

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Ульяны Громовой, дом 5, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 11,3 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001044:2492, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 08.08.2022.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

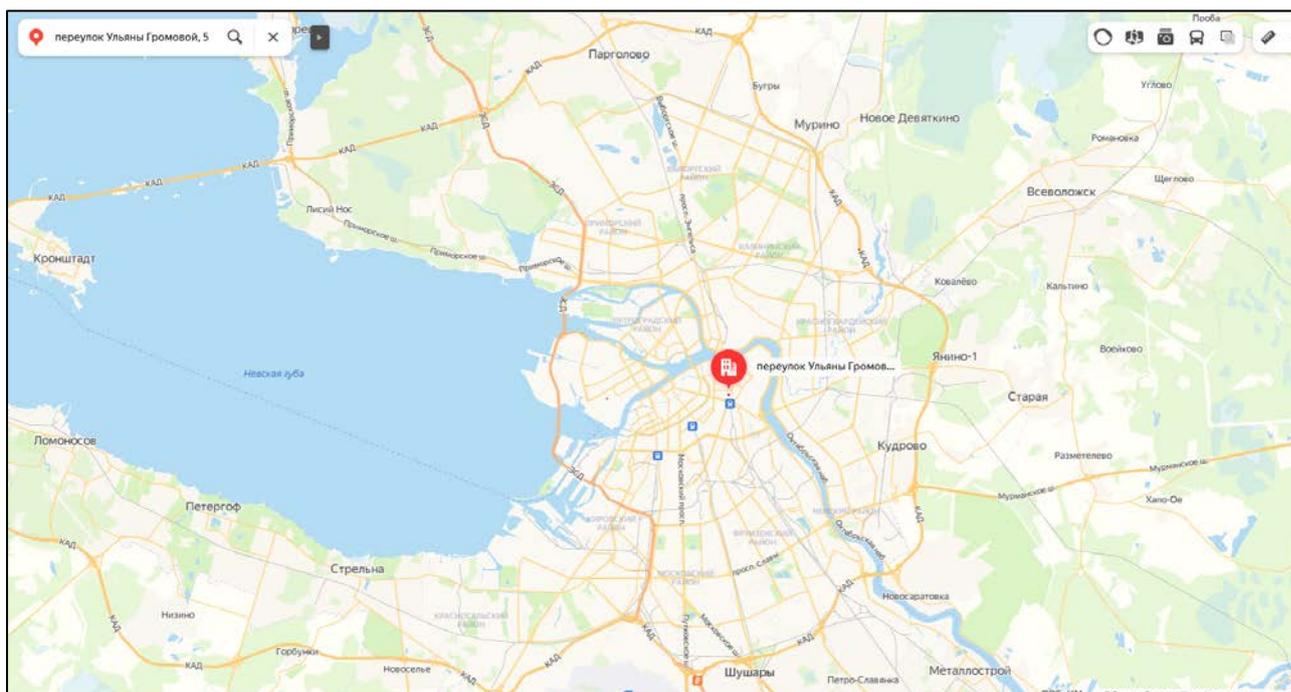


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

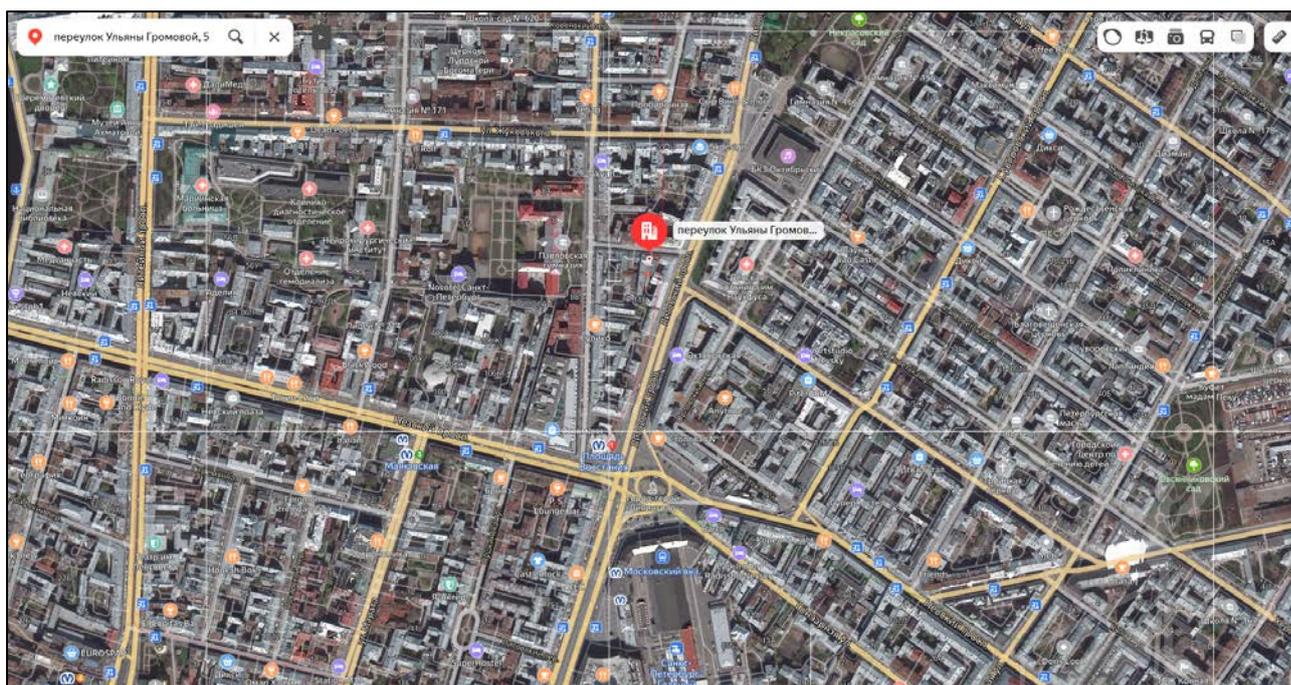


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	11,3 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001044:2492
Кадастровая стоимость, руб.	2 084 628,59
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	184 480
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1
Высота помещения	н/д
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:31:0001044:2492-78/011/2021-1 от 11.11.2021
Вход	Общий с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, согласно Письму Жилищного агентства Центрального района Санкт-Петербурга на объекте есть все коммуникации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п. 1 на высоте примерно 1м от пола установлен деревянный настил, разделяющий помещение на два уровня, оконный проем в ч.п.1 зашит. Наружные границы объекта не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. При входе в помещение лестница отсутствует

Помещение

Дата обновления информации: 16.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001044:2492
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пер. Ульяны Громовой, д. 5, литера. А, пом. 3-Н
Площадь, кв.м	11.3
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2084628.59
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:31:0001044:2492-78/011/2021-1 от 11.11.2021
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



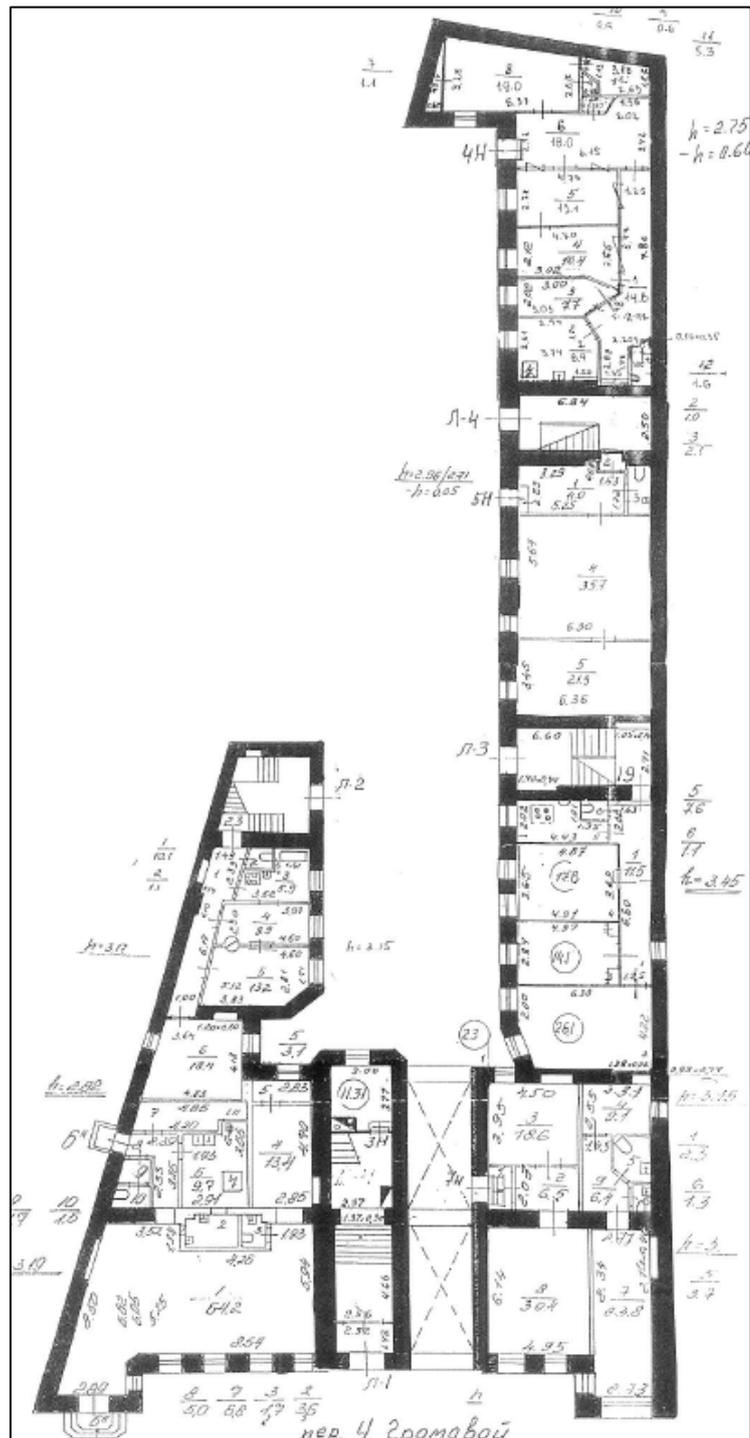


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

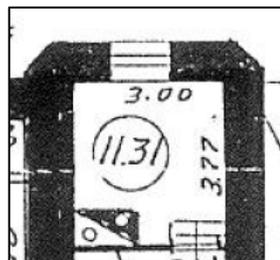


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



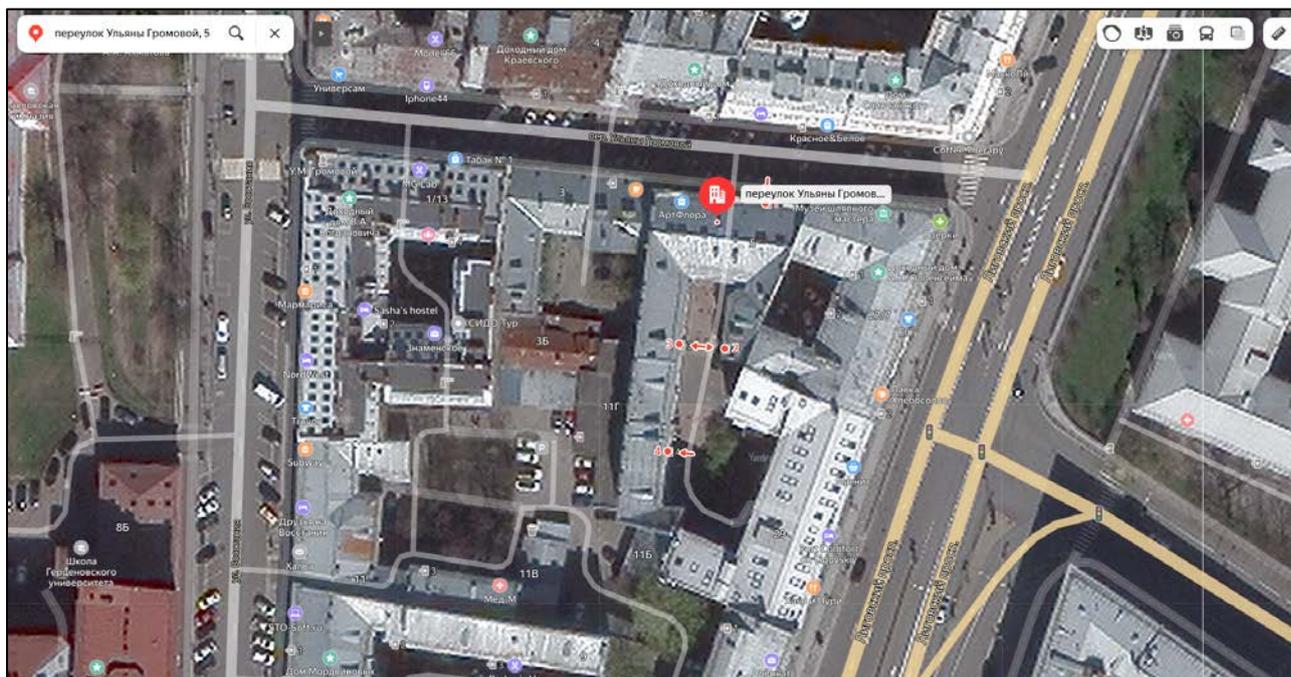


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, гостиницы, кафе, аптека, рестораны, медицинский центр, магазин одежды, Детская больница принца Ольденбургского, Детский городской многопрофильный клинический центр высоких медицинских технологий им. К. А. Раухфуса и др.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на переулке Ульяны Громовой, на расстоянии около 50 м от крупной транспортной магистрали – Лиговского проспекта.

Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» располагается в 4 минутах (330 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 04.03.2022 г. № КУВИ-001/2022-29952471 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-1198/22-0-1 от 10.03.2022 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Ульяны Громовой, дом 5, 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(31)).

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, переулок Ульяны Громовой, дом 5, литера А, помещение 3-Н» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи 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 находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель





Фото № 5 – Вход в парадную



Фото № 6 – Проход к помещению (парадная)



Фото № 7 – Вход в помещение



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения (вход в помещение)



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



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Ульяны Громовой, дом 5, литера А, помещение 3-Н

Параметр	Характеристика
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Ульяны Громовой, дом 5, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 11,3 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001044:2492, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 08.08.2022, при дневном освещении.
Вход	Общий с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, согласно Письму Жилищного агентства Центрального района Санкт-Петербурга на объекте есть все коммуникации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п. 1 на высоте примерно 1м от пола установлен деревянный настил, разделяющий помещение на два уровня, оконный проем в ч.п.1 зашит. Наружные границы объекта не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. При входе в помещение лестница отсутствует

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



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, переулок Ульяны Громовой, дом 5, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 11,3 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001044:2492, 1 этаж	117 994	1 333 333	141 593	1 600 000
Итого:	117 994	1 333 333	141 593	1 600 000

