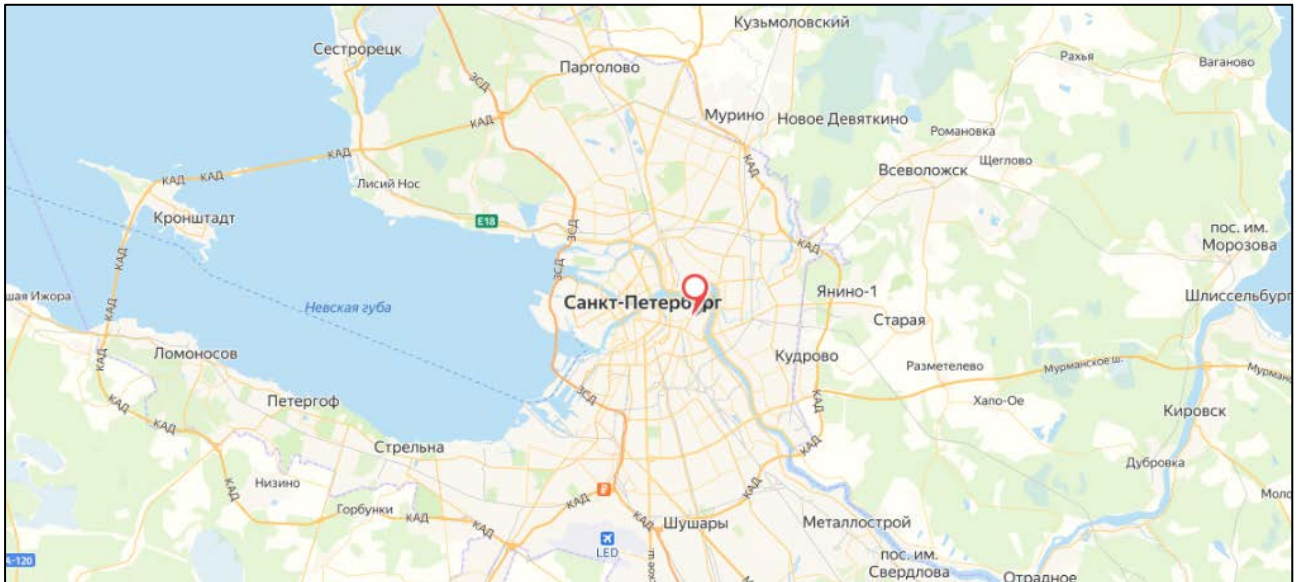


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

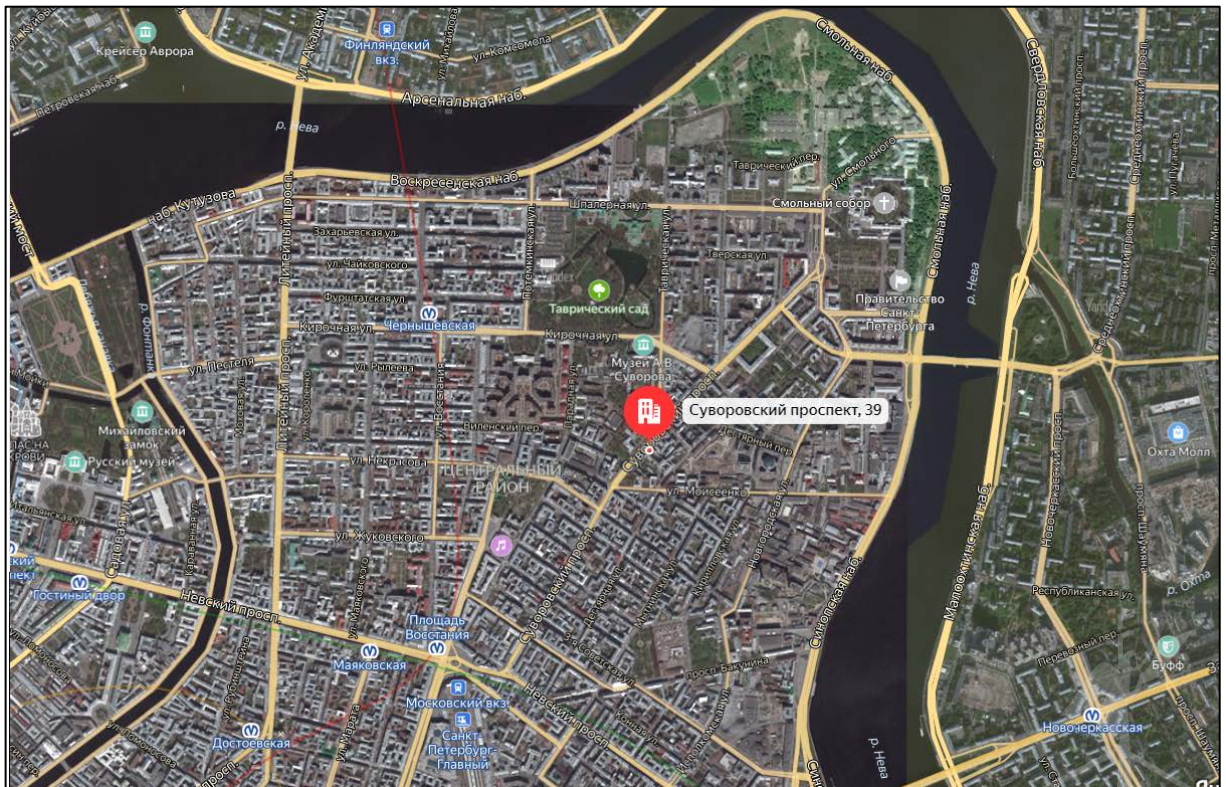



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	309,3 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001035:2542
Кадастровая стоимость, руб.	30 367 904,19
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	98 183
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	2,89 (заглубление -1.2 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 1221335.1 от 11.08.2000
Вход	Отдельный со двора, отдельный со двора через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы: электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации.
Наличие перепланировок	Визуально выявлена перепланировка: перегородки с дверями между ч.п. 6,7,9 демонтированы
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, захламлено, в помещении выявлена черная плесень



Помещение

Дата обновления информации: 17.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001035:2542
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Суворовский, д. 39, литера. А, пом. 2-Н
Площадь, кв.м	309.3
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	30367904.19
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

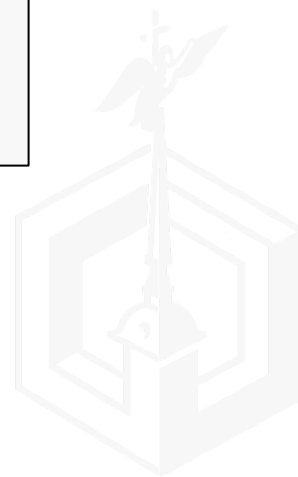
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:31:1035:5:4:2
-------------------	------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 1221335.1 от 11.08.2000
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



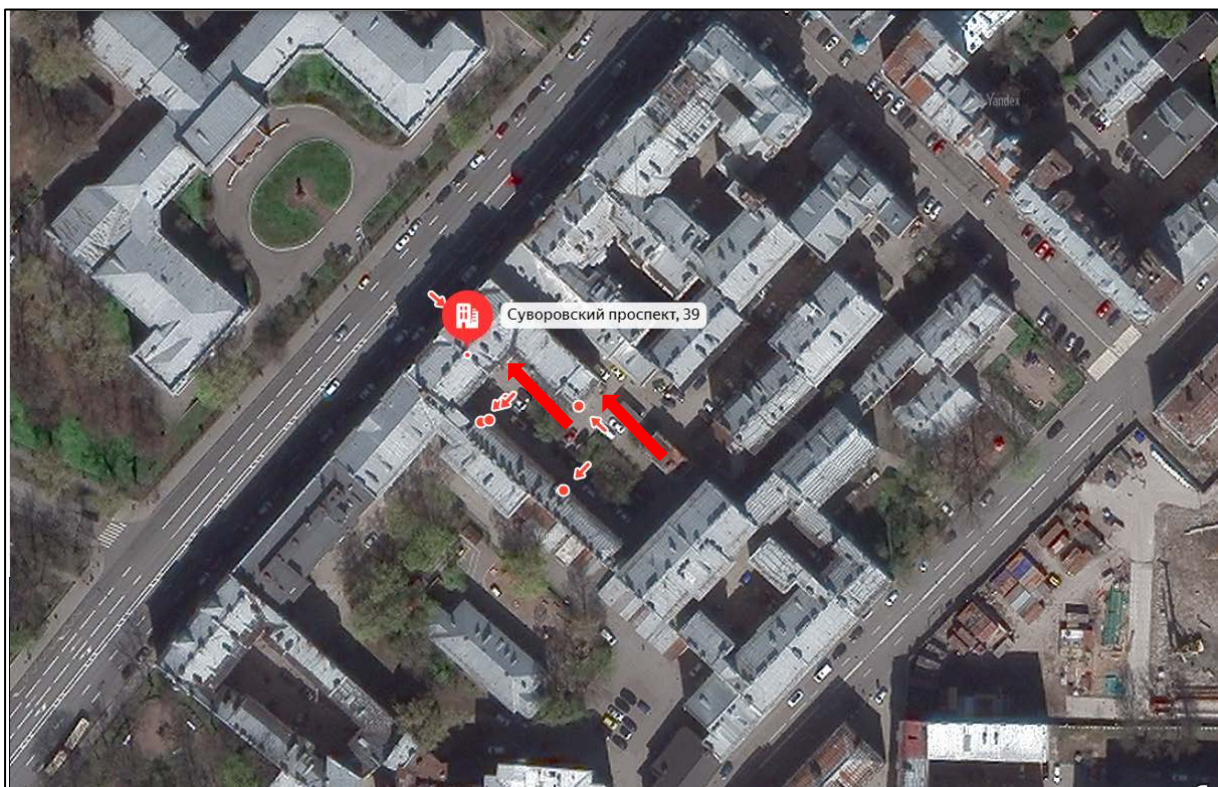


Рисунок 6. Расположение входов в помещение

 - входы в помещение со двора

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, детские сады, бизнес центры, НИИ и научно-производственные организации, сад Александра Матросова, Воронинский сквер, стадион завода им. Климова.

Ближайшее окружение Объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, медицинскими учреждениями, магазинами, аптеками, кафе. Вблизи Объекта оценки располагаются: Военная академия связи имени С.М. Буденного, сквер Галины Старовойтовой, доходный дом В.Н. Тельтевского, доходный дом Тюкаловых, доходный дом А.С. Хренова, Конюшни Николаевской Академии.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – Суворовского пр.

Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» располагается в 19 минутах (1,57 км) пешей доступности. Ближайшая остановка общественного транспорта («Сквер Галины Старовойтовой») расположена на расстоянии 170 м (2 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобусы: № 46, № 54, № 74, № 181, маршрутное такси: № К-28, № К-76, троллейбусы: № 5, № 7, № 11, № 16, № 33).

Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки, ограничена автоматическими воротами.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-38653859 на помещение от 14.04.2021 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Суворовский пр., дом 39, литера А, помещение 2-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 01-25-13110/20-0-1/20 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Суворовский пр., дом 39, литера А, помещение 2-Н 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(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 (ред. от 07.07.2016) «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 протоколом КИО № 18 от 19.09.2019 заседания межведомственной комиссии по выявлению объектов государственной собственности Санкт-Петербург, обладающих признаками общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданий, принято решение о невозможности отнесения нежилого помещения 2-Н площадью 309,3 кв. м., расположенного в подвале по адресу: Санкт-Петербург, Суворовский проспект, д. 39, литера А, кадастровый номер 78:31:0001035:2542, к общему имуществу многоквартирного дома во внесудебном порядке.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-1099 от 11.05.2021 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Суворовский пр., дом 39, литера А, помещение 2-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

В соответствии с Распоряжением КИО № 1648-рз от 12.07.2021 Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Суворовский проспект, д. 39, литера А, пом. 2-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

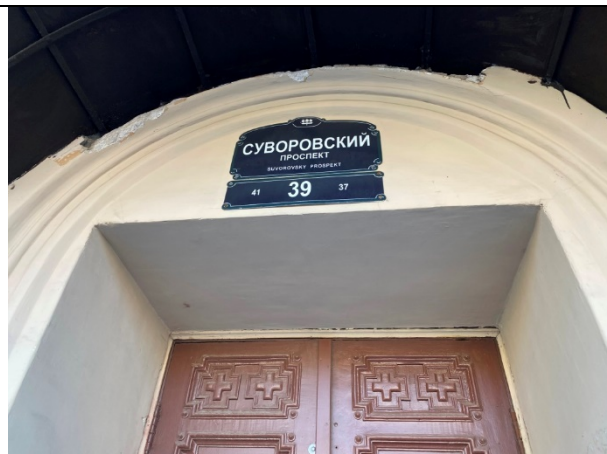


Фото № 2 – Адресный указатель



Фото № 3 – Проход во двор



Фото № 4 – Внутреннее окружение



Фото № 5 – Вход в помещение



Фото № 6 – Вход в помещение





Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



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

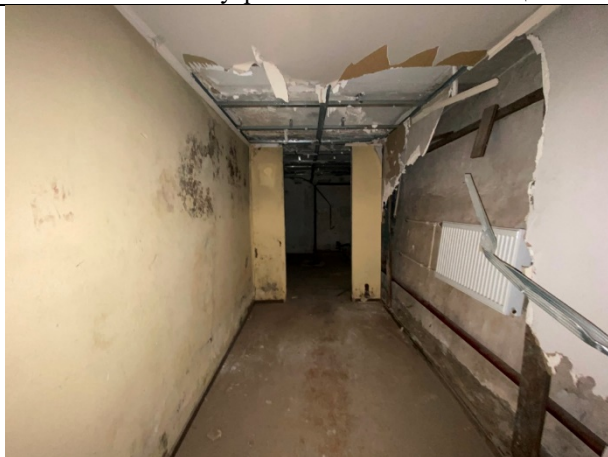


Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения

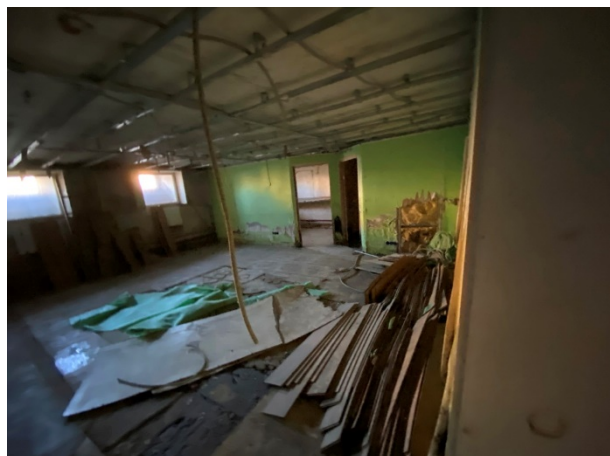


Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения





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

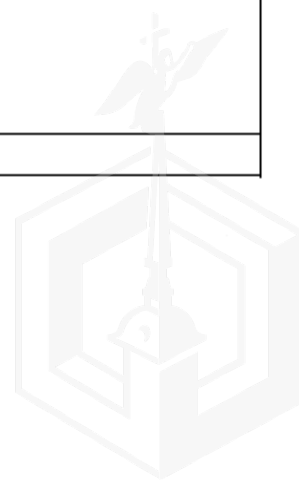
Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения

А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Суворовский пр., дом 39, литера А, помещение 2-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Суворовский пр., дом 39, литера А, помещение 2-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Суворовский пр., дом 39, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 309,3 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001035:2542, подвал
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	309,3
Этаж	Подвал
Кадастровый номер помещения	78:31:0001035:2542
Кадастровая стоимость, руб.	30 367 904,19
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 07.06.2022, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы: электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Визуально выявлена перепланировка: перегородки с дверями между ч.п. 6,7,9 демонтированы Общее состояние помещения 2-Н неудовлетворительное, в помещении выявлена черная плесень
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, захломлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Сергеев А.А.
Подпись	
Дата	07.06.2022



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 после проведения ремонта.*

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, Суворовский пр., дом 39, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 309,3 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001035:2542, подвал	41 761	12 916 667	50 113	15 500 000
Итого:	41 761	12 916 667	50 113	15 500 000

