

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, дом 46, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 93,2 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001293:2421, цоколь

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 14.07.2022.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

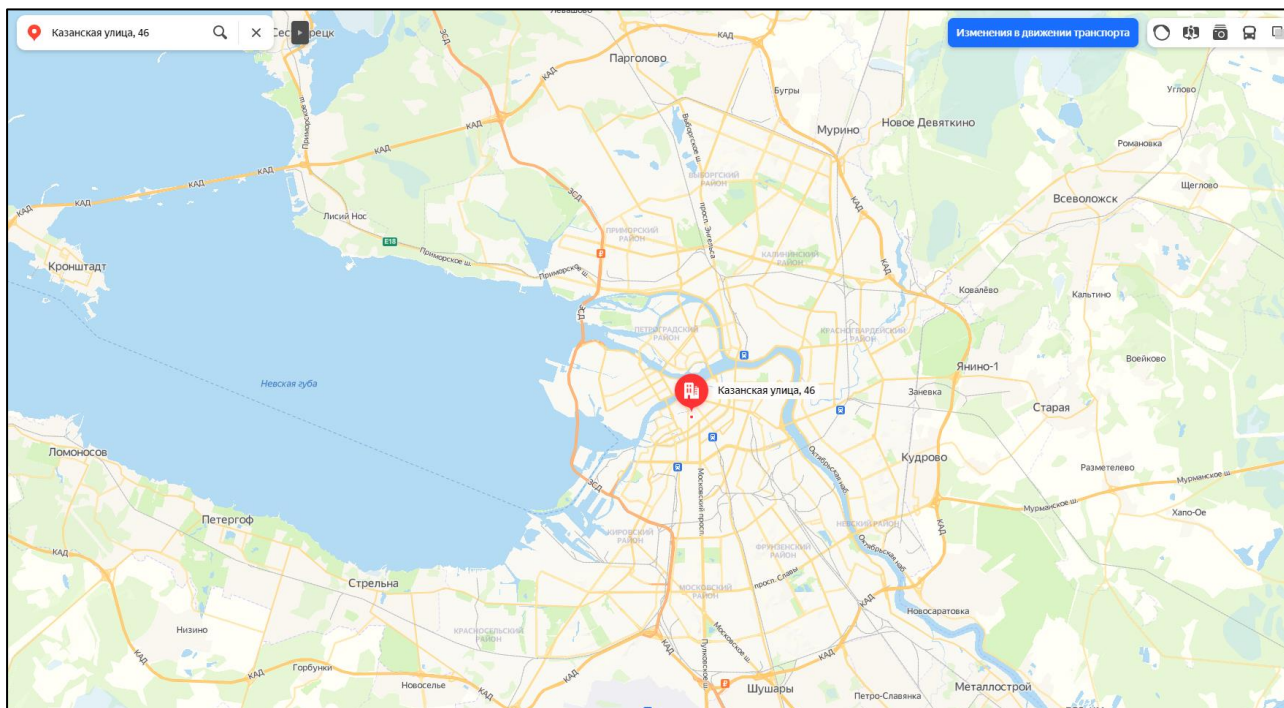


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

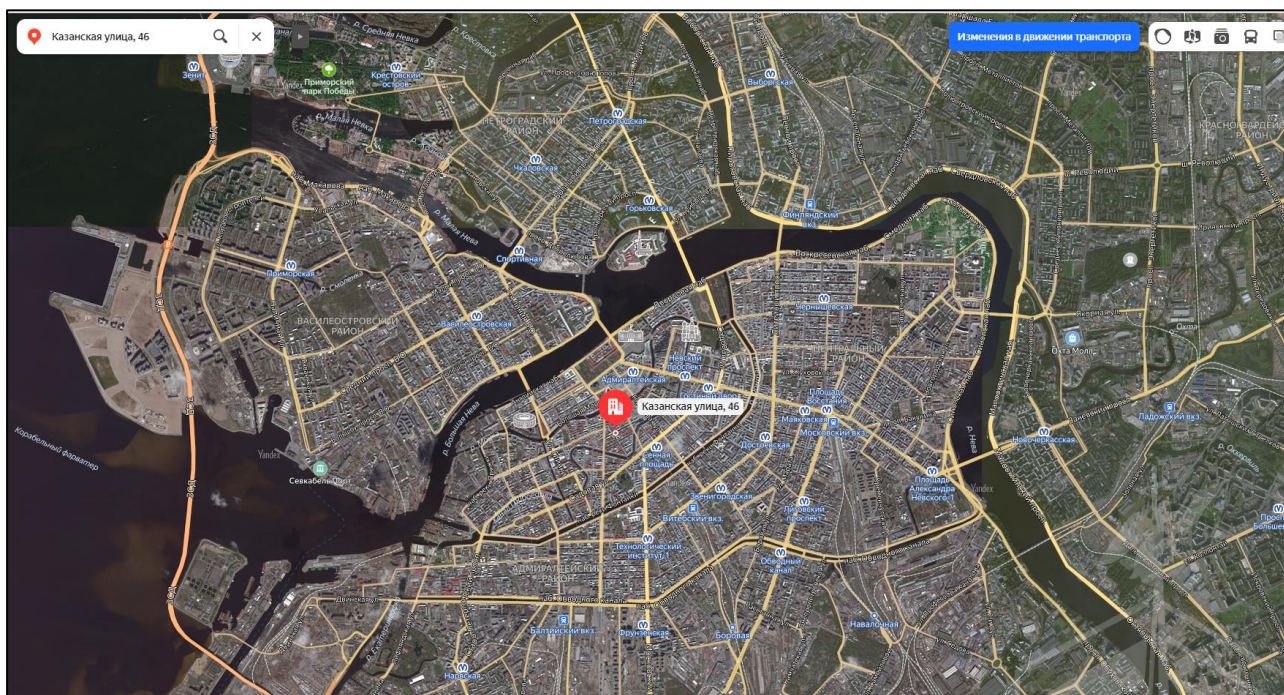
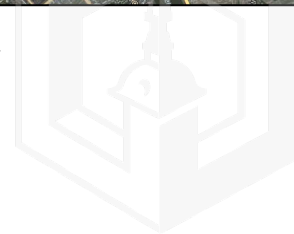


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	93,2 кв. м
Кадастровый номер	78:32:0001293:2421
Кадастровая стоимость, руб.	9 647 004,23
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	103 508
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цоколь
Высота помещения	н/д
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:32:0001293:2421-78/011/2022-1 от 06.04.2022
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: оконные проемы в ч.п. 2, ч.п. 4, ч.п. 5 защиты. Наружные границы объекта не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено

Помещение

Дата обновления информации: 18.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001293:2421
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 46, литера. А, пом. 1-Н
Площадь, кв.м	93.2
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	9647004.23
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:32:1293:0:36:2
-------------------	-------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001293:2421-78/011/2022-1 от 06.04.2022
--	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



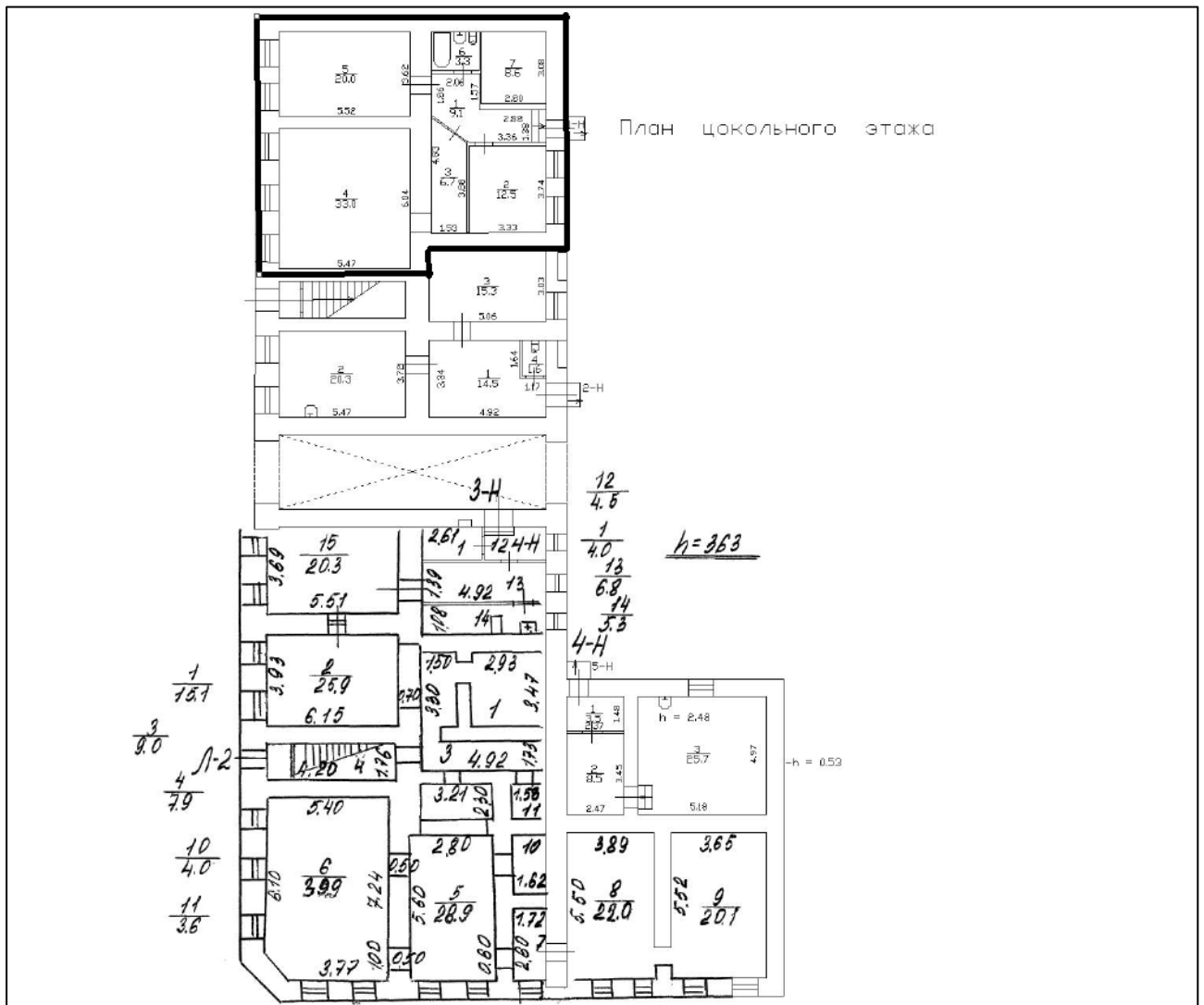


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

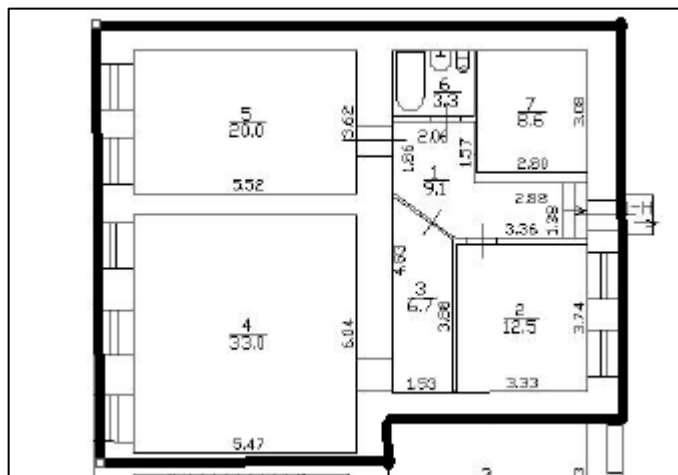


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



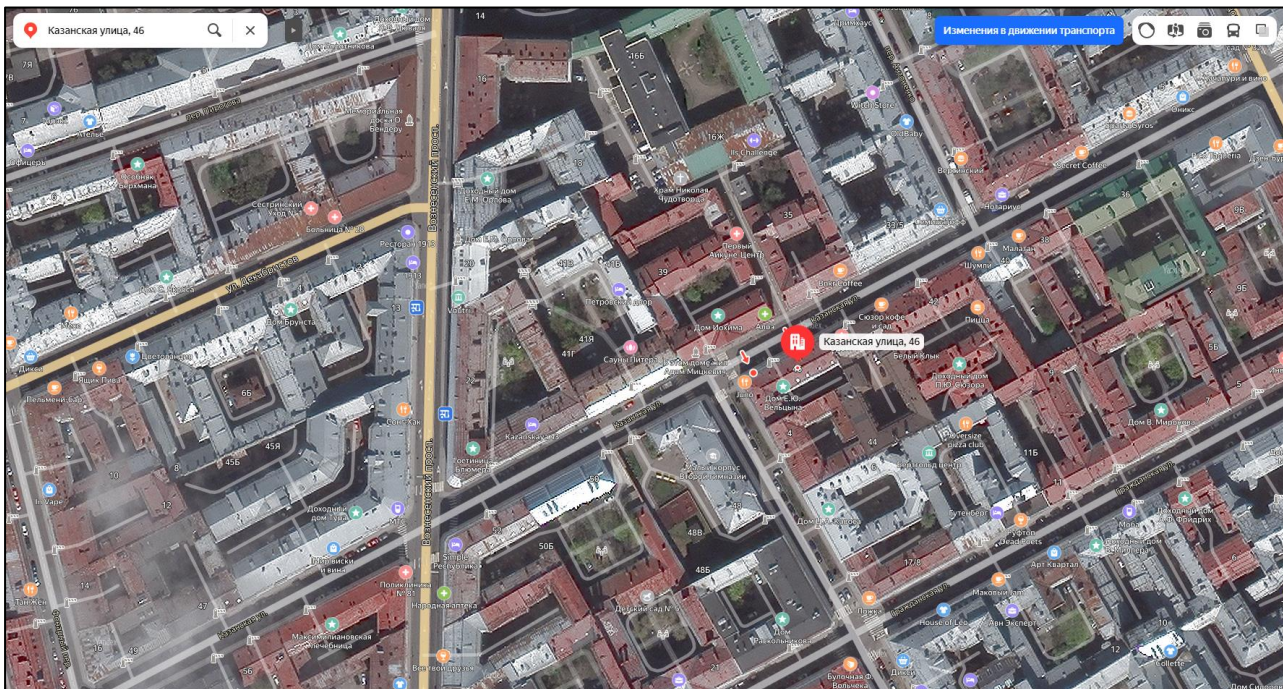


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, кафе, рестораны, аптеки, детские сады, Бертгольд центр, диагностический центр «Инвитро», гостиница, поликлиника №81, стоматологическая клиника и другие объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на пересечении ул. Казанской и Столярного переуллка, на расстоянии около 150 м от крупной транспортной магистрали – Вознесенского пр. Расстояние до Садовой ул. – около 400 м.

Ближайшая станция метро «Садовая» располагается в 7 минутах (590 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 18.05.2022 г. № КУВИ-01/2022-75159480 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН 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 охранной зоне (участок ООЗ(32)).

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда» обременения (ограничения), подлежащие 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 – Адресный указатель



Фото № 5 – Расположение окон помещения (с дворовой территории)



Фото № 6 – Расположение окон помещения (с Казанской улицы)





Фото № 7 – Дворовая территория



Фото № 8 – Дворовая территория



Фото № 9 – Вход в помещение



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



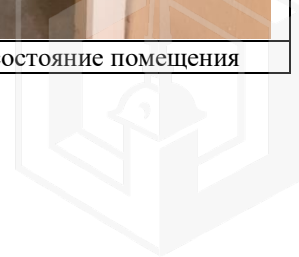
Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения




Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, дом 46, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 93,2
кв.м, кадастровый номер 78:32:0001293:2421, цоколь

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Казанская, дом 46, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 93,2 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001293:2421, цоколь
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 14.07.2022, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: оконные проемы в ч.п. 2, ч.п. 4, ч.п. 5 защиты. Наружные границы объекта не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А. С.
Подпись	
Дата	14.07.2022



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, ул. Казанская, дом 46, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 93,2 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001293:2421, цоколь	111 767	10 416 667	134 120	12 500 000
Итого:	111 767	10 416 667	134 120	12 500 000

