

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., дом 180/2, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 300,2 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001500:2367, подвал

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 17.11.2022 г.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

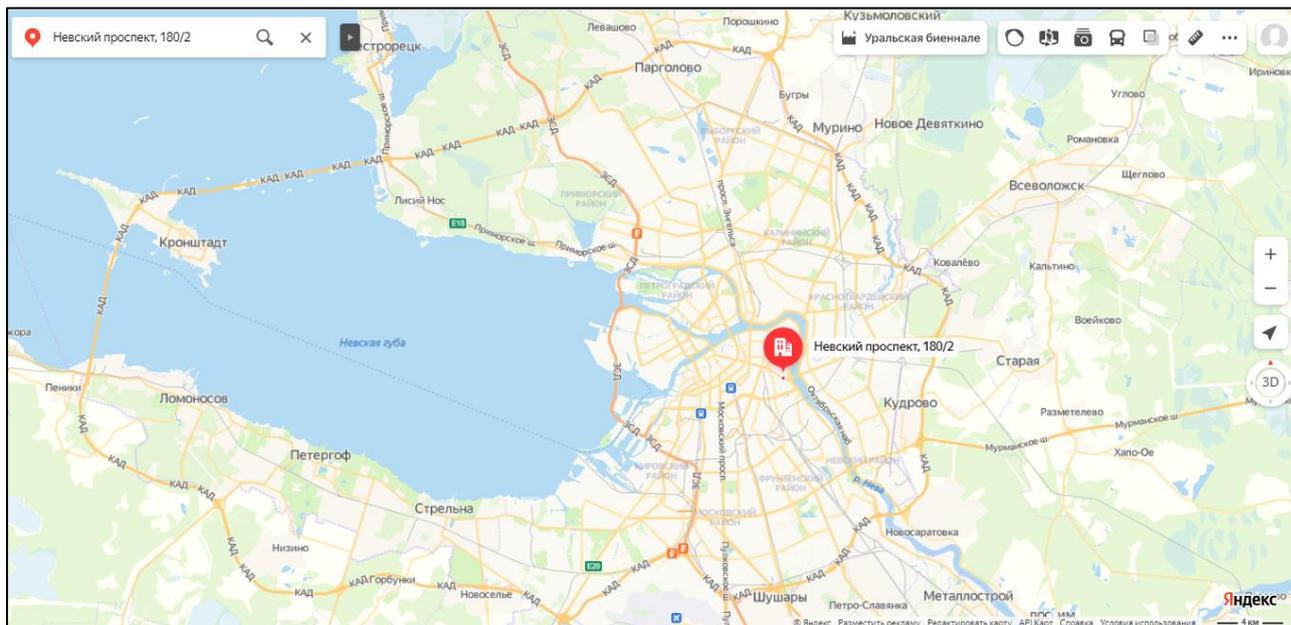


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

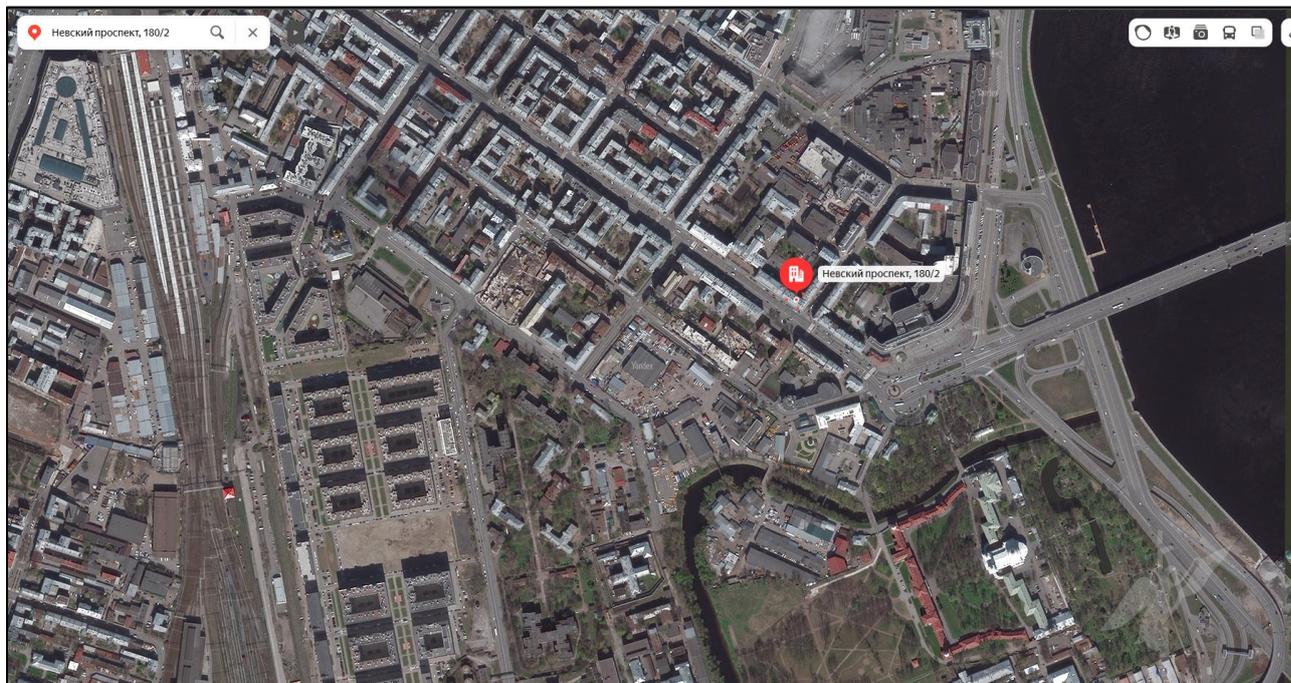


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	300,2 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001500:2367
Кадастровая стоимость, руб.	19 918 494,37
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	66 350
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения, м	1,38/2,51
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-01-56/2000-345.1 от 29.12.2000
Вход	Отдельный с улицы через приямок, отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч. п. 1 зашито 2 оконных проема, между ч. п. 2 и ч.п.3 оборудован дверной проем. Наружные границы объекта не изменены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении выявлена плесень

Помещение

Дата обновления информации: 18.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001500:2367
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Невский, д. 180/2, литера. А, пом. 2-Н
Площадь, кв.м	300.2
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	19918494.37
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:31:1500:2008:54:2
-------------------	----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-56/2000-345.1 от 29.12.2000
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



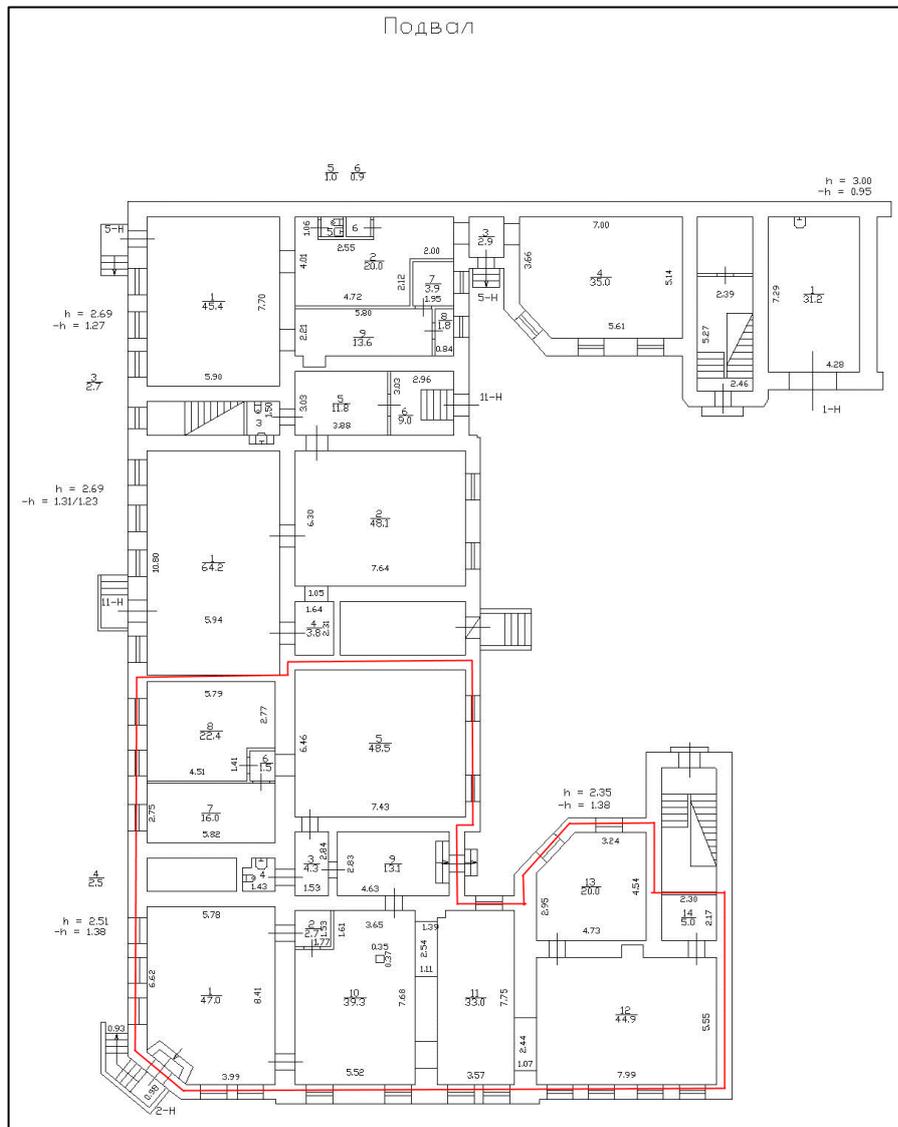


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

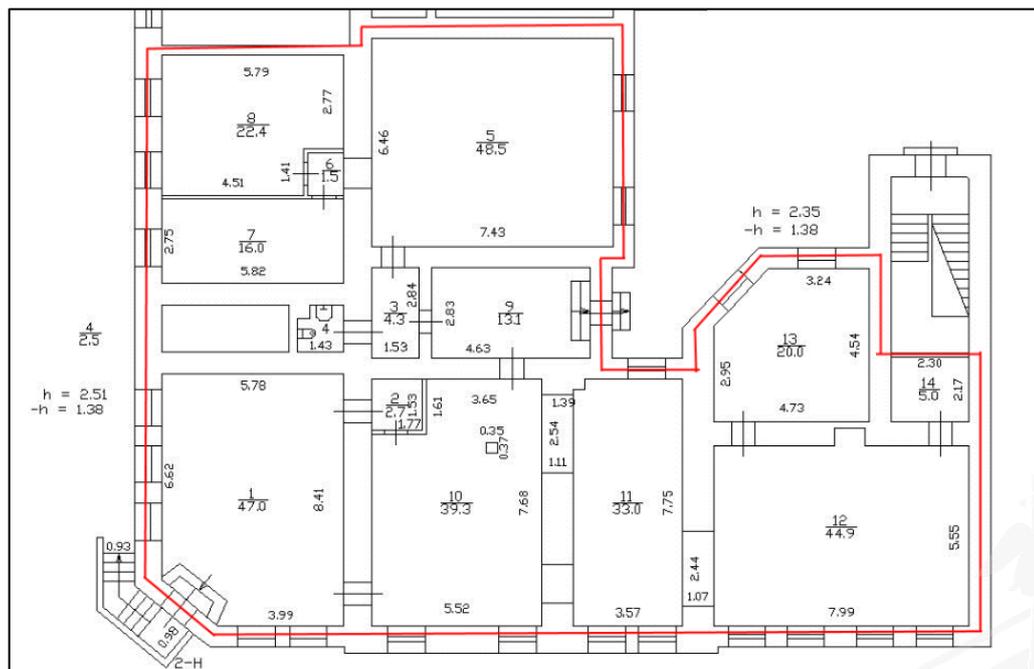


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого

имущества расположен в Центральном районе г. Санкт-Петербурга.

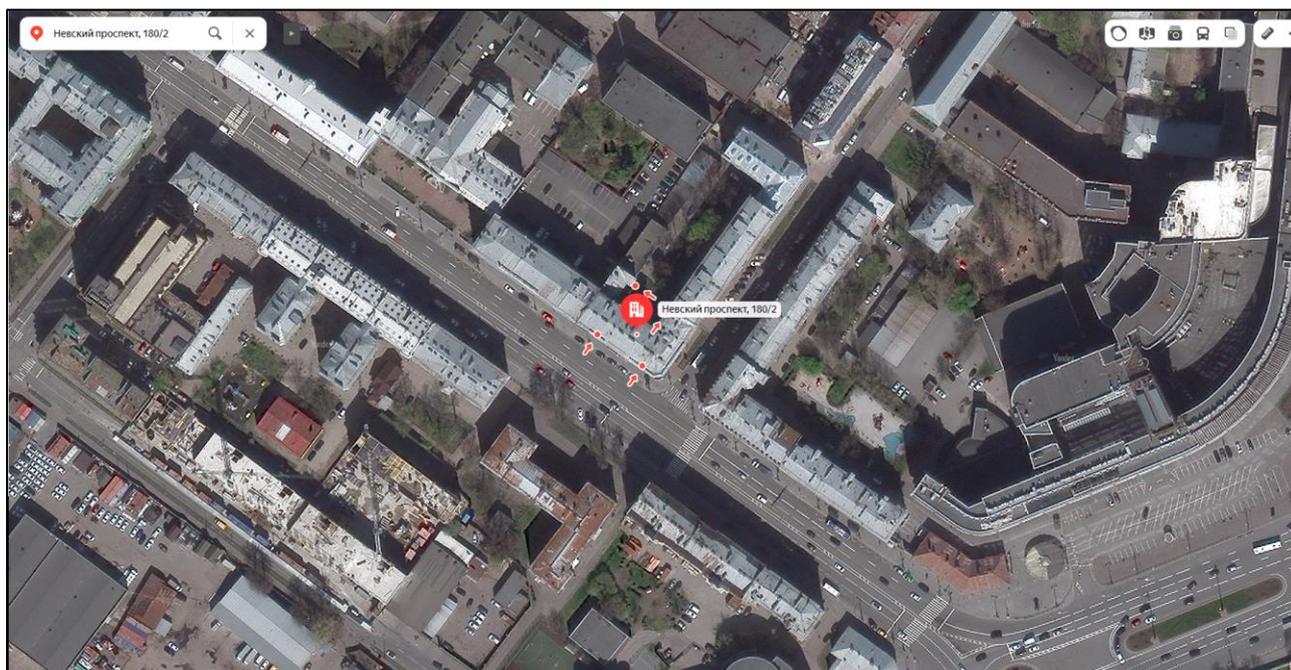


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербурга. В ближайшем окружении расположены: Свято-Троицкая Александро-Невская лавра, пекарни, кафе, рестораны, детский сад № 103, детский сад № 29, гимназия № 168, Медицинский профилактический центр, БЦ Александровский, ТЦ Москва, Администрация Центрального района Санкт-Петербурга, МФЦ Мои документы Санкт-Петербурга.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на крупной транспортной магистрали – Невском проспекте.

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

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-95779006 от 29 июля 2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., дом 180/2, литера А, помещение 2-Н не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП №01-25-10621/20-0-1 от 22.06.2020 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 180/2, литера А, пом. 2-Н 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: Единая зона 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 (ред. от 07.07.2016) «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».

В соответствии с письмом Главного Управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу №11857-5-1-2 от 09.07.2020 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 180/2, литера А, пом. 2-Н не является объектом гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 180/2, литера А, пом. 2-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.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Адресный указатель

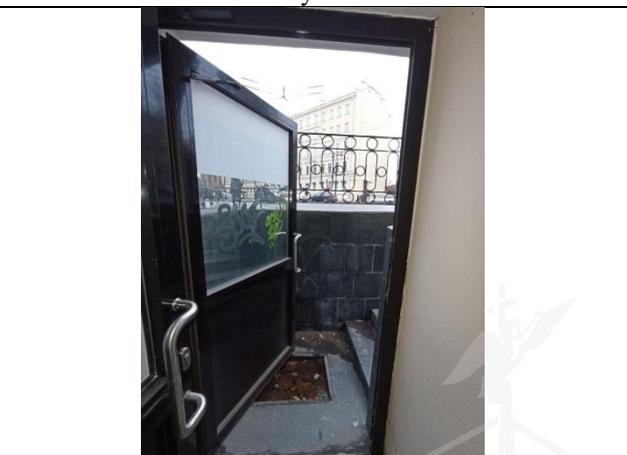


Фото № 4 – Вход в помещение (отдельный с Невского проспекта)

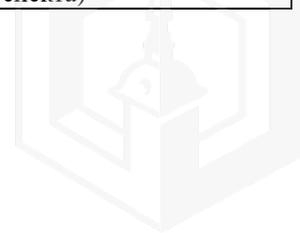




Фото № 5 – Окно в помещении



Фото № 6 – Вход в помещение (отдельный с улицы),
расположение окон



Фото № 7 – Расположение окон оцениваемого
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



Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Невский пр., дом 180/2, литера А, помещение 2-Н,
общая площадь 300,2 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001500:2367, подвал

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., дом 180/2, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 300,2 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001500:2367, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 17.11.2022, при дневном освещении
Вход	Отдельный с улицы через приямок, отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч. п. 1 зашто 2 оконных проема, между ч. п. 2 и ч.п.3 оборудован дверной проем. Наружные границы объекта не изменены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении выявлена плесень

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Сергеев А. А.
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 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, Невский пр., дом 180/2, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 300,2 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001500:2367, подвал	82 922	24 890 000	99 494	29 868 000
Итого:	82 922	24 890 000	99 494	29 868 000

