

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Морская ул., дом 46, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 106,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001256:182, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 31.05.2022.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

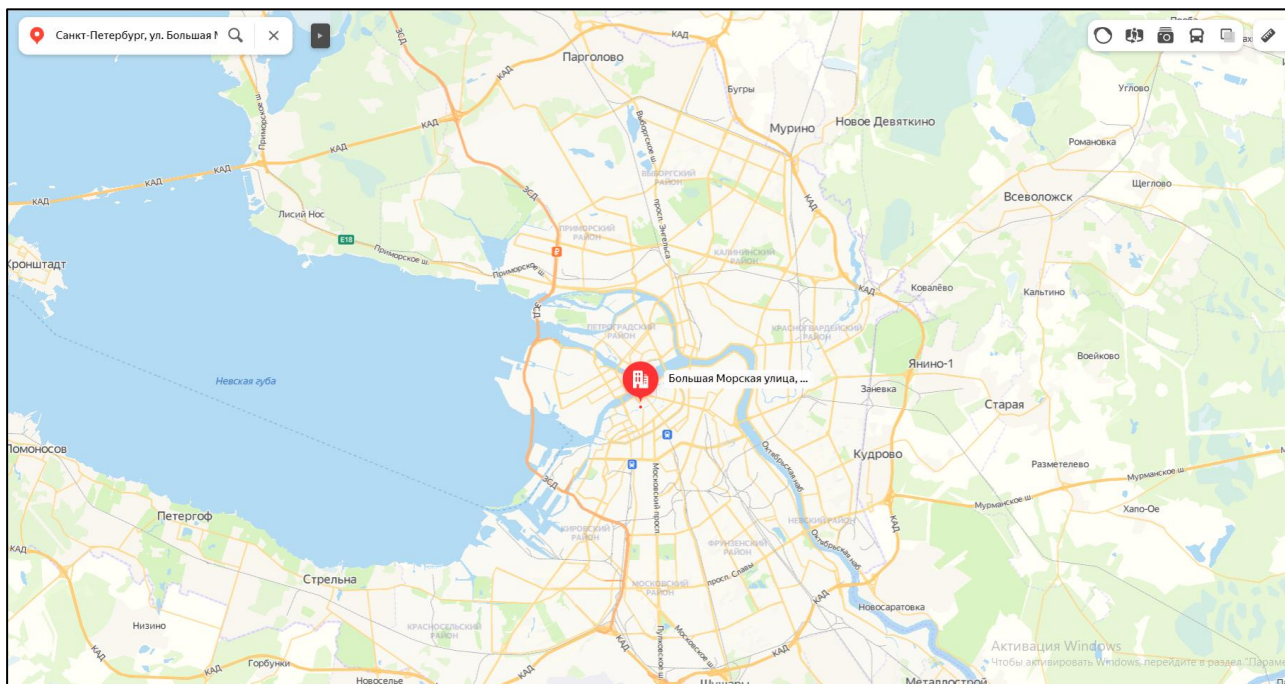


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

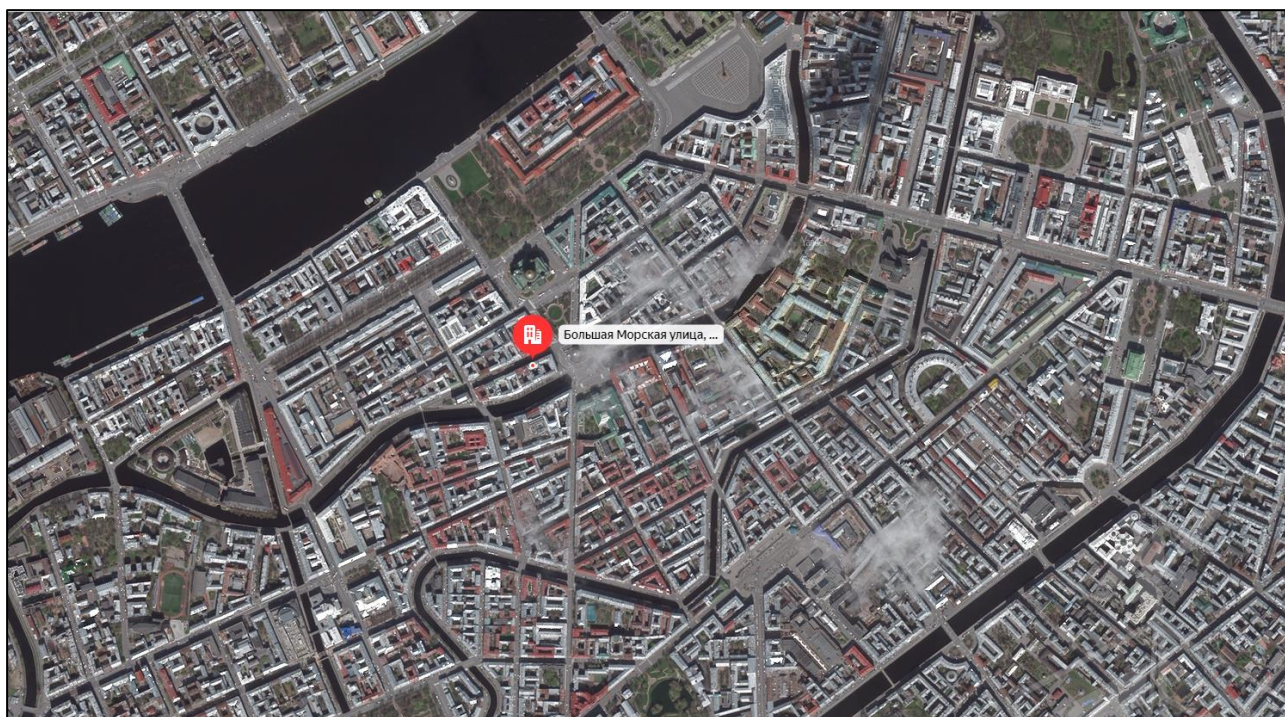


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	106,3 кв. м
Кадастровый номер	78:32:0001256:182
Кадастровая стоимость, руб.	6 019 583,10
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	56 628
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Данные отсутствуют
Этаж расположения	Цокольный
Высота помещения	2 м (заглубление 0,73 м.)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:32:0001256:182-78/011/2021-1 от 25.10.2021
Вход	Отдельный с улицы через приямок (вход – с наб. реки Мойки. д. 91)
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Заложен вход из арки. Все окна зашиты и заложены. В стене между в ч.п.1 оборудован лаз
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено. В помещении проходят транзитные трубы

Помещение

Дата обновления информации: 16.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001256:182
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 46, литера. А, пом. 2-Н
Площадь, кв.м	106.3
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6019583.10
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

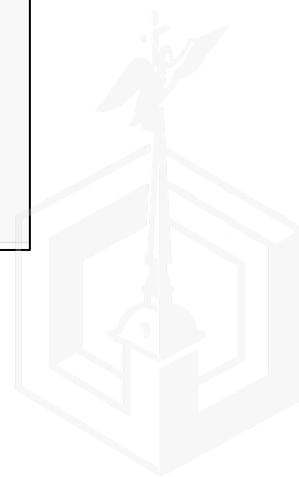
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:32:1256:4:24:8
-------------------	-------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001256:182-78/011/2021-1 от 25.10.2021
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



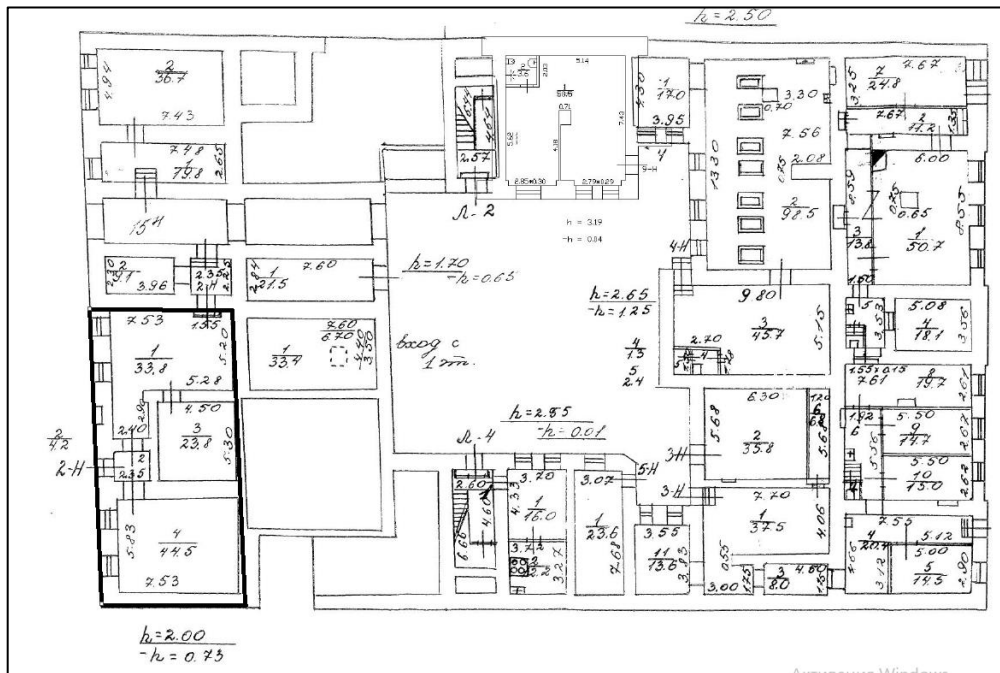


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

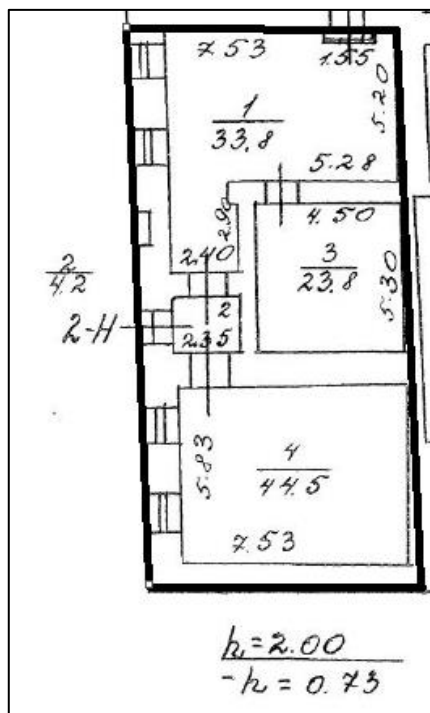


Рисунок 5. План оцениваемого помещения



2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

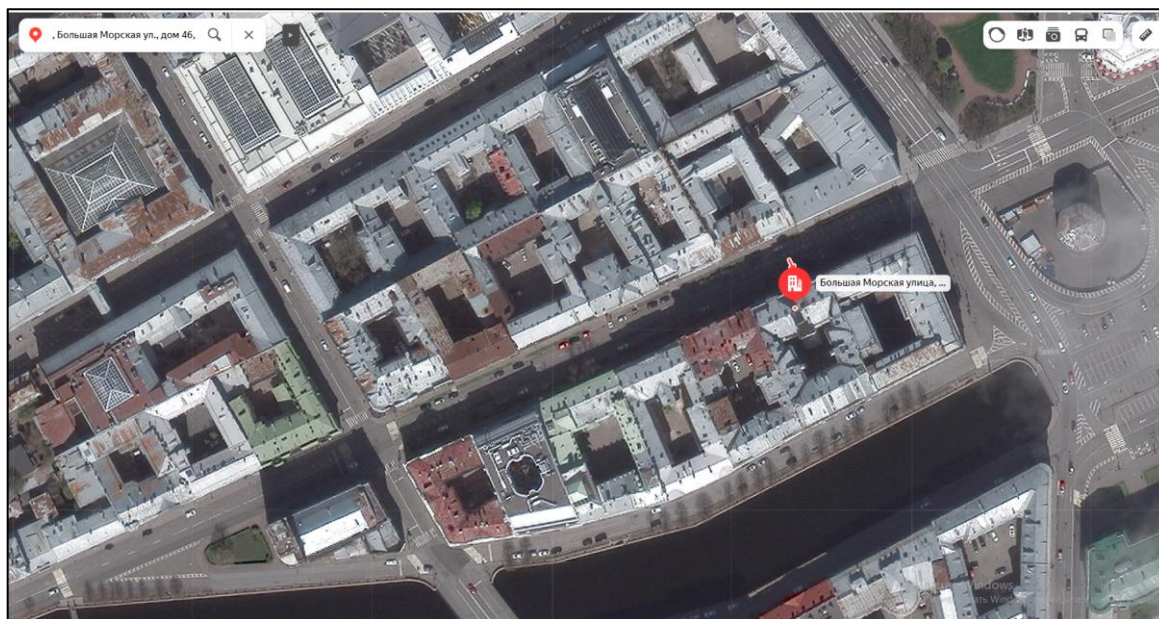


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: кафе, рестораны, гостиницы, салон красоты, Галерея С.П.А.С., ДК Связи, Музей истории религии, Прокуратура, Центральный музей связи им. А.С. Попова и др. объекты. Один из главных достопримечательностей г. Санкт-Петербурга – Исаакиевский собор находится в пределах 10 метров.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Невского проспекта, расстояние до него – около 800 м. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки - свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «отличная».

Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» располагается в 10 минутах (810 м.) пешеходной доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН. № КУВИ-002/2022-29384347 от 03.03.2022 г. на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Морская ул., дом 46, литера А, помещение 2-Н, кадастровый номер 78:32:0001256:182, цокольный этаж обременений не зарегистрировано.

Согласно данным СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-8021/21-0-1 от 30.09.2021г. объект по адресу г. Санкт-Петербург, Большая Морская ул., дом 46, литера А, помещение 2-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ (32)) объектов культурного наследия.

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 Письму МЧС №ИВ-130-3414 от 24.03.2022 г. объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Морская ул., дом 46, литера А, помещение 2-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО №1129-РЗ от 20.05.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Морская ул., дом 46, литера А, помещение 2-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

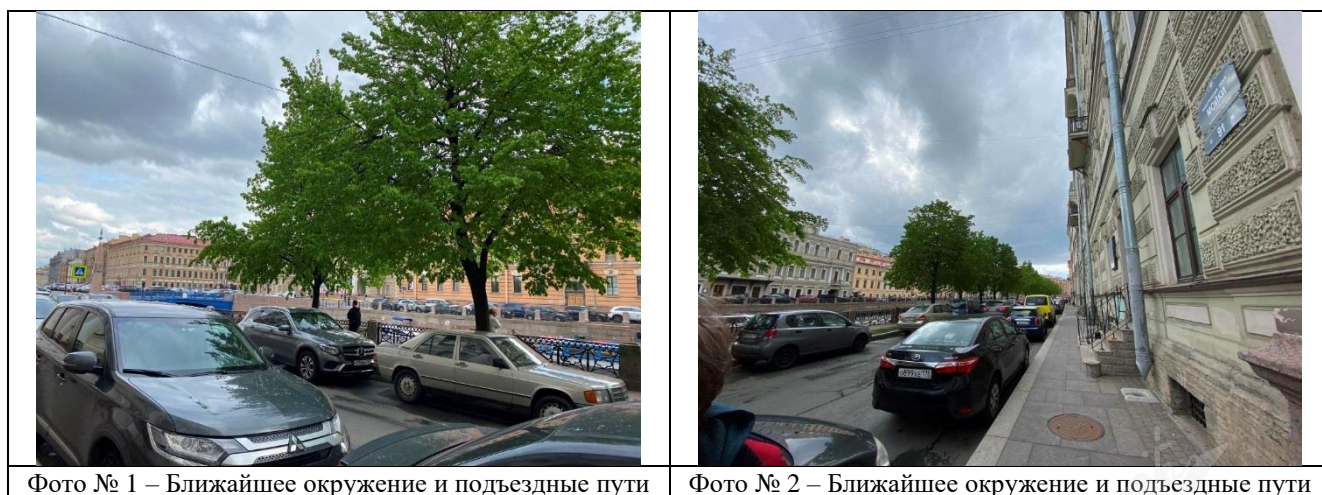




Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Здание, в котором расположен объект оценки



Фото № 5 – Здание, в котором расположен объект оценки



Фото № 6 – Вход в помещение



Фото № 7 – Вход в подвезд, дома, в котором расположен объект оценки



Фото № 8 – Подвезд, дома, в котором расположен объект оценки





Фото № 9 – Вход в помещение



Фото № 10 – Вход в помещение



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения

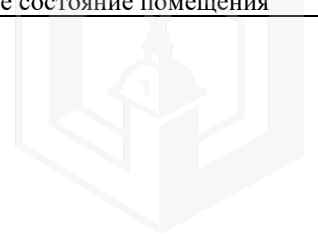




Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения

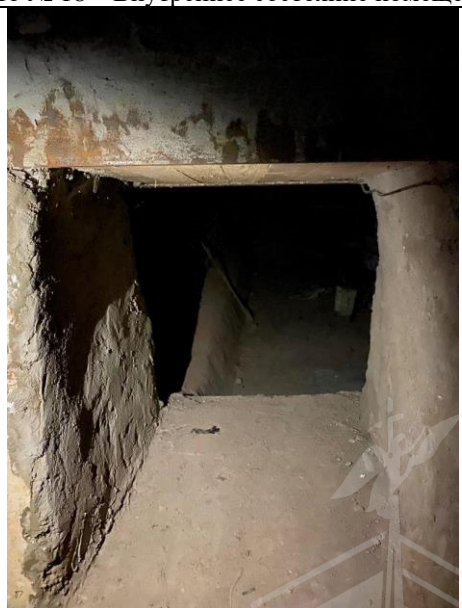


Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения

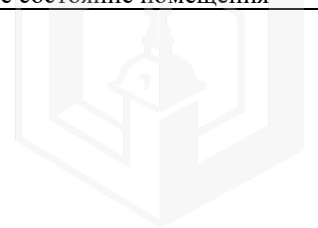




Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения

АКТ

**контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Большая Морская ул., дом 46, литера А, помещение 2-Н,
общая площадь 106,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001256:182, цокольный этаж**

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Морская ул., дом 46, литера А, помещение 2 - Н, общая площадь 106,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001256:182, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 31.05.2022, при дневном освещении
Вход	Отдельный с улицы через приямок (вход – с наб. реки Мойки. д. 91)
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Заложено вход из арки. Все окна защиты и заложены. В стене между в ч.п.1 оборудован лаз
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	31.05.2022



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 производственно-складского 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, Большая Морская ул., дом 46, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 106,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001256:182, цокольный этаж	40 765	4 333 333	48 918	5 200 000
Итого:	40 765	4 333 333	48 918	5 200 000

