

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 14, литера Б, помещения 1-Н, 2-Н, общая площадь 127,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002008:3177, 1,2 этаж.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 22.12.2022.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

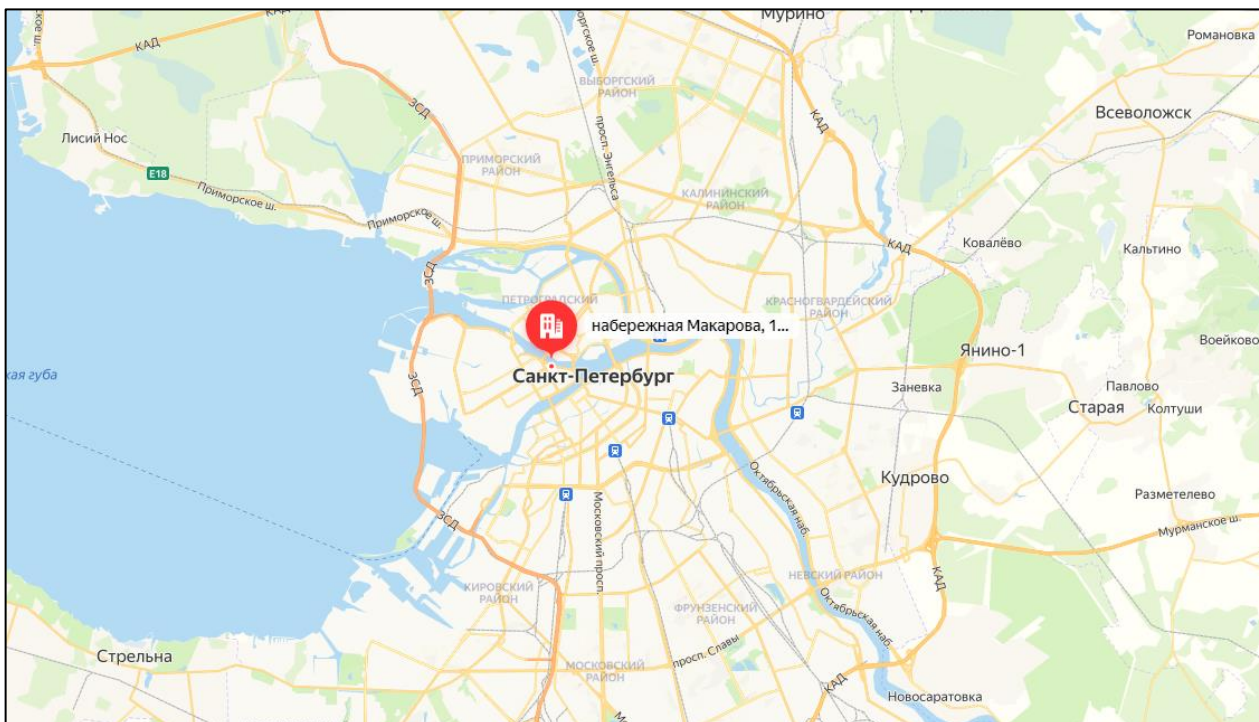


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

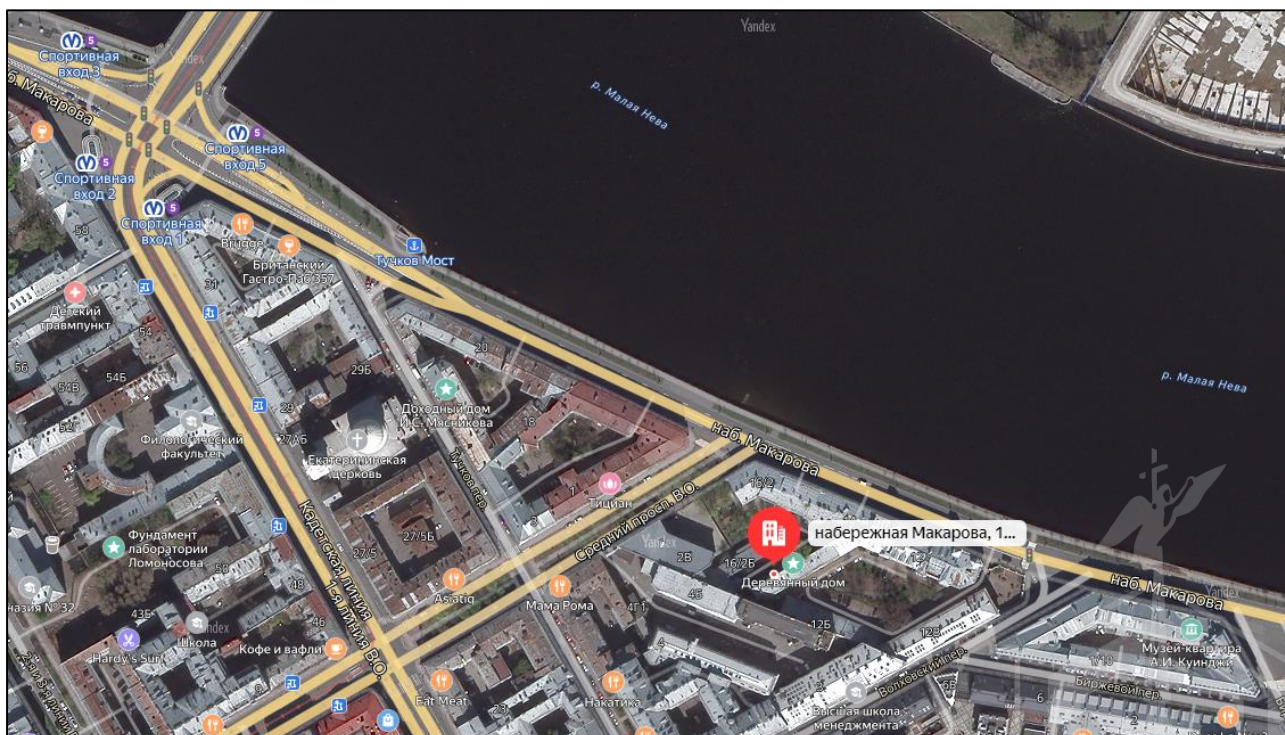



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	127,6 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002008:3177
Кадастровая стоимость, руб.	17 671 786,63
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	138 493,62
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж, 2 этаж
Высота помещения	2,67 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002008:3177-78/011/2022-1 13.09.2022 от 18:08:21
Вход	2 отдельных со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Согласно письму Администрации Василеостровского района объект отключен от всех инженерных коммуникаций.
Наличие перепланировок	Здание не используется, законсервировано, затянуто строительной сеткой. Оконные и дверные проемы 1 этажа защиты, доступ не обеспечен.
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, захламлено.



Помещение

Дата обновления информации: 18.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002008:3177
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 14, литера Б, помещение 1-Н,2-Н
Площадь, кв.м	127.6
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	17671786.63
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

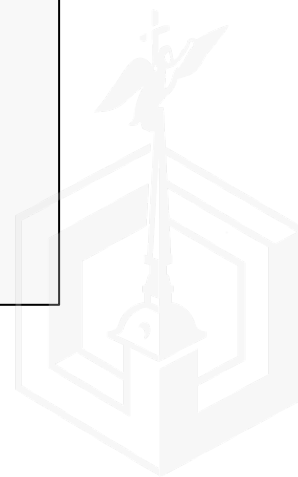
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:6:2008:13:19:1
-------------------	-------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002008:3177-78/011/2022-1 от 13.09.2022
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: рестораны, гостиницы, музеи, магазины продуктов, медицинские учреждения, в пешей доступности Ботанический сад.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на пересечении набережной Макарова и Среднего проспекта В.О.

Ближайшая станция метро «Спортивная» располагается в 6 минутах (470 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 13.10.2022г. № КУВИ-001/2022-181391759 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-32088/22-0-1 от 06.12.2022 г. объект, расположенный по адресу: 199053, г. Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 14, литера Б 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(06)).

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 № 3022-РЗ от 16.12.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. Макарова, д. 14, литера Б, пом. 1-Н, 2-Н» обременение (ограничение), подлежащее 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.

Согласно Письму Администрации Василеостровского района Санкт – Петербурга №01- 14- 9355/22-0-1 от 18.11.2022: Объекты не используется, находится в неудовлетворительном состоянии. На основании распоряжения администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга от 08.12.2010 № 1274-р многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, Макарова наб., д. 14, литера Б признан аварийным.

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 – Внутреннее окружение



Фото № 6 – Внутреннее окружение





Фото № 7 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 8 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 9 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 10 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 11 – Здание, в котором находится Объект оценки




Фото № 12 – Здание, в котором находится Объект оценки



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 14, литера Б, помещения 1-Н, 2-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 14, литера Б, помещения 1-Н, 2-Н, общая площадь 127,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002008:3177, 1,2 этаж.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 22.12.2022, при дневном освещении.
Вход	2 отдельных со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Здание в аварийном состоянии, инженерные коммуникации не выявлены.
Наличие перепланировок	Здание не используется, законсервировано, затянута строительной сеткой. Оконные и дверные проемы 1 этажа защиты, доступ не обеспечен.
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, захлавлено.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Анрианова А.С.
Подпись	
Дата	22.12.2022



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

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, набережная Макарова, дом 14, литера Б, помещения 1-Н, 2-Н, общая площадь 127,6 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002008:3177, 1,2 этаж.	19 592	2 500 000	23 511	3 000 000
Итого:	19 592	2 500 000	23 511	3 000 000

