

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Беринга, дом 32, корпус 3, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 197,9 кв.м, кадастровый номер 78:06:0220102:1681, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 06.10.2022

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

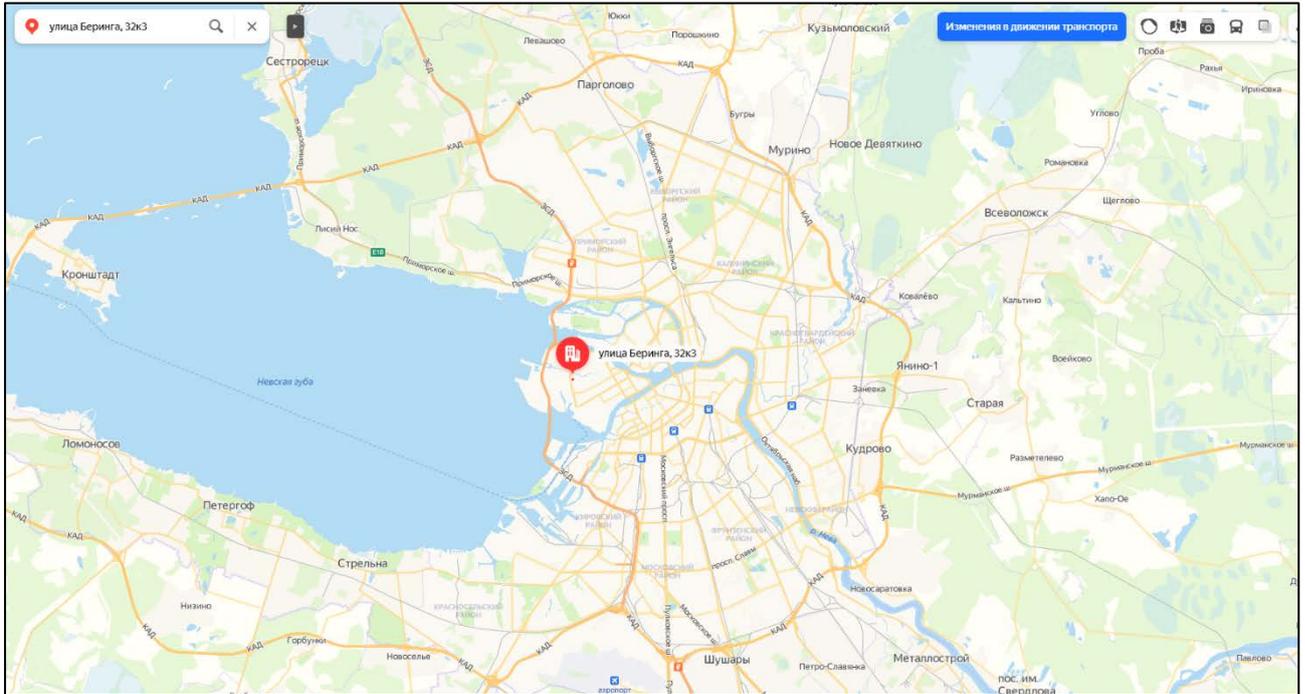


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



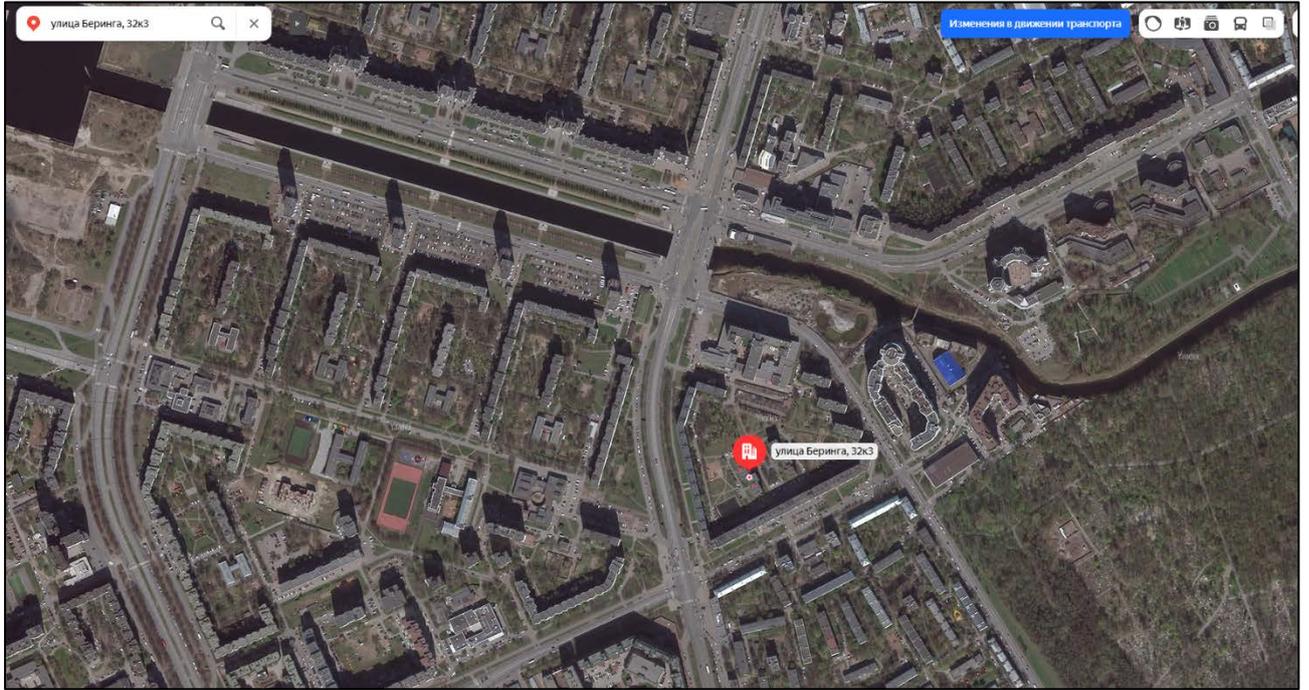


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	197,9 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0220102:1681
Кадастровая стоимость, руб.	13 293 310,62
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	67 171
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1
Высота помещения, м	2,53/2,83
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-01/0228/2006-308 от 15.04.2006
Вход	Отдельный вход о двора, общий вход со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы водоотведения и отопления, водоснабжения и электроснабжения
Наличие перепланировок	Выявлены множественные перепланировки. В результате проведенных перепланировок помещение разделено на 2 отдельных помещения с отдельными входами. 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	78:06:0220102:1681
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Беринга, д. 32, корп. 3, литера. А, пом. 5-Н
Площадь, кв.м	197.9
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	13293310.62
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

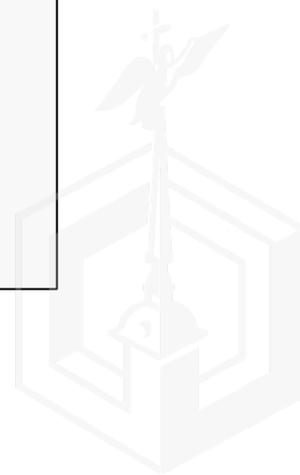
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:22015:0:9:1
-------------------	----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0228/2006-308 от 15.04.2006
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



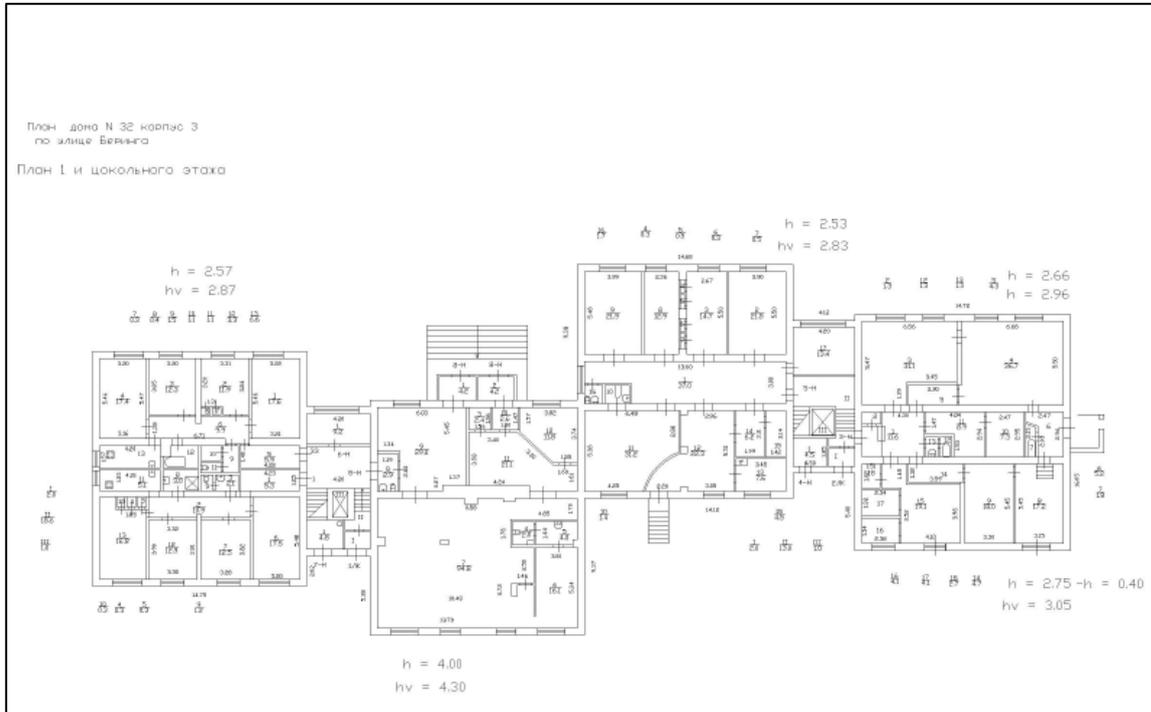


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

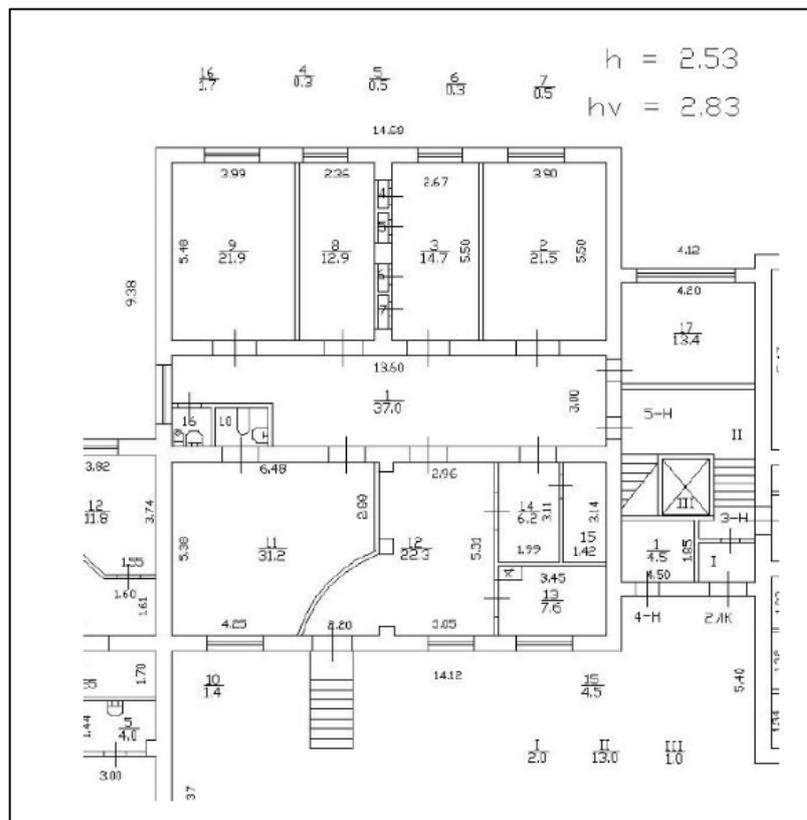


Рисунок 5. План оцениваемого помещения (до перепланировок)



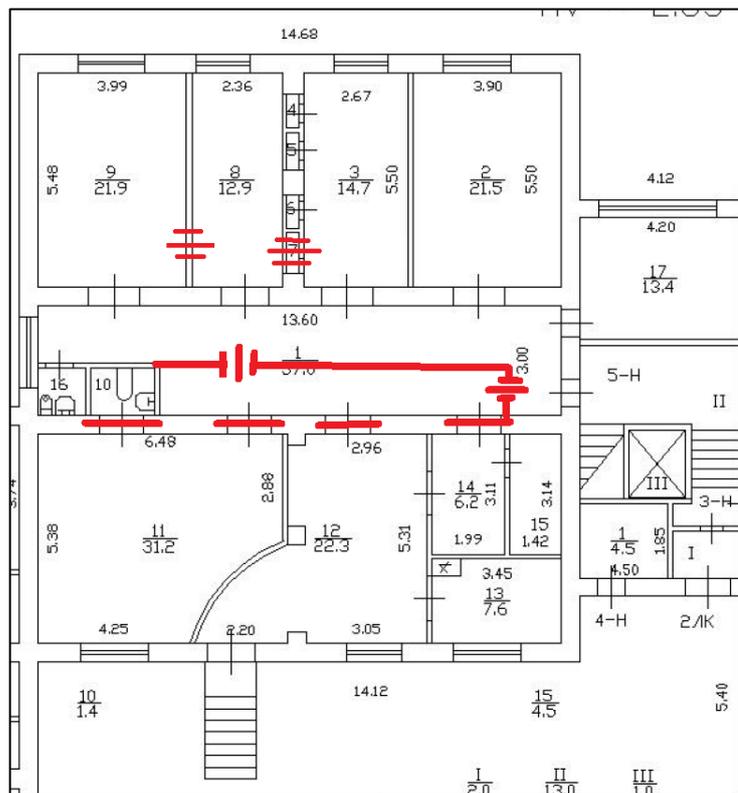


Рисунок 6. План оцениваемого помещения с учетом выявленных перепланировок

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

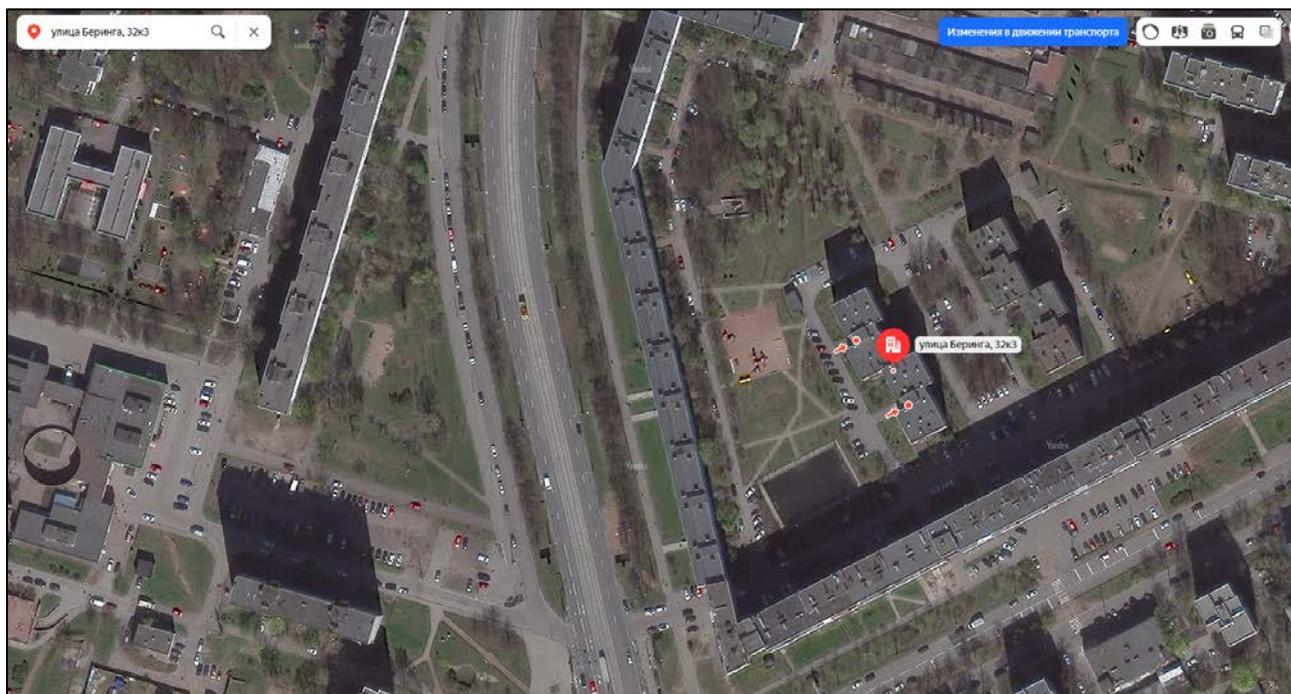


Рисунок 7. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу, Арктический

и антарктический научно-исследовательский институт, кафе, магазины продуктов, студия веб-дизайна, банкетный зал, салоны красоты, зоомагазин, апартаменты и др. объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи крупной транспортной магистрали – Наличной улицы – на расстоянии около 150 м.

Ближайшая станция метро «Приморская» располагается в 8 минутах (700 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 11.02.2022 г. № КУВИ-001/2022-19465642 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7315/21-0-1 от 08.09.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Беринга, дом 32, корпус 3, 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 3 (участок ОЗРЗ-3(06)01).

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 01.02.2021) «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

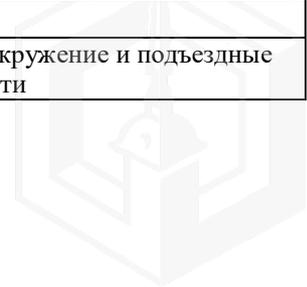




Фото № 3 Дворовая территория



Фото № 4 Дворовая территория



Фото № 5 Вход в помещение



Фото № 6 Вход в парадную (общий вход в объект оценки)



Фото № 7 Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 Внутреннее состояние помещения





Фото № 9 Внутреннее состояние помещения

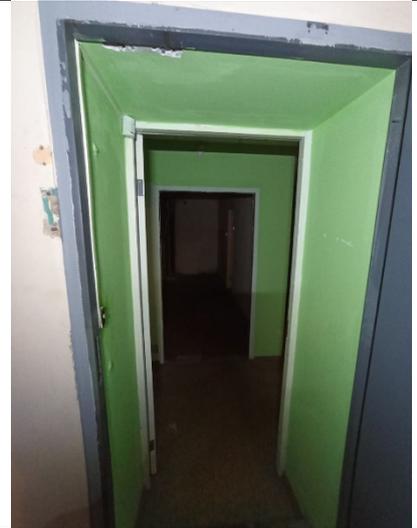


Фото № 10 Внутреннее состояние помещения



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



Фото № 17 Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 Внутреннее состояние помещения



Фото № 19 Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 Внутреннее состояние помещения





Фото № 21 Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 Внутреннее состояние помещения



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.*

3. 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 Беринга, дом 32, корпус 3, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 197,9 кв.м, кадастровый номер 78:06:0220102:1681, 1 этаж	85 481	16 916 667	102 577	20 300 000
Итого:	85 481	16 916 667	102 577	20 300 000

