

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 68, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 85,1 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001696:2643, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 18.11.2022

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

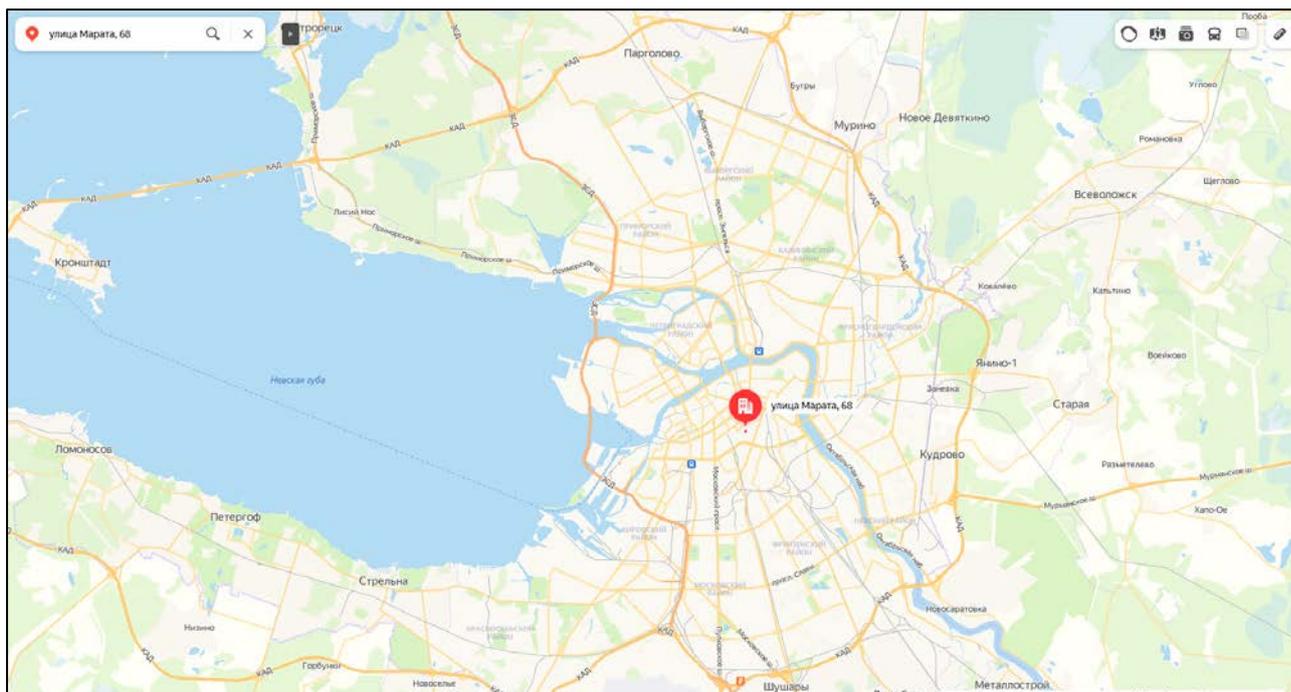


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



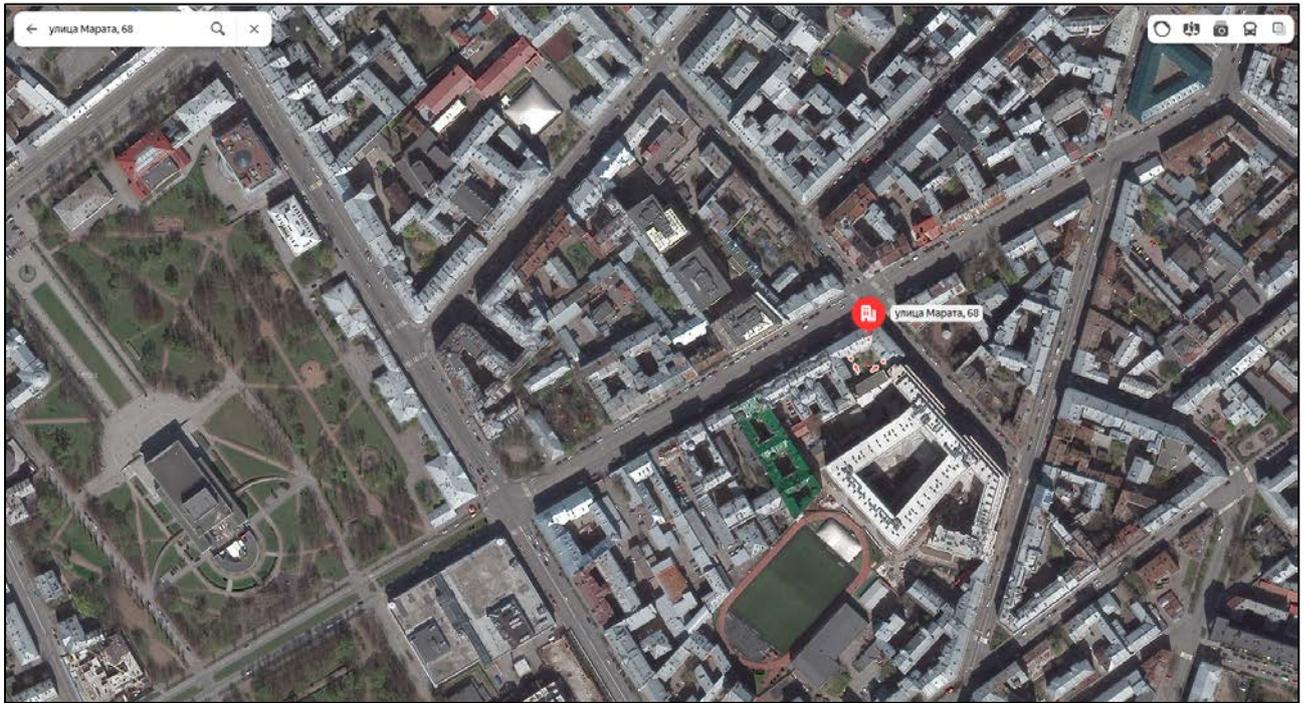


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	85,1 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001696:2643
Кадастровая стоимость, руб.	12 496 425,4
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	146 328
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цоколь
Высота помещения, м	2,61 (0,36 - заглубление)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 1071828.1 от 18.04.2000
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация.
Наличие перепланировок	Перепланировки не выявлены. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Хорошее
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц



Помещение

Дата обновления информации: 19.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001696:2643
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 68, литера. А, пом. 4-Н
Площадь, кв.м	85.1
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	12496425.40
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:31:1696:12:123:2
Кадастровый номер	78:1696:0:1:2

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 1071828.1 от 18.04.2000
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



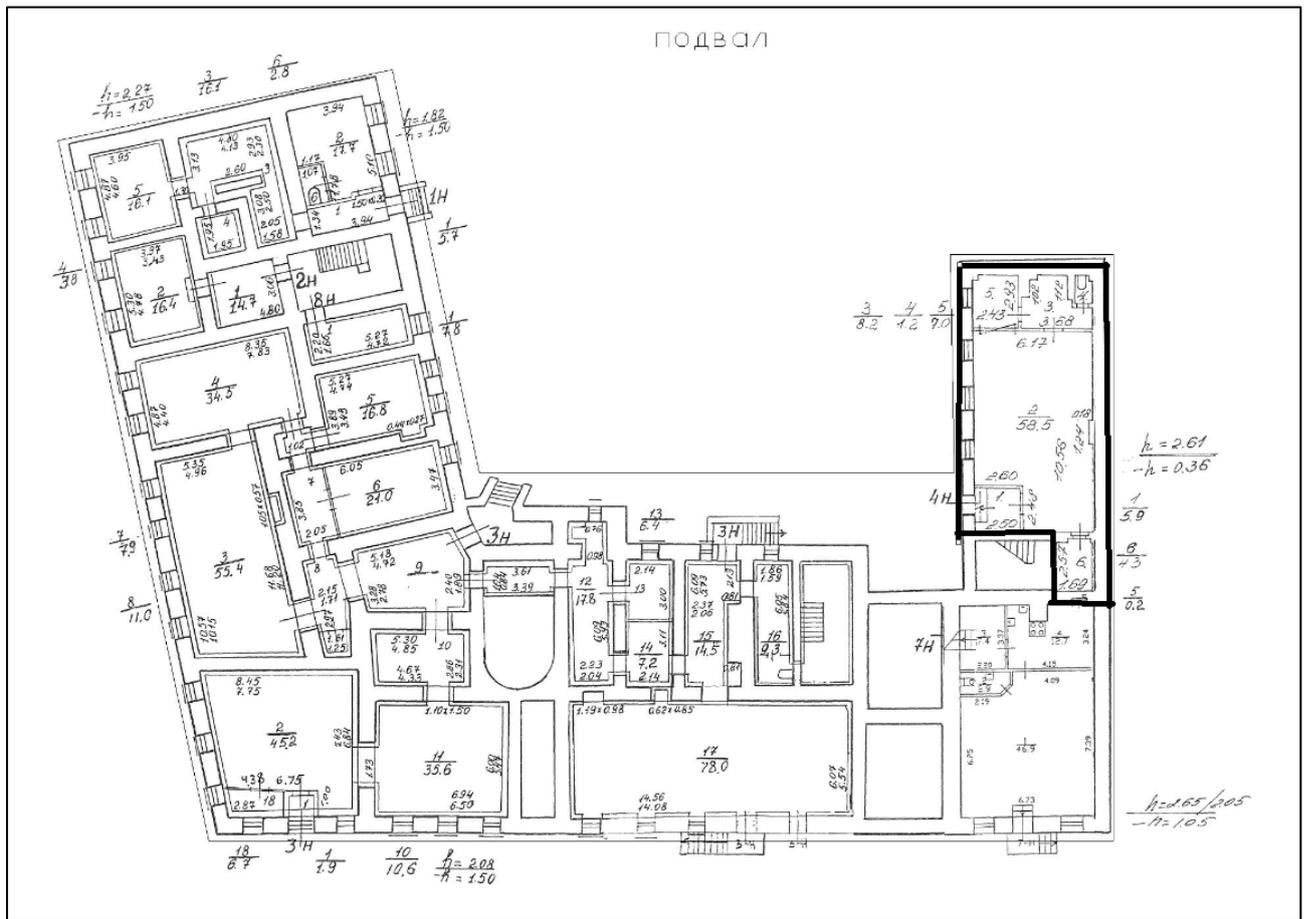


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

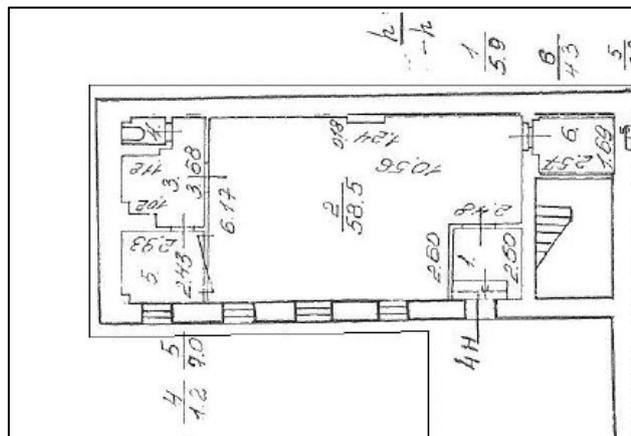


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



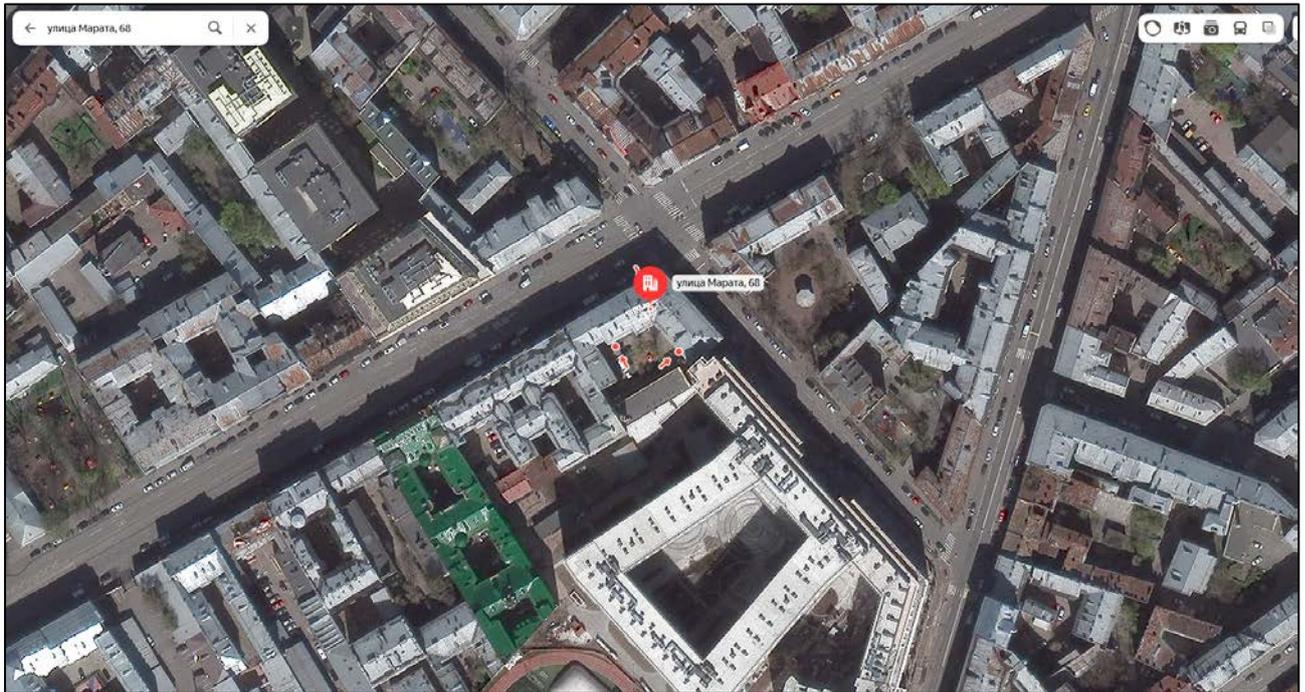


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: продуктовый магазин, магазин цветов, Детская библиотека им. А.С. Пушкина, бюро юридических услуг, парикмахерская, апартамент-отель, Институт управления развитием человеческих ресурсов и др. объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на крупной транспортной магистрали – ул. Марата.

Ближайшая станция метро «Звенигородская» располагается в 8 минутах (710 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 27.08.2021 г. № КУВИ - 002/2021-119669709 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 68, литера А, пом. 4-Н не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7344/21-0-1 от 08.09.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Марата, д. 68, литера А, помещение 4-Н (правая часть здания от арки) не относится к числу выявленных объектов культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 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».

Согласно Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 68, литера А, пом. 4-Н», 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.

- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объектах, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

Согласно Письму МЧС №ИВ-130-32962 от 07.10.2021 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Марата, д. 68, литера А, помещение 4-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Вход в арку



Фото № 5 – Здание, в котором находится объект оценки



Фото № 6 – Дворовая территория





Фото № 7 – Вход в помещение



Фото № 8 – Дворовая территория



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения

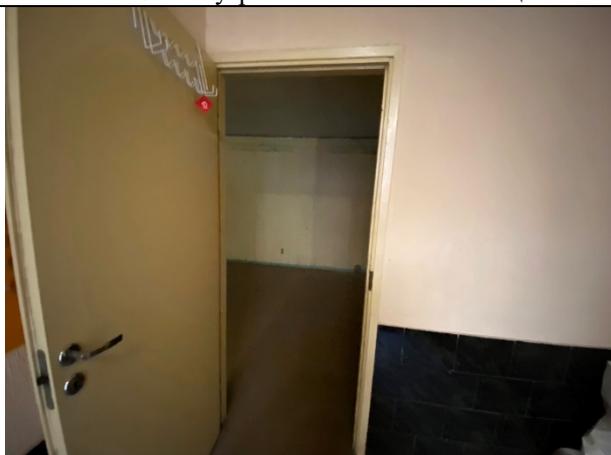


Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 68, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 85,1
кв.м, кадастровый номер 78:31:0001696:2643, цокольный этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 68, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 85,1 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001696:2643, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 18.11.2022, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация.
Наличие перепланировок	Перепланировки не выявлены. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Хорошее
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Сергеев А.А.
Подпись	
Дата	18.11.2022



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 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, улица Марата, дом 68, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 85,1 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001696:2643, цокольный этаж	60 000	5 106 000	72 000	6 127 200
Итого:	60 000	5 106 000	72 000	6 127 200

