

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу:

г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 2/6, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 37,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001059:1759, 2 этаж

1.1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.2. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 08.08.2022

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

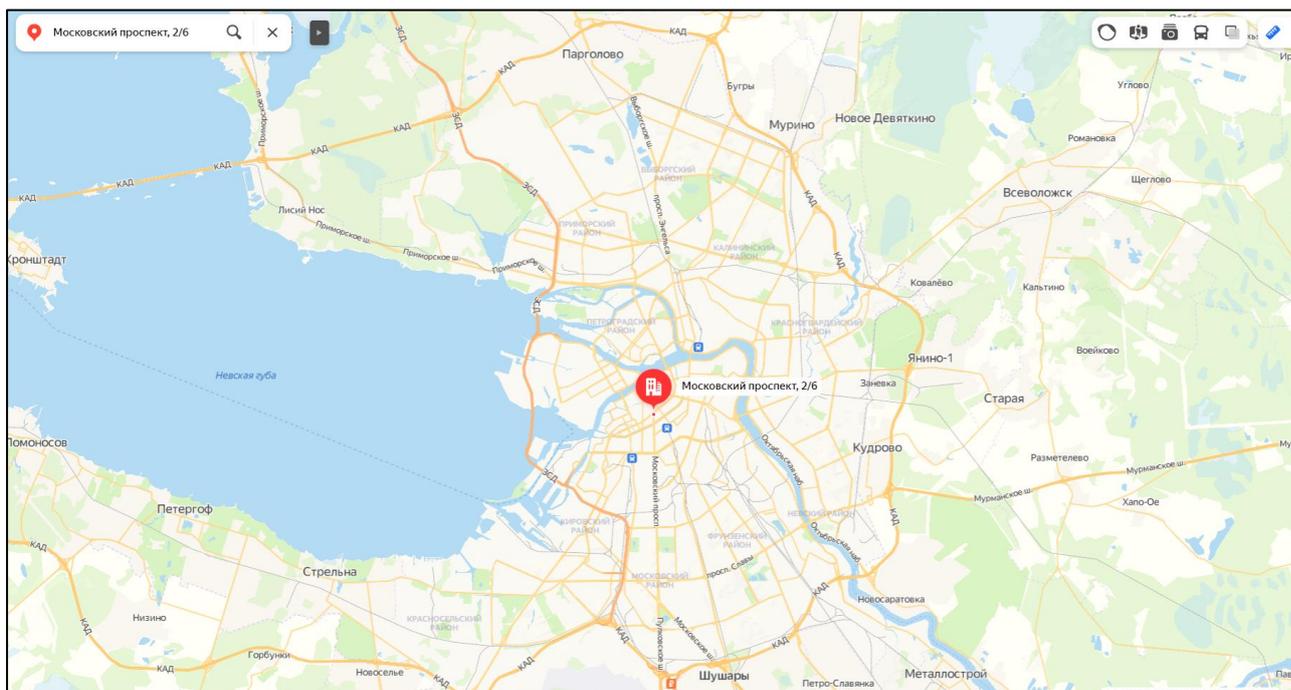


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

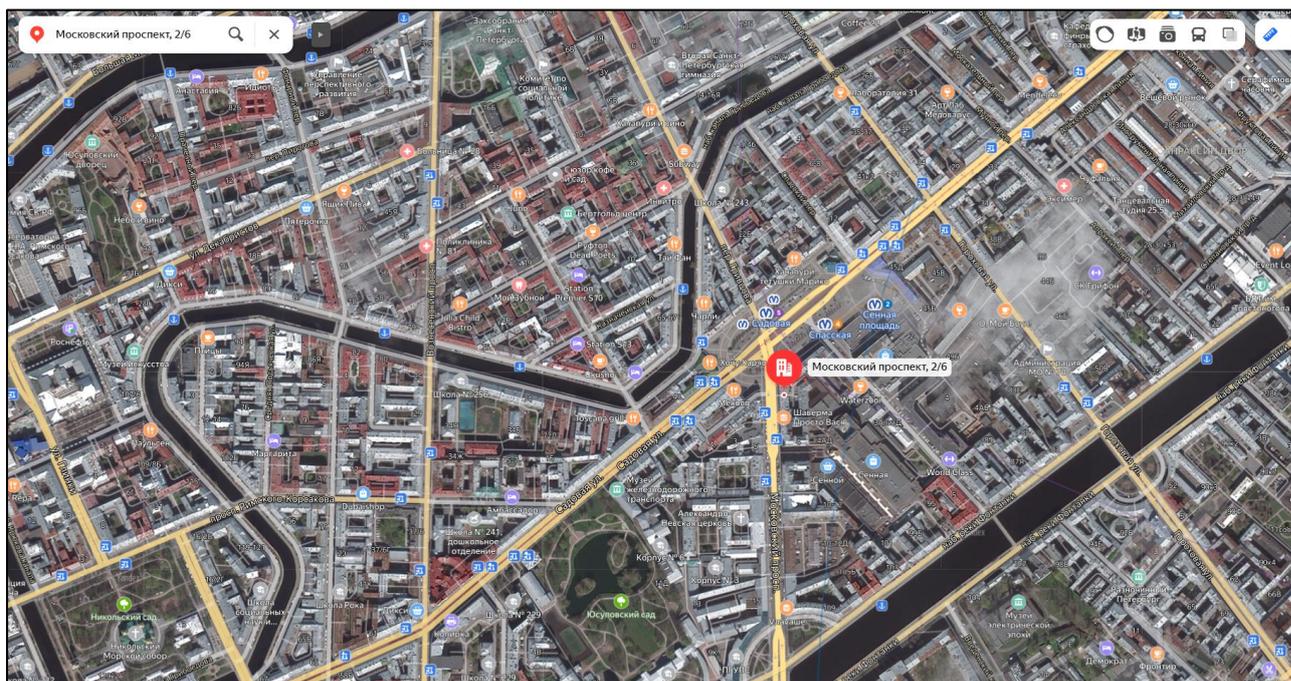


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	37,3 кв. м
Кадастровый номер	78:32:0001059:1759
Кадастровая стоимость, руб.	7 538 625,55
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	202 107
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Данные отсутствуют
Этаж расположения	2
Высота помещения, м	Данные отсутствуют
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:32:0001059:1759-78/011/2022-1 от 05.04.2022
Вход	Общий со двора. Вход осуществляется через проходную с турникетом
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы: электроснабжение, водоснабжение/водоотведение, теплоснабжение
Наличие перепланировок	Выявлены перепланировки: перенесены перегородка с дверным проемом между ч.п.1 и ч.п.3 и проход в ч.п. 2, площадь ч.п.2, в котором установлено санитарно-техническое оборудование уменьшена за счет переноса перегородки, демонтирована перегородка с дверным проемом между ч.п.1 и ч.п.3 и ч.п. 4 Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Отличное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено

Помещение

Дата обновления информации: 16.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001059:1759
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 2/6, литера. А, пом. 3-Н
Площадь, кв.м	37.3
Назначение	Нежилое
Этаж	2

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	7538625.55
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:32:1059:2:3:1009
-------------------	---------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001059:1759-78/011/2022-1 от 05.04.2022
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



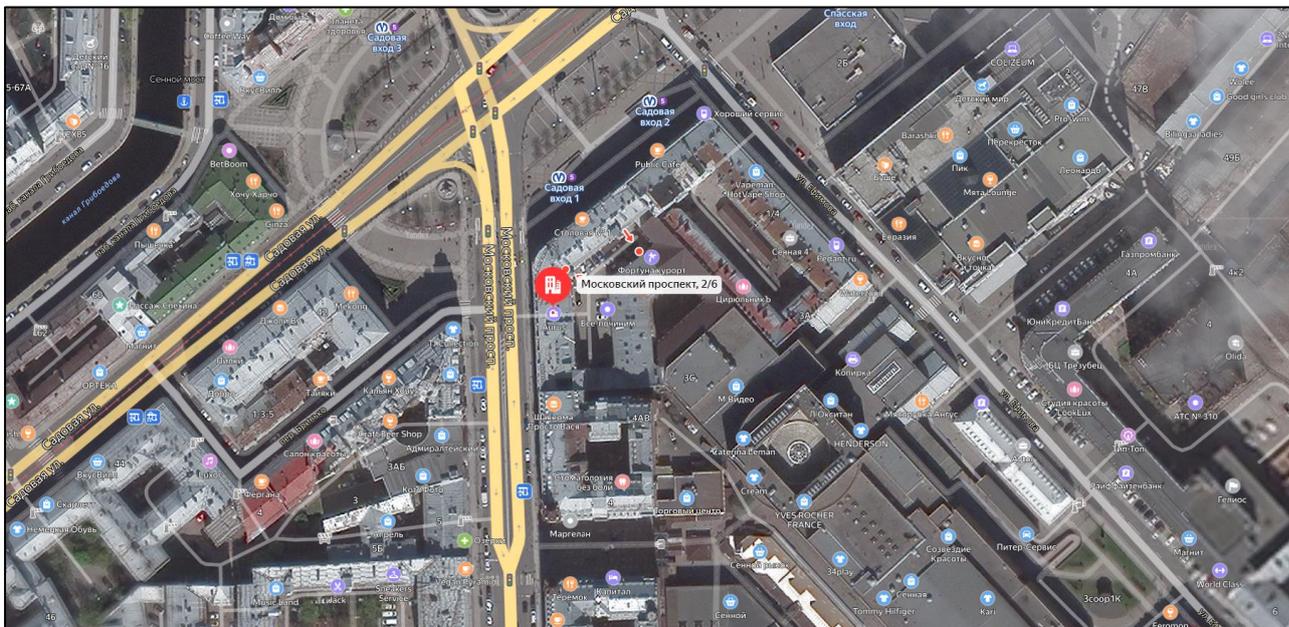


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: бизнес-центры, кафе, ювелирный магазин, зоомагазин, магазины одежды, торговый центр, Сенной рынок, гостиницы и хостелы, рестораны, продуктовые магазины и др. объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на пересечении крупных транспортных магистралей – Садовой улицы и Московского проспекта.

Ближайшая станция метро «Садовая» располагается в 1 минуте (82 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН №КУВИ-001/2022-75184525 от 18.05.2022 г. обременений на оцениваемом объекте не зарегистрировано.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-1702/22-0-0 от 23.05.2022 г. объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 2/6, 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 1 (участок ОЗРЗ-1(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 01.08.2021) "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, Московский проспект, дом 2/6, литера А, пом. 3-Н» 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.

.2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

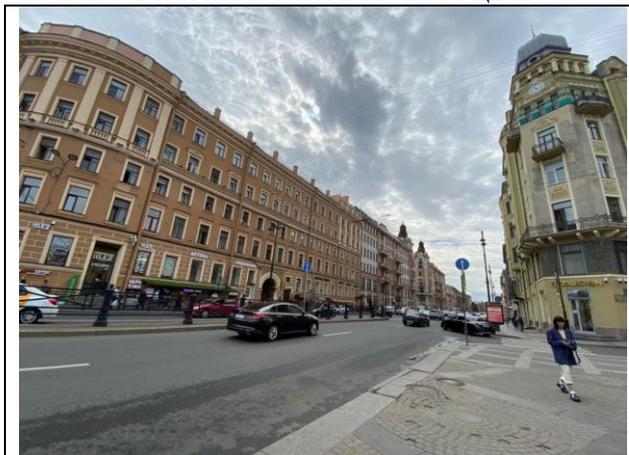


Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором расположен Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель





Фото № 5 – Дворовая территория



Фото № 6 – Дворовая территория



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

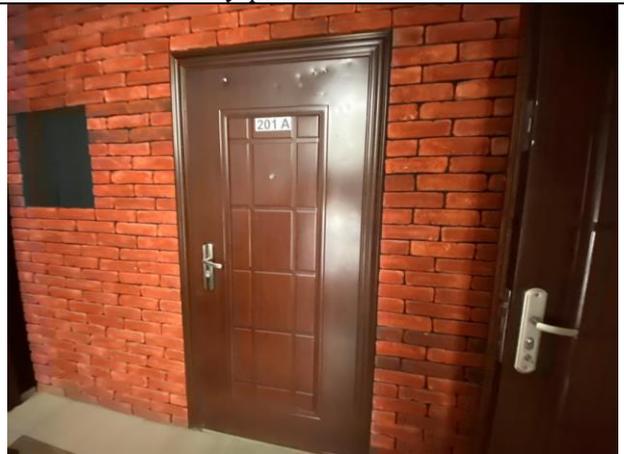


Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения

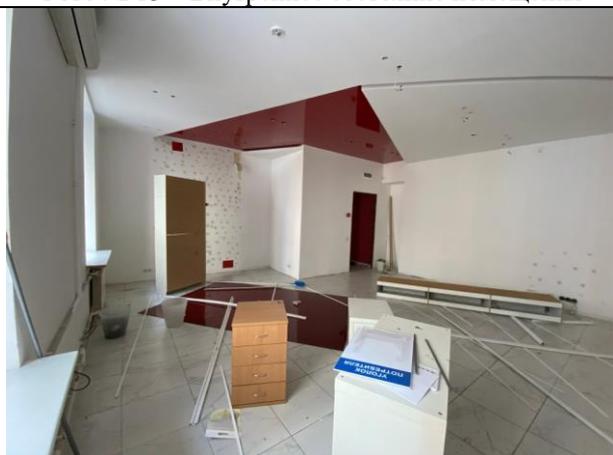


Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения

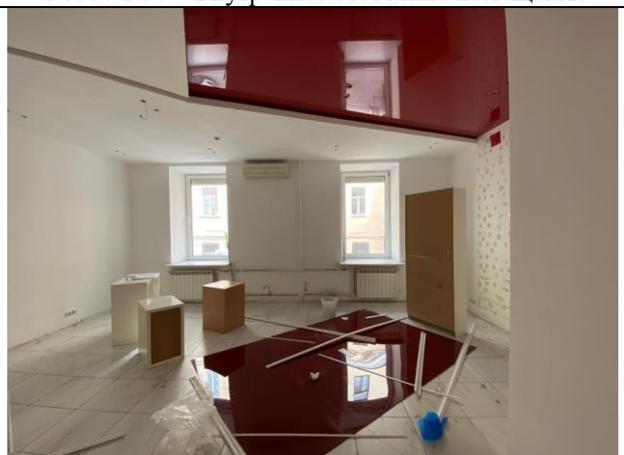


Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения

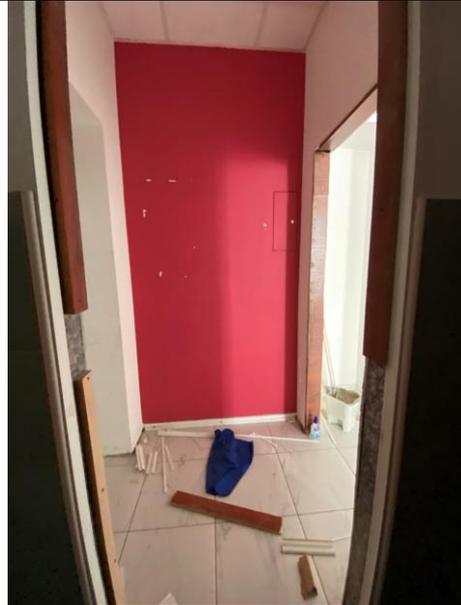


Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



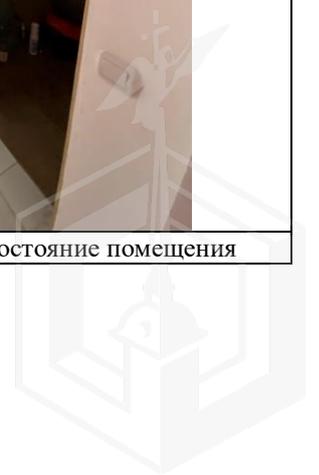
Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 2/6, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 37,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001059:1759, 2 этаж

Параметр	Характеристика
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 2/6, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 37,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001059:1759, 2 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 08.08.2022, при дневном освещении.
Вход	Общий со двора. Вход осуществляется через проходную с турникетом
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы: электроснабжение, водоснабжение/водоотведение, теплоснабжение
Наличие перепланировок	Выявлены перепланировки: перенесены перегородка с дверным проемом между ч.п.1 и ч.п.3 и проход в ч.п. 2, площадь ч.п.2, в котором установлено санитарно-техническое оборудование уменьшена за счет переноса перегородки, демонтирована перегородка с дверным проемом между ч.п.1 и ч.п.3 и ч.п. 4 Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Отличное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	08.08.2022



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 офисного назначения.*

3. 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, Московский проспект, дом 2/6, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 37,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001059:1759, 2 этаж	194 370	7 250 000	233 244	8 700 000
Итого:	194 370	7 250 000	233 244	8 700 000

