

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 132, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 171,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0008004:3040, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 29.06.2022.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

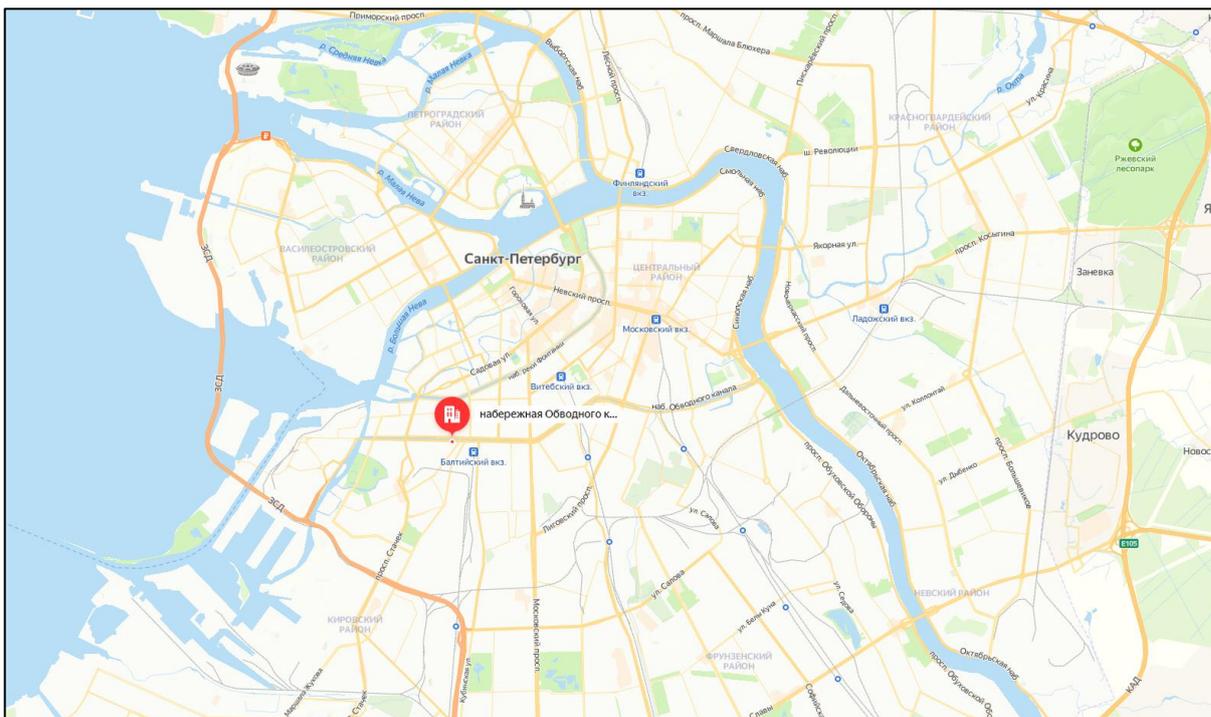


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

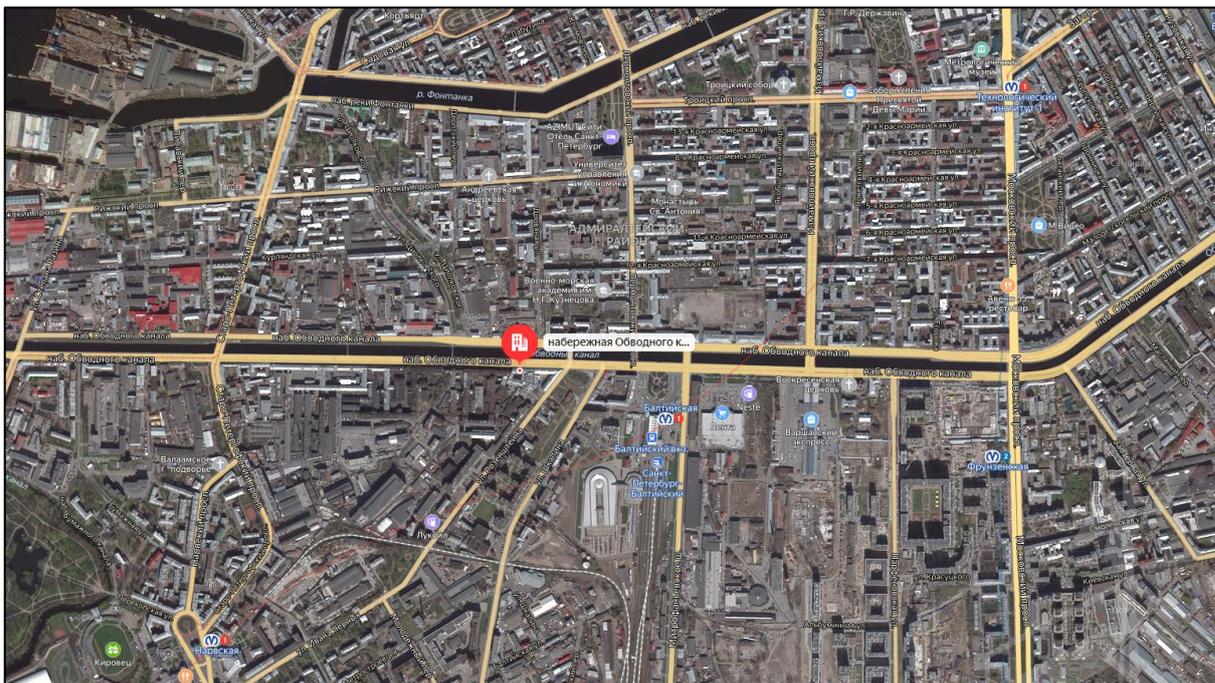


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	171,3 кв. м
Кадастровый номер	78:32:0008004:3040
Кадастровая стоимость, руб.	14 508 683,50
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	84 698
Назначение	Нежилое
Наименование	Данные отсутствуют
Этаж расположения	Цокольный
Высота помещения	Данные отсутствуют
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:32:0008004:3040-78/011/2021-1 от 10.06.2021
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: зашит оконный проем в ч.п. 3, оборудован дверной проем в нише между ч.п. 1 и ч.п.2, в ч.п. 5 оконный проем переоборудован в дверной, установлена дверь. В ч.п. 5 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы. В помещении блохи. Пол земляной.

Помещение

Дата обновления информации: 17.03.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0008004:3040
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 132, литера А, помещение 2-Н
Площадь, кв.м	171.3
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	14508683.50
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:32:8004:0:93:1007
-------------------	----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0008004:3040-78/011/2021-1 от 10.06.2021
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



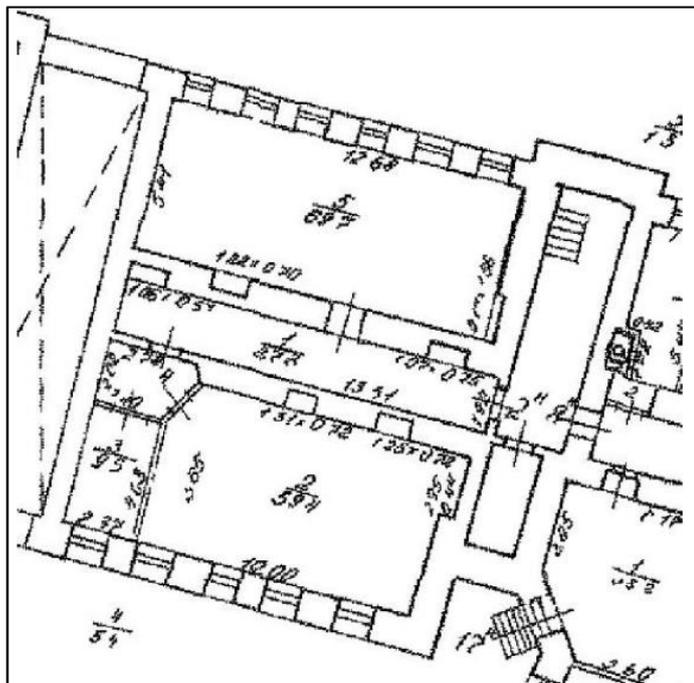


Рисунок 4. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

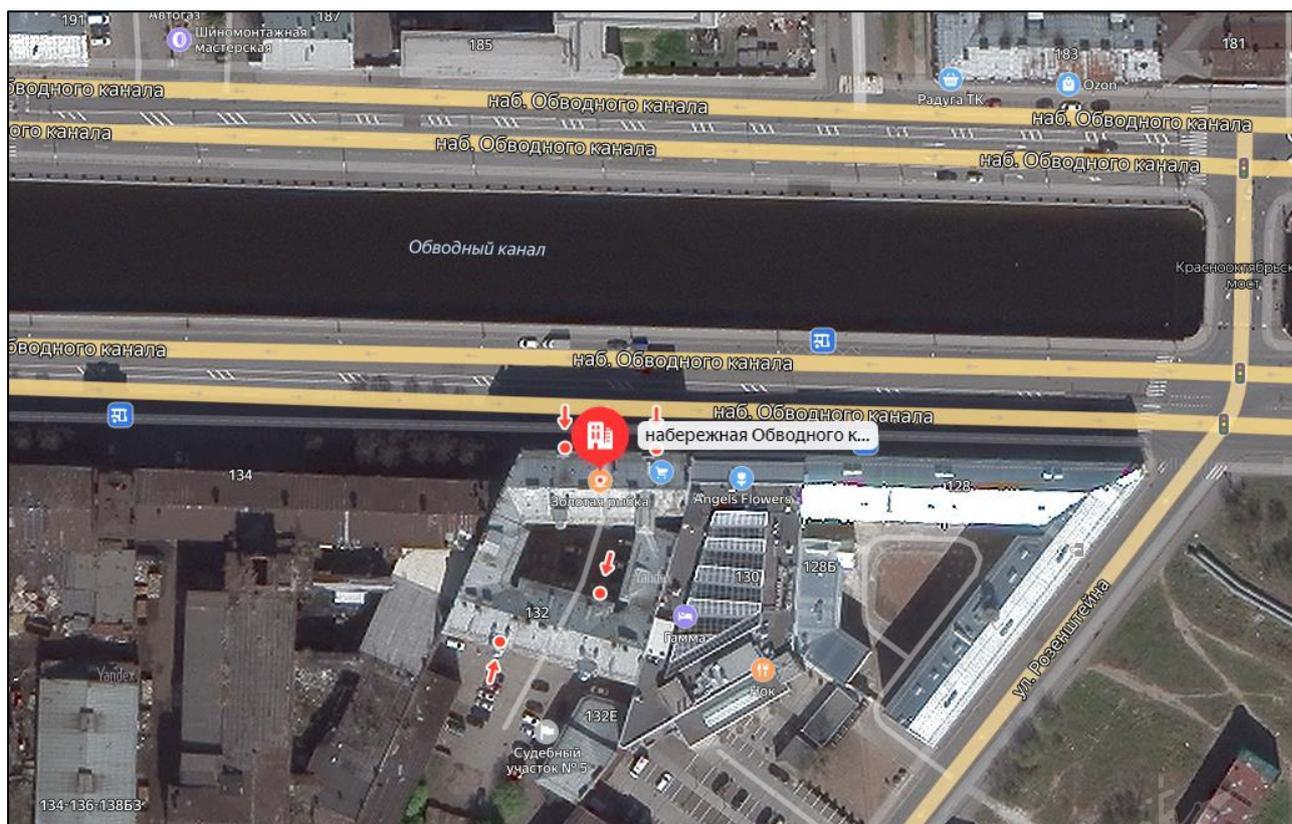


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение



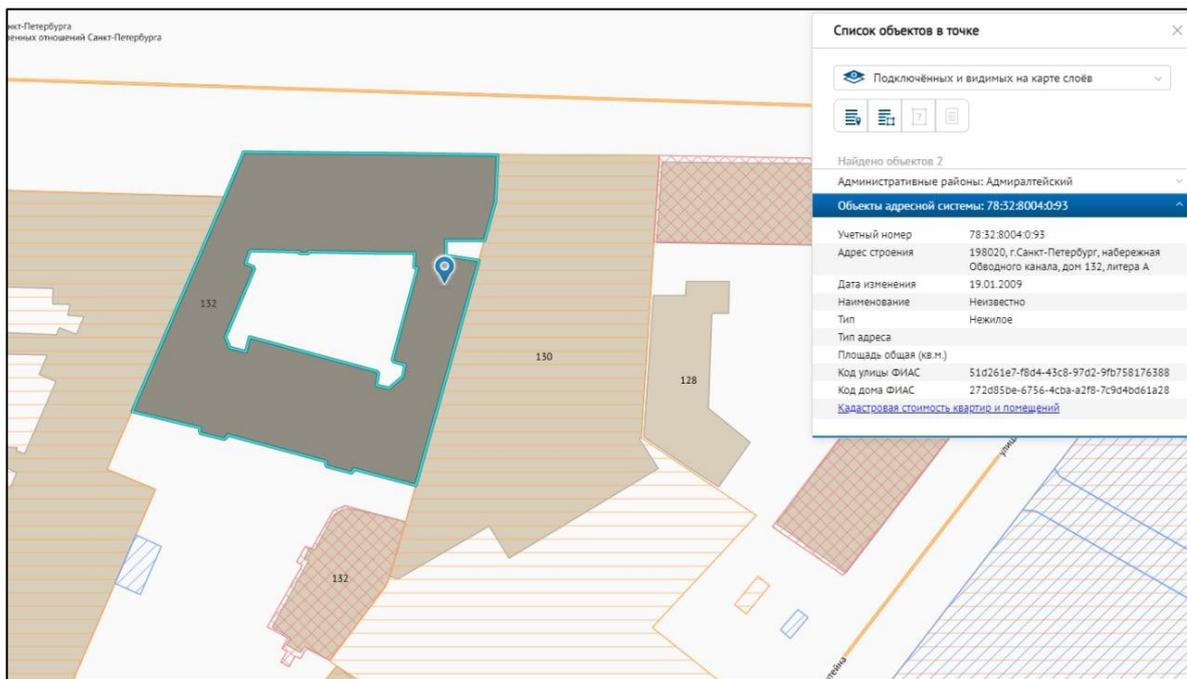


Рисунок 6. Границы задания, в котором находится оцениваемое помещение

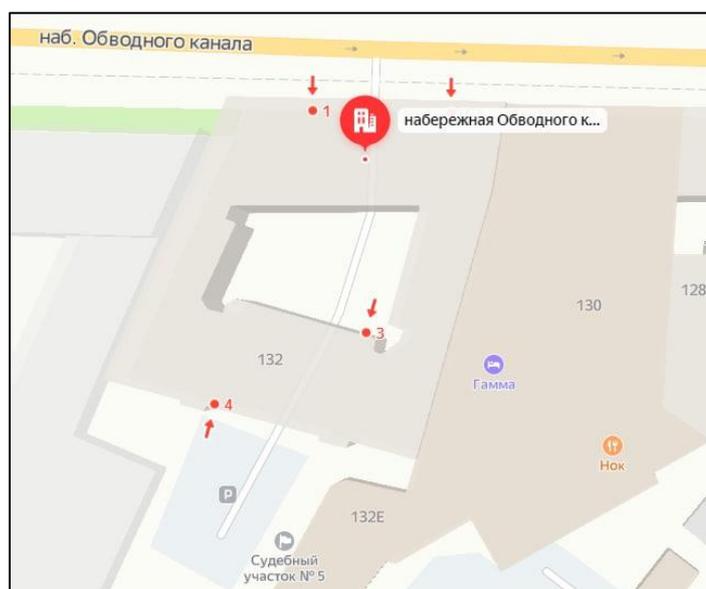


Рисунок 7. Схема расположения входов в здание

Вход в рассматриваемое помещение осуществляется через вход № 4, согласно вышеуказанной схеме (общий со двора). Окна рассматриваемого объекта ориентированы в первый и во второй двор.

Характер окружения

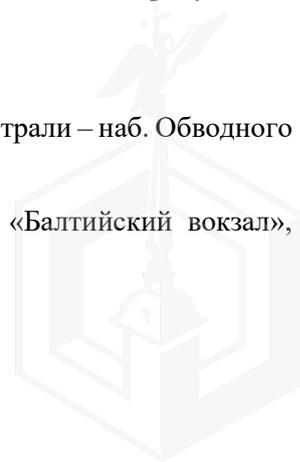
Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и производственно - складскими и общественно - деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, магазины цветов, кафе, учебно-лабораторный корпус СПбГУТД, бизнес центры, баня и пр.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – наб. Обводного канала.

Ближайшая станция метро «Балтийская» и железнодорожный вокзал «Балтийский вокзал», располагается в 5 минутах (560 м) пешей доступности.



2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 31.03.2022г. № КУВИ-001/2022-46253534 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-4369 от 19.04.2022 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-4917/21-0-0 от 24.06.2021 г. объект, расположенный по адресу: 198020, г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 132, литера А 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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

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 г. Санкт-Петербурга № 1427-рз от 17.06.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 132, 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 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 5 – Внутреннее окружение, дворовая территория



Фото № 6 – Вход в подъезд





Фото № 7 – Окна объекта выходящие во второй двор



Фото № 8 – Окна объекта выходящие в первый двор

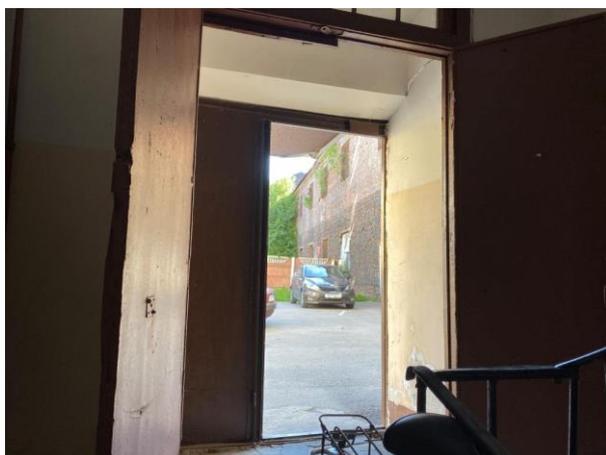


Фото № 9 – Вход в подъезд



Фото № 10 – Вход в помещение (общий со двора)



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

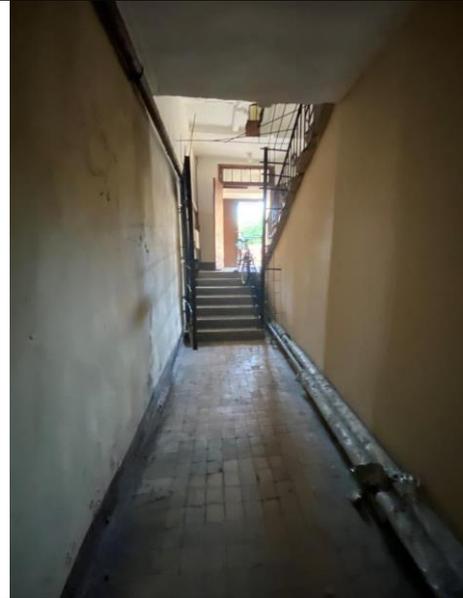


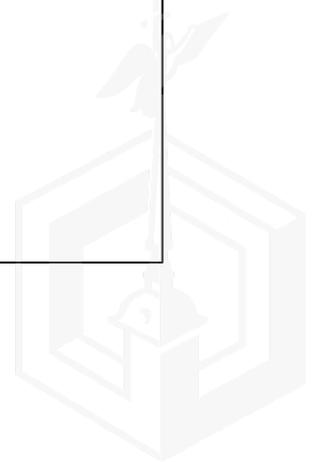
Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 132, литера А, помещение 2-Н,
общая площадь 171,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0008004:3040, цокольный этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 132, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 171,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0008004:3040, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 29.06.2022, при дневном освещении.
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: зашит оконный проем в ч.п. 3, оборудован дверной проем в нише между ч.п. 1 и ч.п. 2, в ч.п. 5 оконный проем переоборудован в дверной, установлена дверь. В ч.п. 5 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлаплено. В помещении проходят транзитные трубы. В помещении блохи. Пол земляной.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А. С.
Подпись	
Дата	29.06.2022



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.*

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, набережная Обводного канала, дом 132, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 171,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0008004:3040, цокольный этаж	55 945	9 583 333	67 134	11 500 000
Итого:	55 945	9 583 333	67 134	11 500 000

