

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, дом 7, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 9,3 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001096:1314, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 08.09.2022 г.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

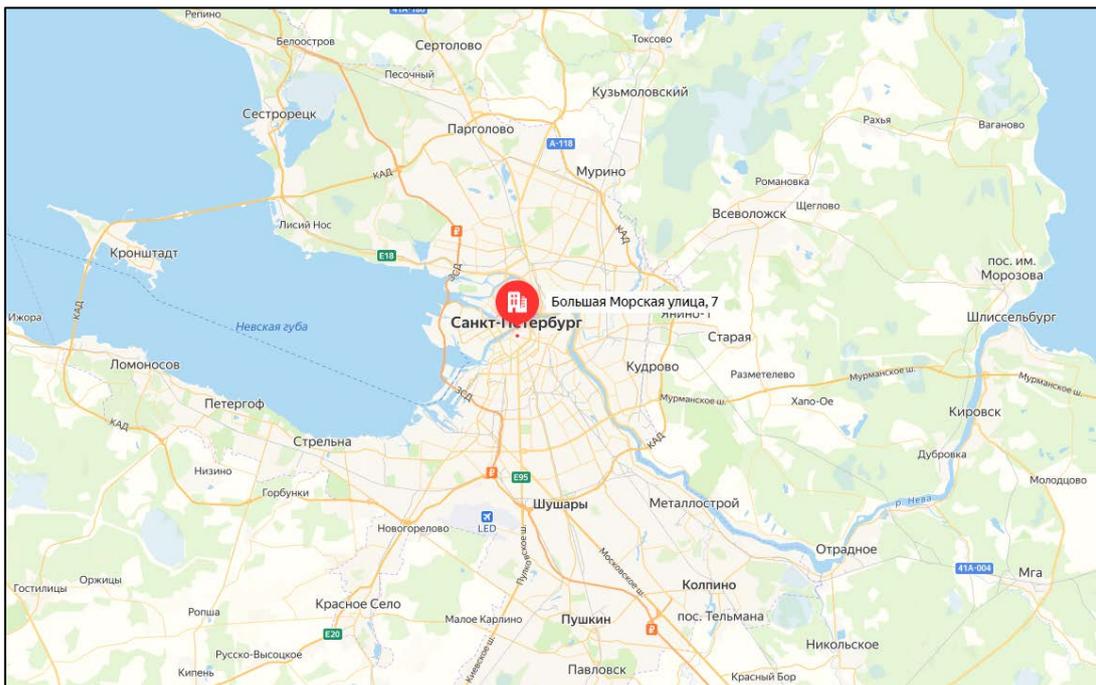


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

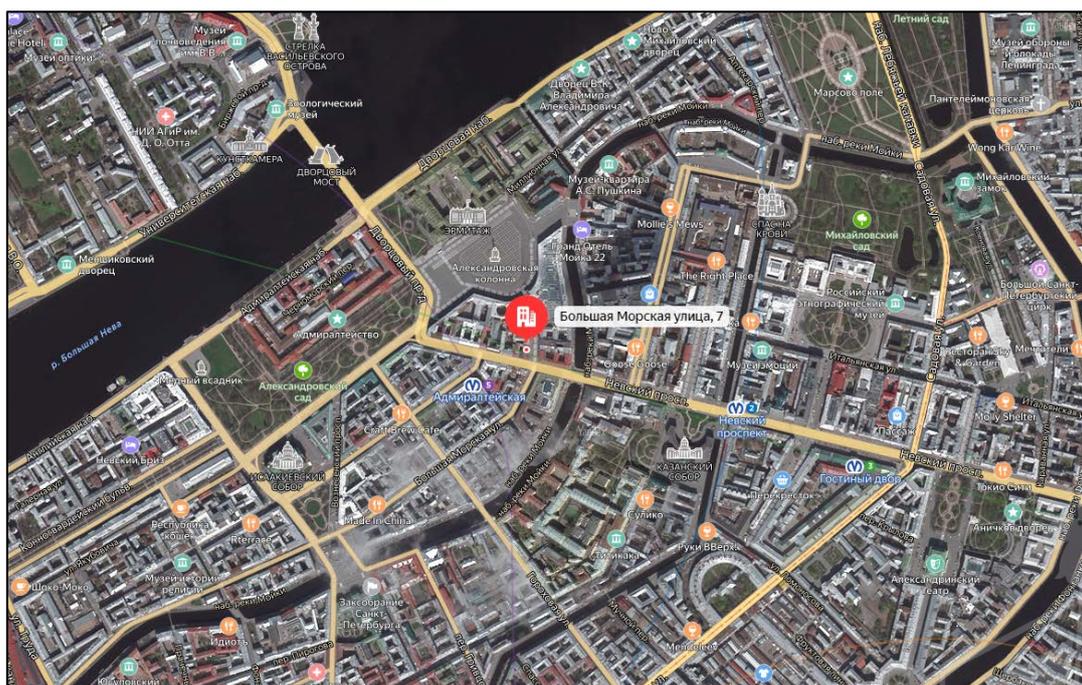


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	9,3 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001096:1314
Кадастровая стоимость, руб.	155 881,3
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	16 761
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Данные отсутствуют
Этаж расположения	1
Высота помещения	2,8 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:31:0001096:1314-78/011/2022-1 от 06.04.2022
Вход	Отдельный из-под арки
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения.
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы.



Помещение

Дата обновления информации: 16.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001096:1314
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 7, литера. А, пом. 12-Н
Площадь, кв.м	9.3
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	155881.30
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:31:0001096:1314-78/011/2022-1 от 06.04.2022
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



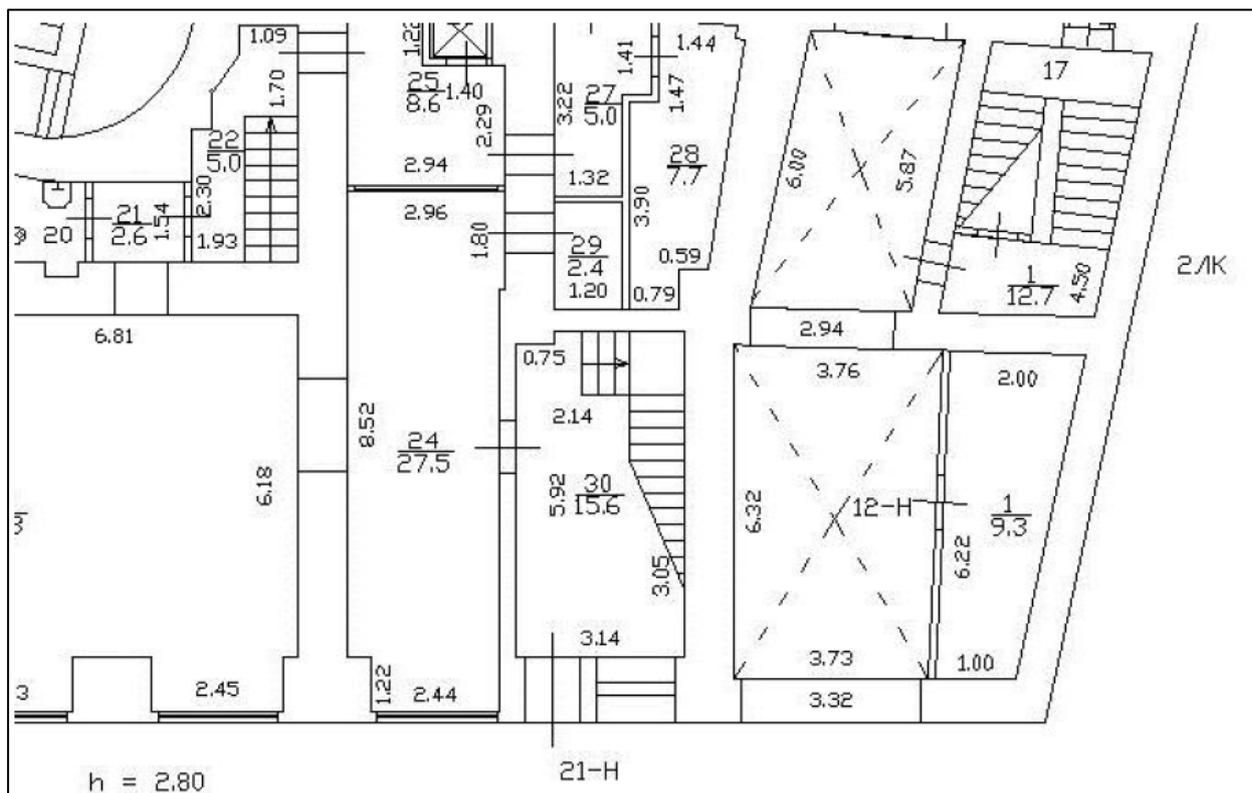


Рисунок 4. Расположение оцениваемого объекта на плане этажа

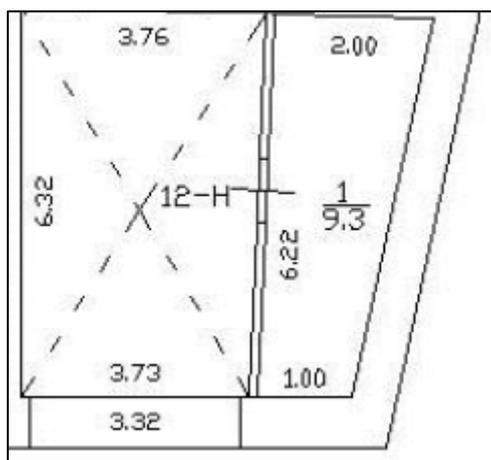


Рисунок 5. План оцениваемого помещения



2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

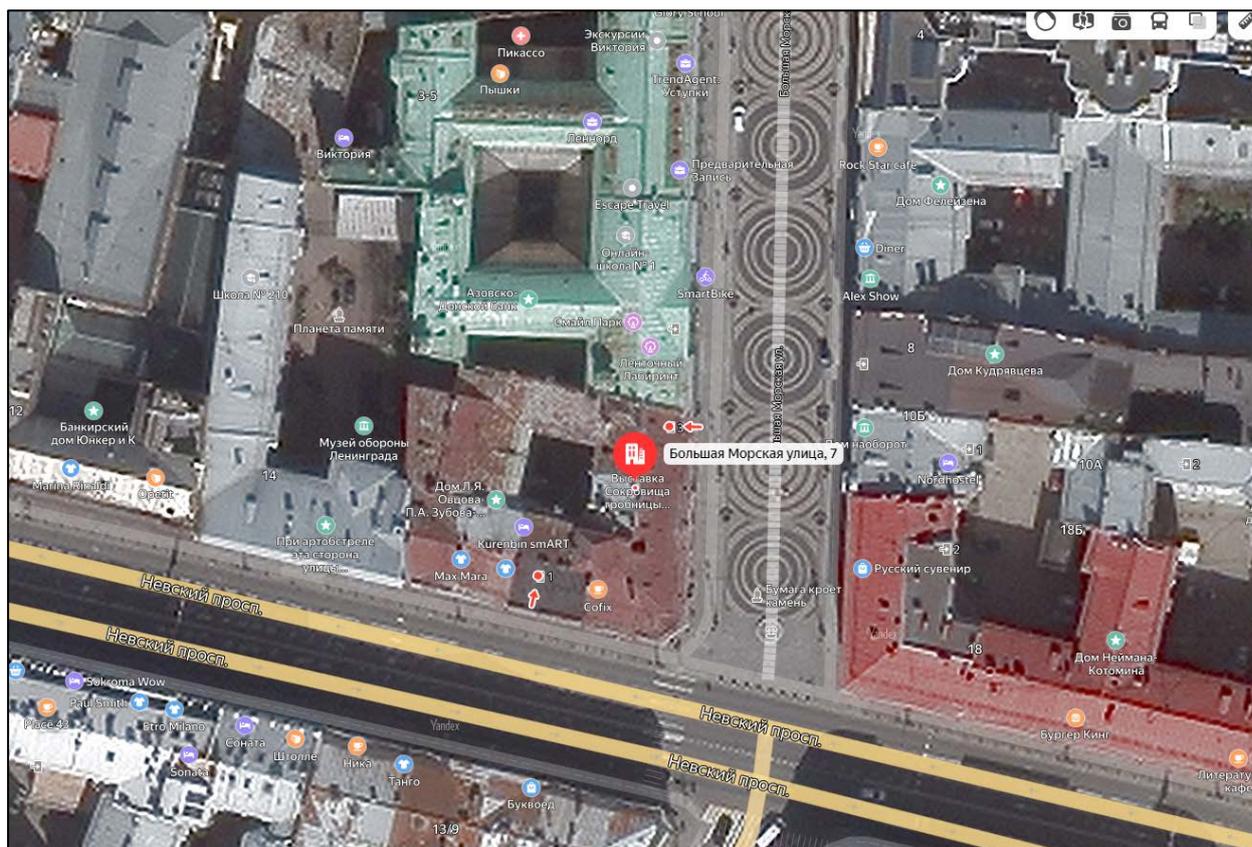


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: магазины, рестораны, бизнес-центры, гостиницы, школы, достопримечательности такие как Государственный Эрмитаж и другие музеи

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – Невском проспекте.

Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» располагается на расстоянии 3 минуты (277 м) пешеходной доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 16.05.2022 г. № КУВИ-001/2022-73517203 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 7, литера А, на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 является выявленным объектом культурного наследия «Дом С.М. Тедески (П.А. Зубова)».

В соответствии с пунктом 7.1 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) в отношении выявленных объектов культурного наследия охранное обязательство не утверждается, ранее на помещении 12-Н охранное обязательство КГИОП не заключалось.

Согласно пункту 9 статьи 16.1 Федерального закона собственник или иной законный

владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять определенные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.

В соответствии с пунктом 10 статьи 48 Федерального закона договор, предусматривающий передачу права собственности на выявленный объект культурного наследия, прав владения и (или) пользования таким объектом, должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого возникают права собственности, владения или пользования таким объектом по выполнению требований, установленных пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона в отношении такого объекта. В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

Учитывая сказанное, в договор купли-продажи необходимо включить обременения в виде обязательства по соблюдению требований, установленных законодательством об охране объектов культурного наследия.

Согласно Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объектов:

Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом С.М.Тедески (П.А.Зубова)», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Здание, в котором расположен объект
Оценки



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные
пути



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Вход в арку





Фото № 5 – Вход в помещение отдельный из-под арки



Фото № 6 – Внутреннее состояние помещения

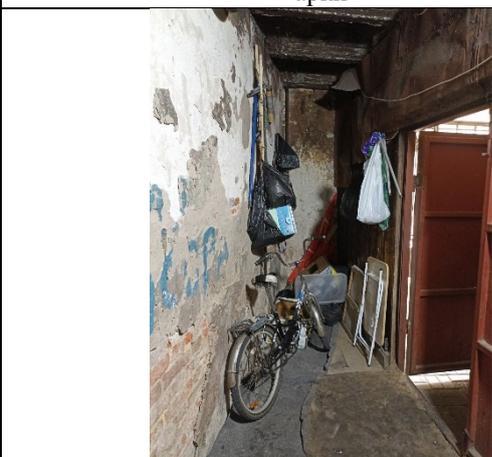


Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения

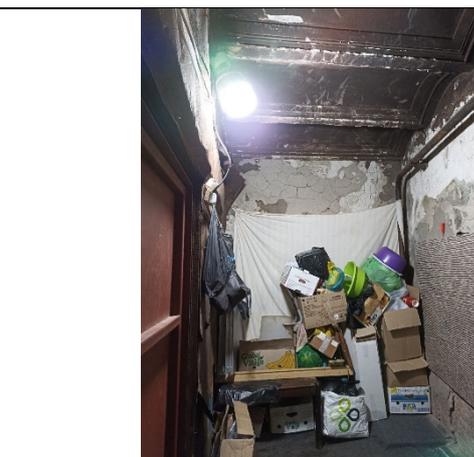


Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, дом 7, литера А, помещение 12-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, дом 7, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 9,3 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001096:1314, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 08.09.2022, при дневном освещении.
Вход	Отдельный из-под арки
Высота помещения	По результатам осмотра, установлено что высота потолка около 2,8 м
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения.
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянова А. С.
Подпись	
Дата	08.09.2022



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
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Большая Морская, дом 7, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 9,3 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001096:1314, 1 этаж	98 566	916 667	117 648	1 100 000
Итого:	98 566	916 667	117 648	1 100 000

