

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Невский проспект, дом 180/2, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 31,2 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001500:2364, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 17.11.2022.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

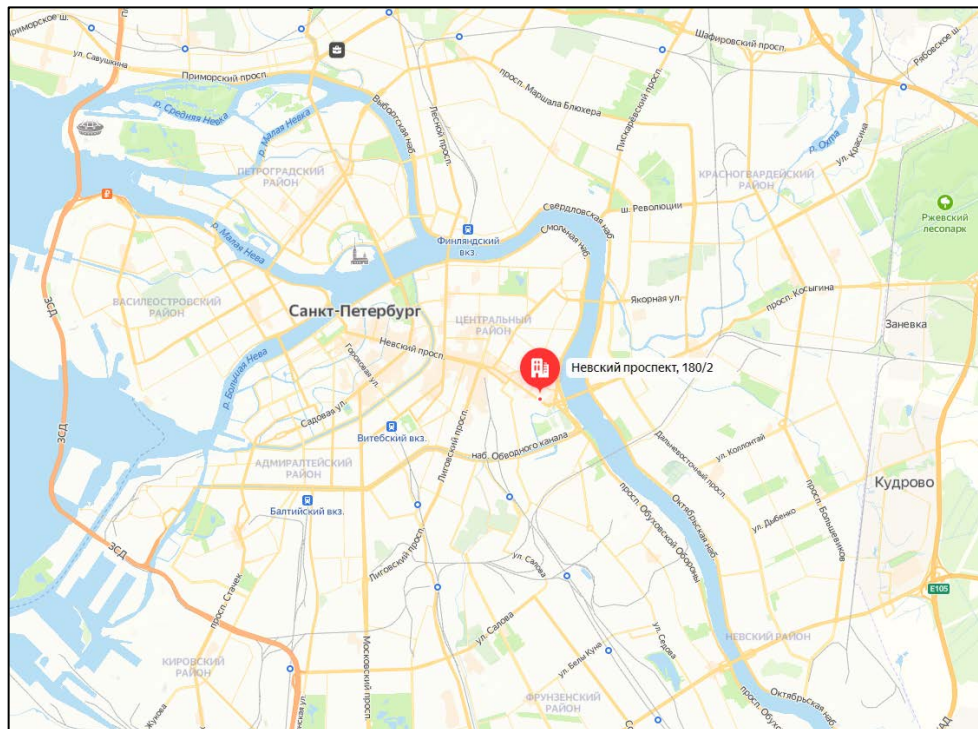


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

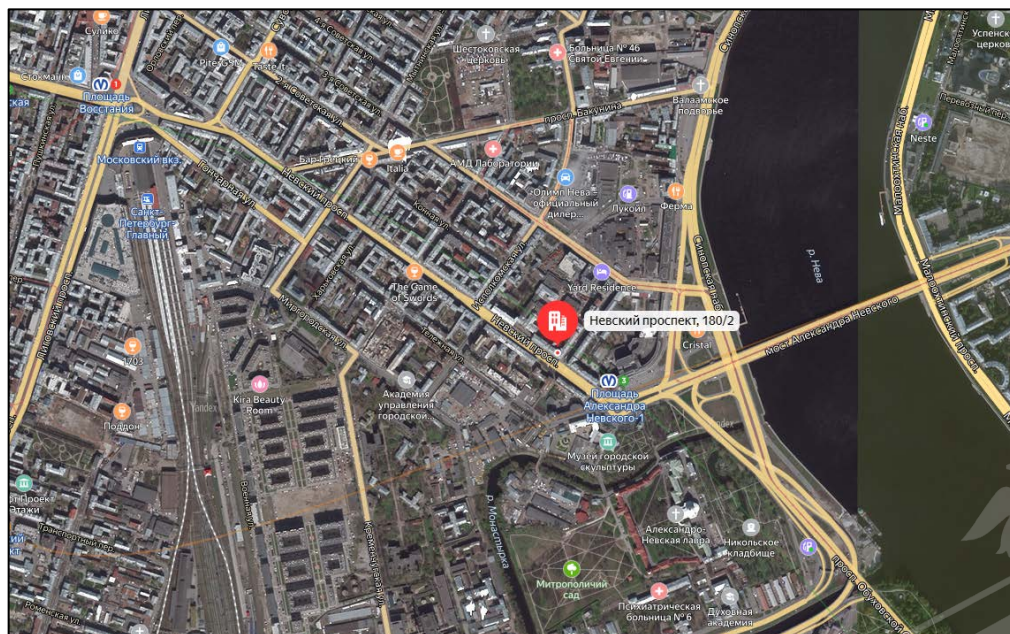


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	31,2 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001500:2364
Кадастровая стоимость, руб.	4 983 694,46
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	159 734
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цокольный
Высота помещения, м	3,00 (заглубление -0,95)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-01/0288/2009-053 от 26.06.2009
Вход	1 отдельный со двора (с ул. Александра Невского)
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В результате осмотра было выявлено, что объект обеспечен всеми коммуникациями (электроснабжение, отопление, водоснабжение и коммуникации). Также согласно письму СПб ГКУ "Жилищное агентство Центрального района Санкт-Петербурга" № 17-1290/22-0-01 от 27.04.2022 инженерные коммуникации на указанном объекте имеются.
Наличие перепланировок	В результате осмотра перепланировки не выявлены. Помещение оборудовано «эстакадой» для заезда автомобилей.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Захламлено

Помещение

Дата обновления информации: 18.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001500:2364
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Невский, д. 180/2, литера. А, пом. 1-Н
Площадь, кв.м	31.2
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4983694.46
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:31:1500:2008:54:4
-------------------	----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0288/2009-053 от 26.06.2009
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



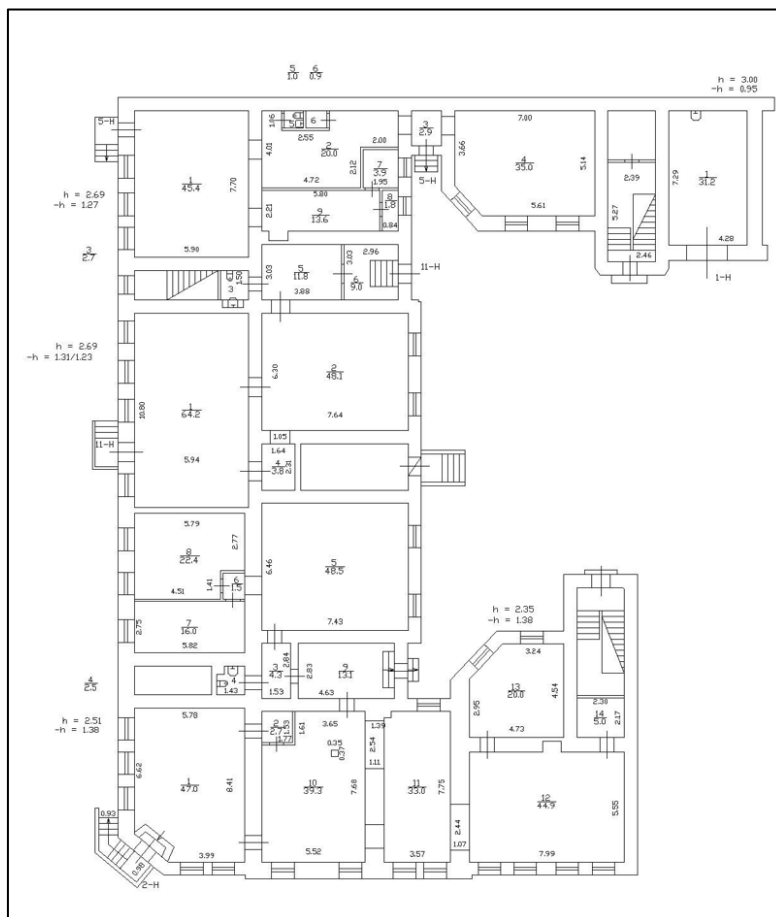


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

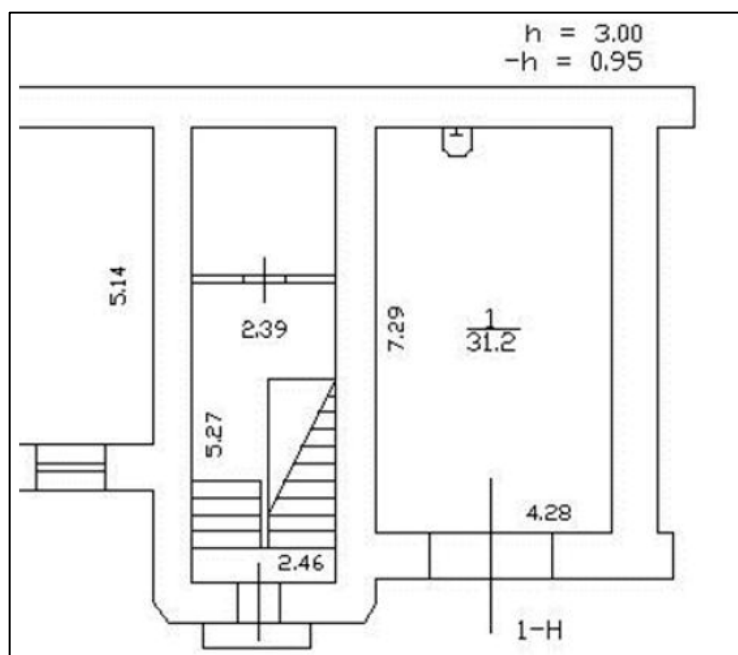
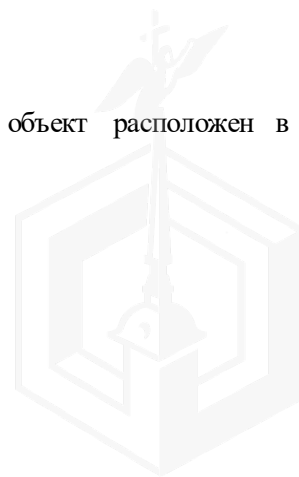


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



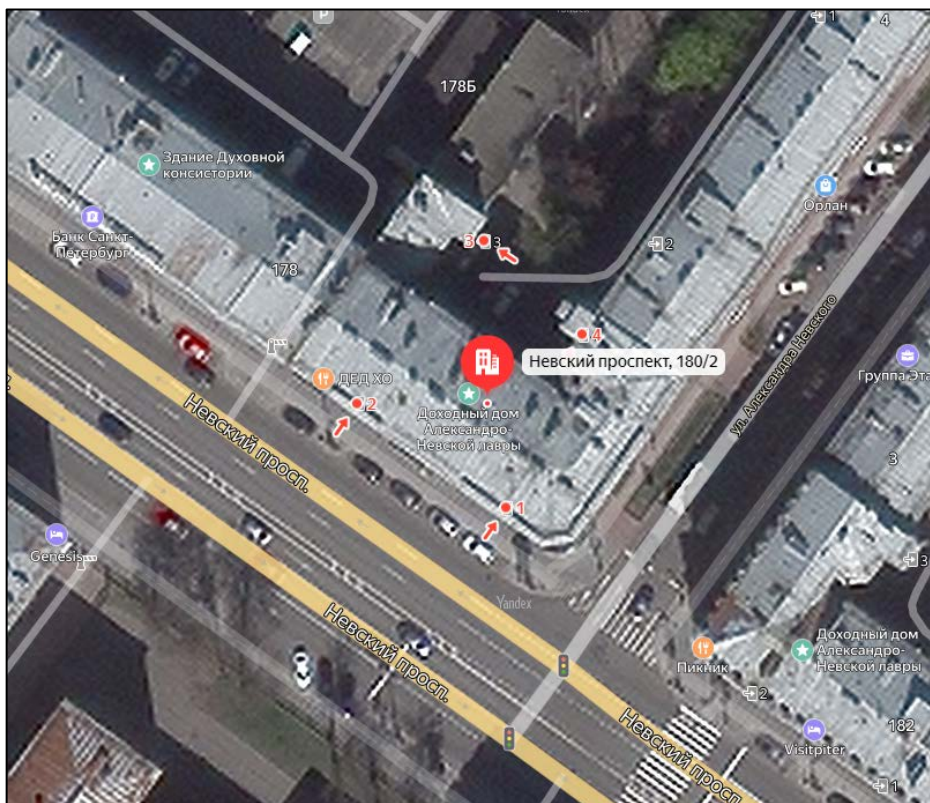


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, бизнес центры, кафе, банки, отели и пр.

Транспортная доступность

Здание, в котором расположен Объект оценки расположено на первой линии крупной транспортной магистрали – Невский пр.

Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского» располагается в 3 минутах (217 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга 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.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИООКН объект, расположенный по адресу г. Санкт-Петербург,

Невский проспект, дом 180/2, 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".

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Ближайшее окружение

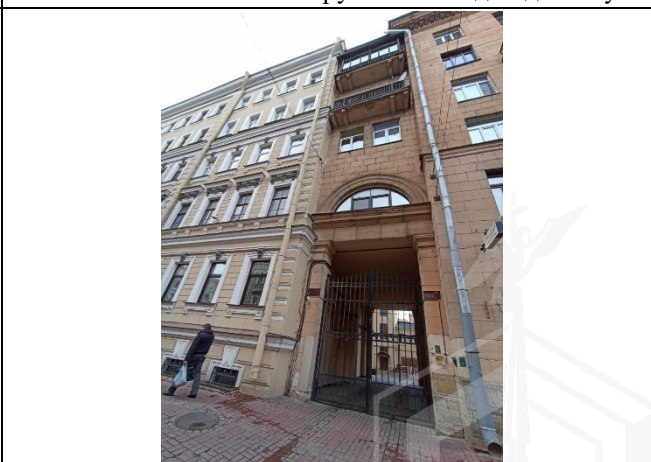


Фото № 4 – Вход во двор



Фото № 5 – Вход в помещение



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, Невский проспект, дом 180/2, литера А, помещение 1-Н, общая площадь
31,2 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001500:2364, цокольный этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Невский проспект, дом 180/2, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 31,2 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001500:2364, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 17.11.2022, при дневном освещении
Вход	1 отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В результате осмотра было выявлено, что объект обеспечен всеми коммуникациями (электроснабжение, отопление, водоснабжение и коммуникации). Также согласно письму СПб ГКУ "Жилищное агентство Центрального района Санкт-Петербурга" № 17-1290/22-0-01 от 27.04.2022 инженерные коммуникации на указанном объекте имеются.
Наличие перепланировок	В результате осмотра перепланировки не выявлены. Помещение оборудовано «остакадой» для заезда автомобилей.
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	17.11.2022



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 для стоянки транспортных средств (гараж) или в качестве складского, после проведения косметического ремонта.

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что 21.09.2022 была объявлена частичная мобилизация указом Президента РФ от 21.09.2022 N 647 "Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации", оценка проводится в условиях неопределенности, поскольку данная ситуация может оказывать влияние на экономику страны и на рынок недвижимости в частности

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, Невский проспект, дом 180/2, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 31,2 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001500:2364, цокольный этаж	126 068	3 930 000	151 154	4 716 000
Итого:	126 068	3 930 000	151 154	4 716 000

