

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Карповки, дом 18, литера Г, помещение 2-Н, общая площадь 139,6 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003126:2626, подвал**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 26.08.2022.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

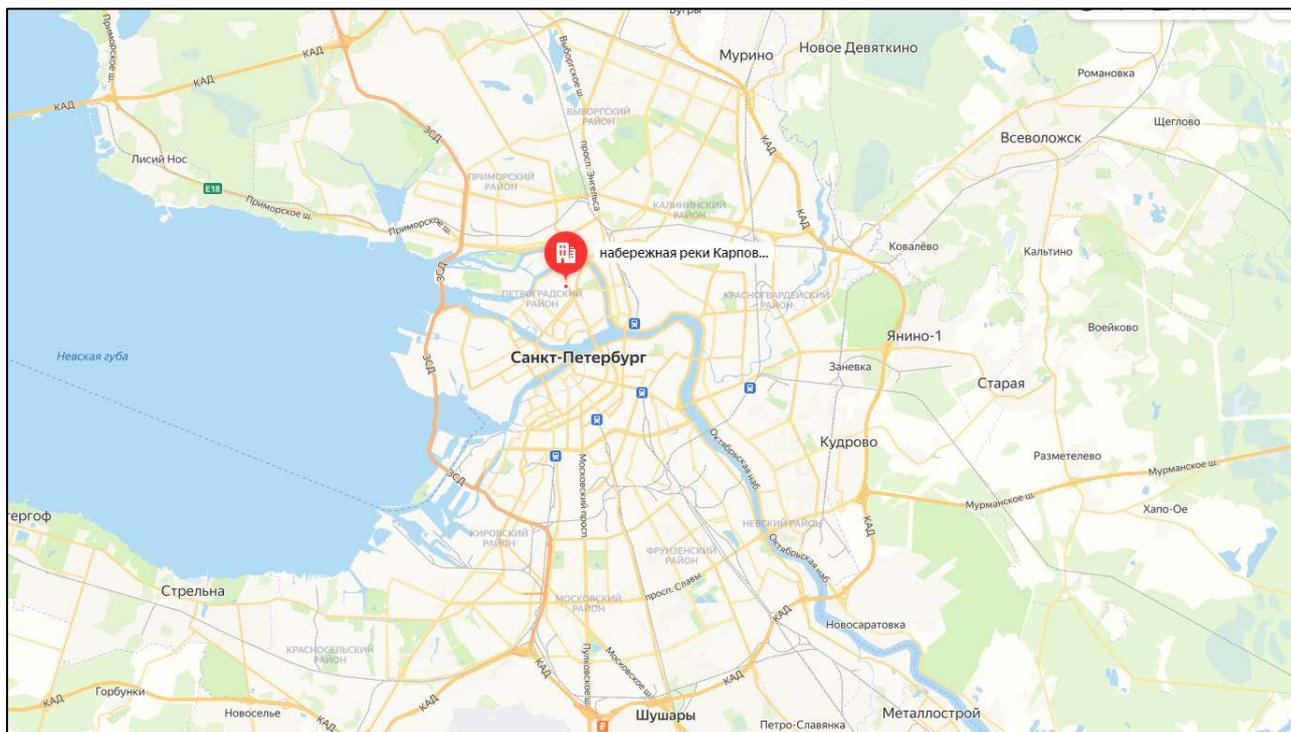


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

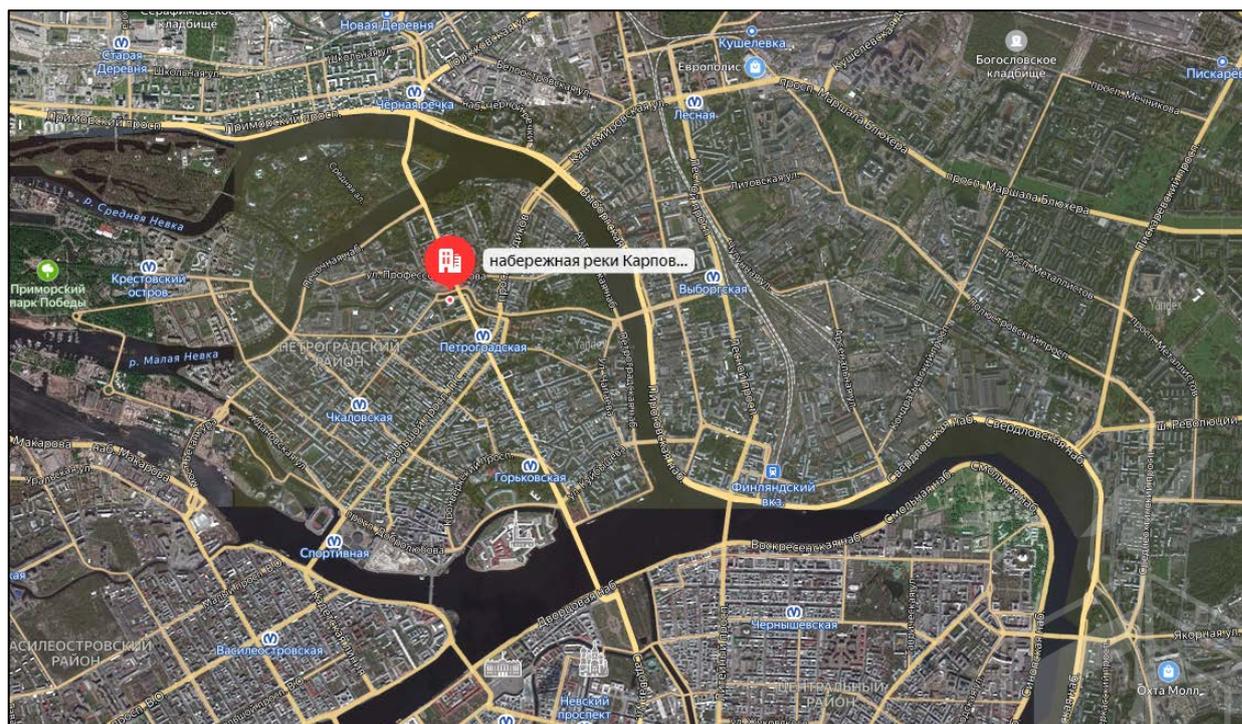


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	139,6 кв. м
Кадастровый номер	78:07:0003126:2626
Кадастровая стоимость, руб.	4 242 179,64
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	30 388
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	2,32 (заглубление -1,52)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность №78:07:0003126:2626-78/031/2020-1 от 03.08.2020
Вход	Общий со двора, отдельный из-под арки
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки, в ч.п.3 пробит лаз в смежное пом., наружные границы помещения не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы

**Помещение**

Дата обновления информации: 20.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003126:2626
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, наб. Реки Карповки, д. 18, литера. Г, пом. 2-Н
Площадь, кв.м	139.6
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	4242179.64
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:3126:0:25:6
-------------------	----------------

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:07:0003126:2626-78/031/2020-1 от 03.08.2020
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



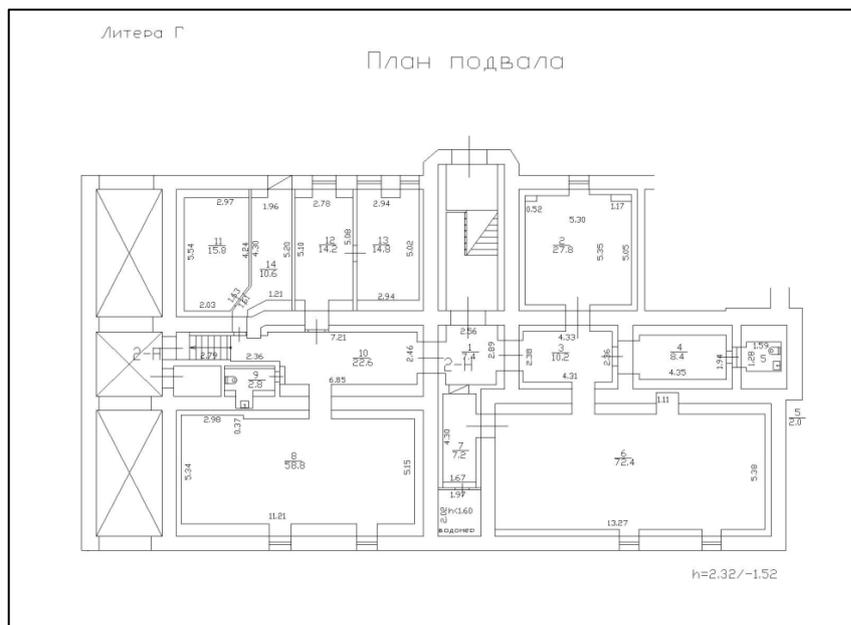


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

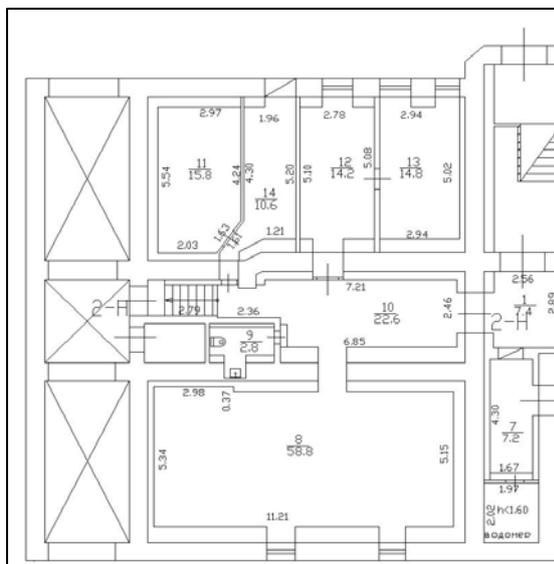


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



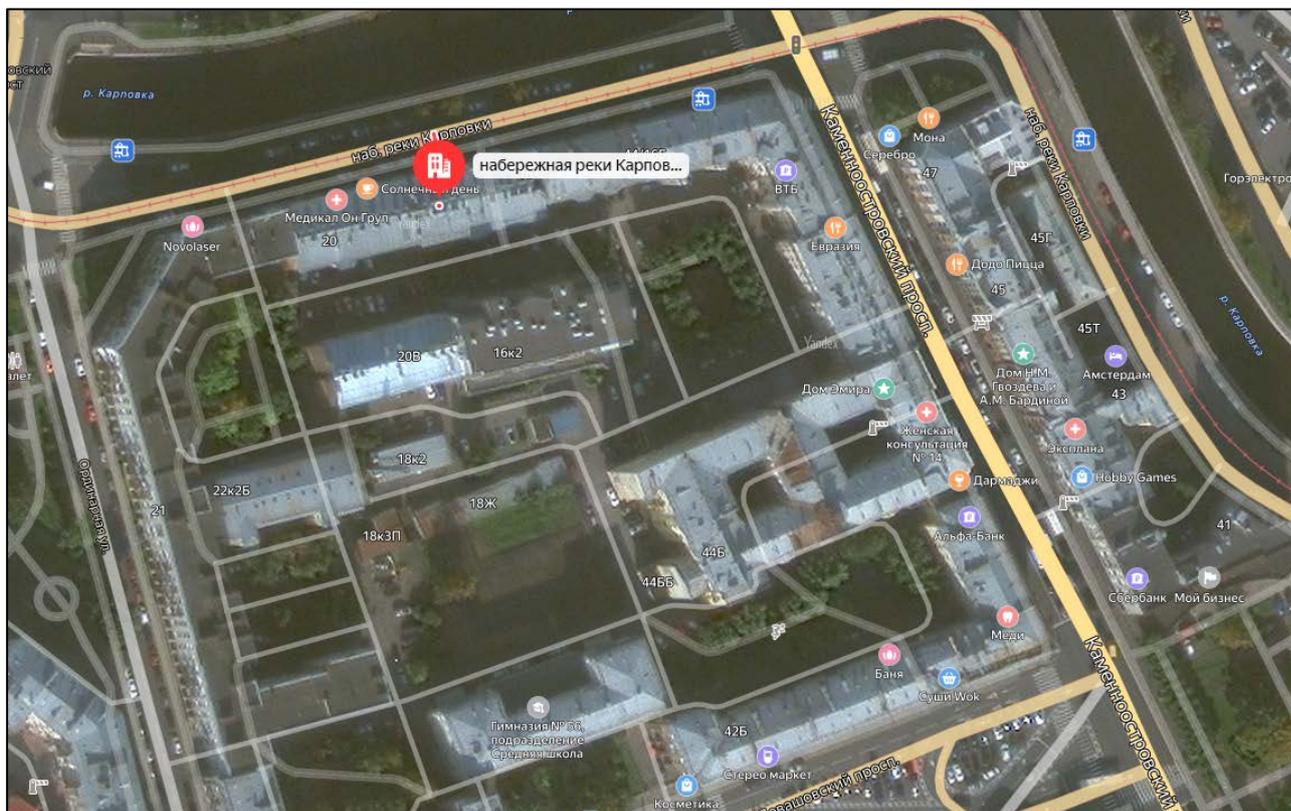


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, детский сад, школа, медицинские центры и государственные организации, Геслеровский сад, сквер Шевченко.

### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен на пересечении Каменноостровского проспекта и набережной реки Карповки, на расстоянии около 100 м от крупной транспортной магистрали – Каменноостровский проспект.

Ближайшая станция метро «Петроградская» располагается в 5 минутах (480 м) пешей доступности.

#### **2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 15.06.2022г. № КУВИ-001/2022-94856733 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-7912 от 14.07.2022 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-1986/22-0-1 от 16.06.2022 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Карповки, дом 18, литера Г 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(07)).

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 г. Санкт-Петербурга № 2002-РЗ от 15.08.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Карповки, дом 18, литера Г помещение 2-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: 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 – Вход в помещение из-под арки



Фото № 5 – Внутреннее окружение



Фото № 6 – Внутреннее окружение



Фото № 7 – Вход в помещение со двора



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 – Окна в помещении с улицы



Фото № 18 – Окна в помещении со двора



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, набережная реки Карповки, дом 18, литера Г помещение 2-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Карповки, дом 18, литера Г помещение 2-Н, общая площадь 139,6 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003126:2626, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 26.08.2022, при дневном освещении.
Вход	Общий со двора, отдельный из-под арки
Высота помещения	По результатам осмотра, установлено что высота потолка около 2,32 м
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации.
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки, в ч.п.3 пробит лаз в смежное пом., наружные границы помещения не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А. С.
Подпись	
Дата	26.08.2022



### 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 реки Карповки, дом 18, литера Г помещение 2-Н, общая площадь 139,6 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003126:2626, подвал	43 460	5 250 000	52 152	6 300 000
<b>Итого:</b>	<b>43 460</b>	<b>5 250 000</b>	<b>52 152</b>	<b>6 300 000</b>

