

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу:
г. Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 15, литера А,
помещение 3-Н, общая площадь 12,6 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001624:1320, 1 этаж**

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 05.08.2022 г.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

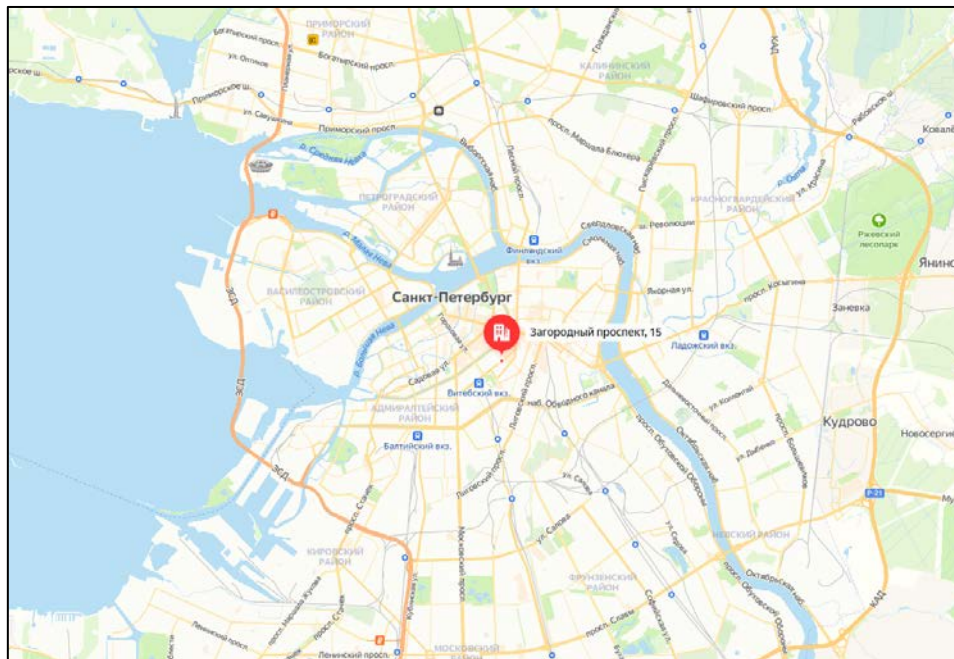


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

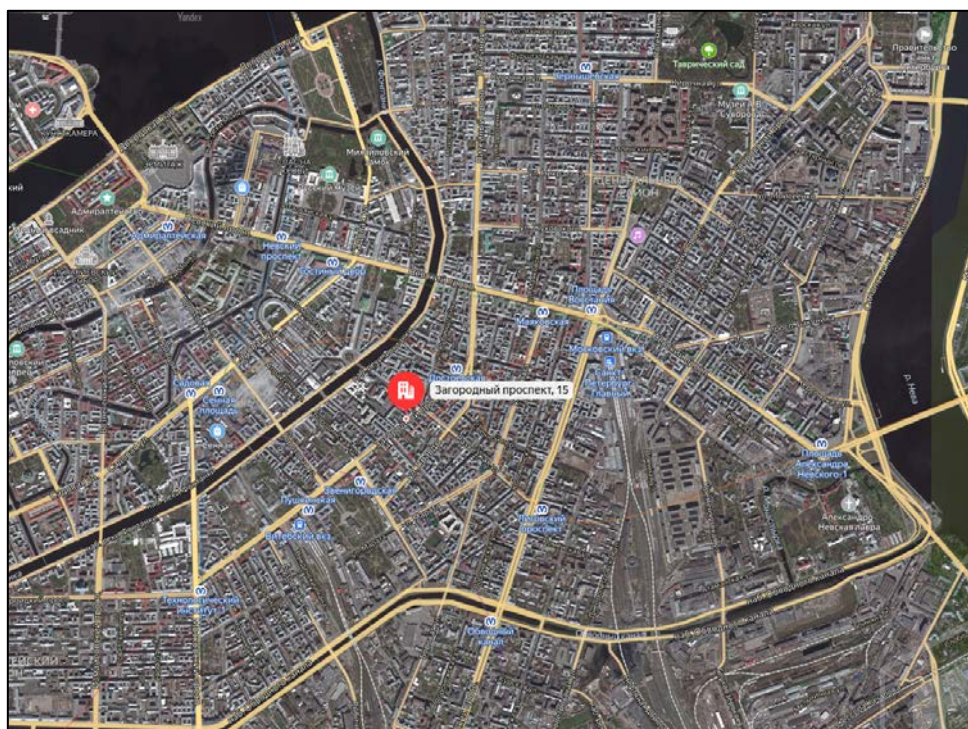


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| Тип объекта | Встроенное помещение |
| Площадь помещения | 12,6 кв. м |
| Кадастровый номер | 78:31:0001624:1320 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 2 695 111,62 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м | 213 898 |
| Назначение | Нежилое помещение |
| Наименование | Данные отсутствуют |
| Этаж расположения | 1 |
| Высота помещения | Данные отсутствуют. По результатам осмотра, установлено что высота потолка около 1,8 м |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность № 78:31:0001624:1320-78/011/2022-1 от 24.01.2022 |
| Вход | Общий с торца |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения. Согласно письму СПб ГКУ «Жилищное агентство Центрального района Санкт-Петербурга» № 17-954/222-0-1 от 23.03.2022 на данном объекте имеется возможность подключения к водоснабжению, теплоснабжению, водоотведению |
| Наличие перепланировок | В результате осмотра выявлены перепланировки: перегородки между ч.п. 1 и ч.п. 3 демонтированы. Наружные границы не изменены |
| Состояние объекта | Удовлетворительное |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы, установлено вентиляционное оборудование |

Помещение

Дата обновления информации: 16.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Вид объекта недвижимости | Помещение |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:31:0001624:1320 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 09.01.2013 |
| Форма собственности | Государственная субъекта РФ |

Характеристики объекта

| | |
|------------------------|--|
| Адрес (местоположение) | Санкт-Петербург, пр-кт. Загородный, д. 15, литера. А, пом. 3-Н |
| Площадь, кв.м | 12.6 |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж | 1 |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 2695111.62 |
| Дата определения | 01.01.2018 |
| Дата внесения | 09.01.2019 |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|--|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78:31:0001624:1320-78/011/2022-1 от 24.01.2022 |
|---|--|

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



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, гостиницы, рестораны, музеи, детские сады, школы, стоматология, продуктовые магазины, почта, Университет ИТМО, отделения банков, а также другие объекты.

Транспортная доступность

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

Ближайшая станция метро «Достоевская» располагается на расстоянии 6 минут (500 м) пешеходной доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН объект не относится к числу 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 обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объектов:

- 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 – Здание, в котором находится объект оценки



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Вход в парадную, в которой расположен объект, с торца дома

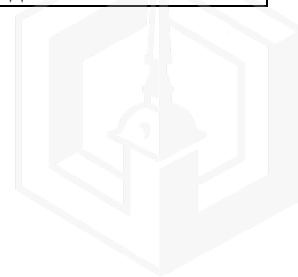




Фото № 5 – Дворовая территория



Фото № 6 – Дворовая территория



Фото № 7 - Дворовая территория



Фото № 8 – Вход в парадную, в которой расположен объект, с торца дома



Фото № 9 – Вход в помещение (общий с торца)

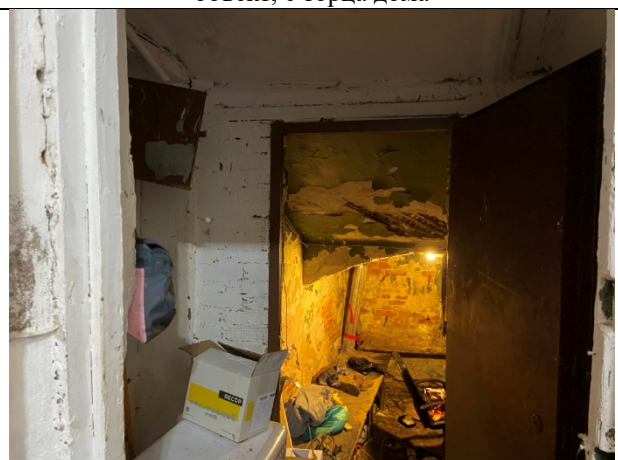


Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения

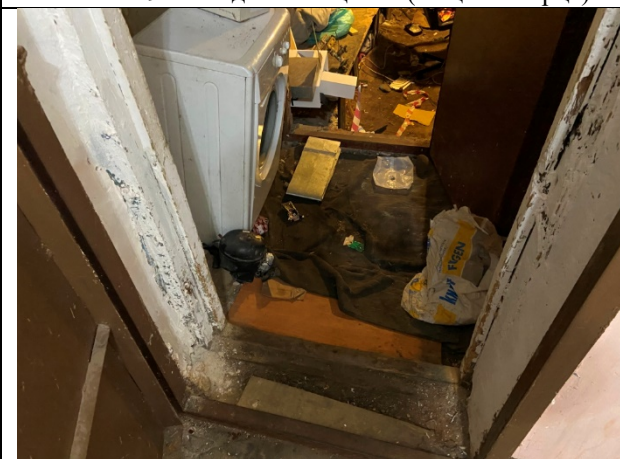


Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения

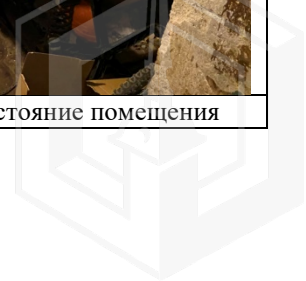




Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения




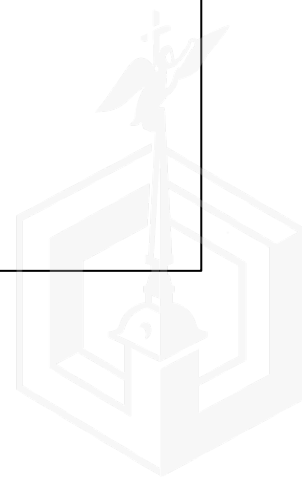
Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 15, литера А, помещение 3-Н

| Параметр | Значение |
|---|---|
| Объект оценки | Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Загородный проспект, дом 15, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 12,6 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001624:1320, 1 этаж |
| Особенности проведения осмотра | Визуальный осмотр объекта произведен — 05.08.2022, при дневном освещении. |
| Вход | Общий с торца |
| Высота помещения | По результатам осмотра, установлено что высота потолка около 1,8 м |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения. Согласно письму СПб ГКУ «Жилищное агентство Центрального района Санкт-Петербурга» № 17-954/222-0-1 от 23.03.2022 на данном объекте имеется возможность подключения к водоснабжению, теплоснабжению, водоотведению |
| Наличие перепланировок | В результате осмотра выявлены перепланировки: перегородки между ч.п. 1 и ч.п. 3 демонтированы. Наружные границы не изменены |
| Состояние объекта | Удовлетворительное |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы, установлено вентиляционное оборудование |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) | |
|-------------------------------------|--|
| Должность | Оценщик |
| Ф.И.О. | Андрианова А. С. |
| Подпись |  |
| Дата | 05.08.2022 |



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 после проведения косметического ремонта.*

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, Загородный проспект, дом 15, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 12,6 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001624:1320, 1 этаж | 105 820 | 1 333 333 | 126 984 | 1 600 000 |
| Итого: | 105 820 | 1 333 333 | 126 984 | 1 600 000 |

