

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 23, литера А, помещение 10-Н, общая площадь 477,2 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005517:5201, подвал

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 23.11.2022

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

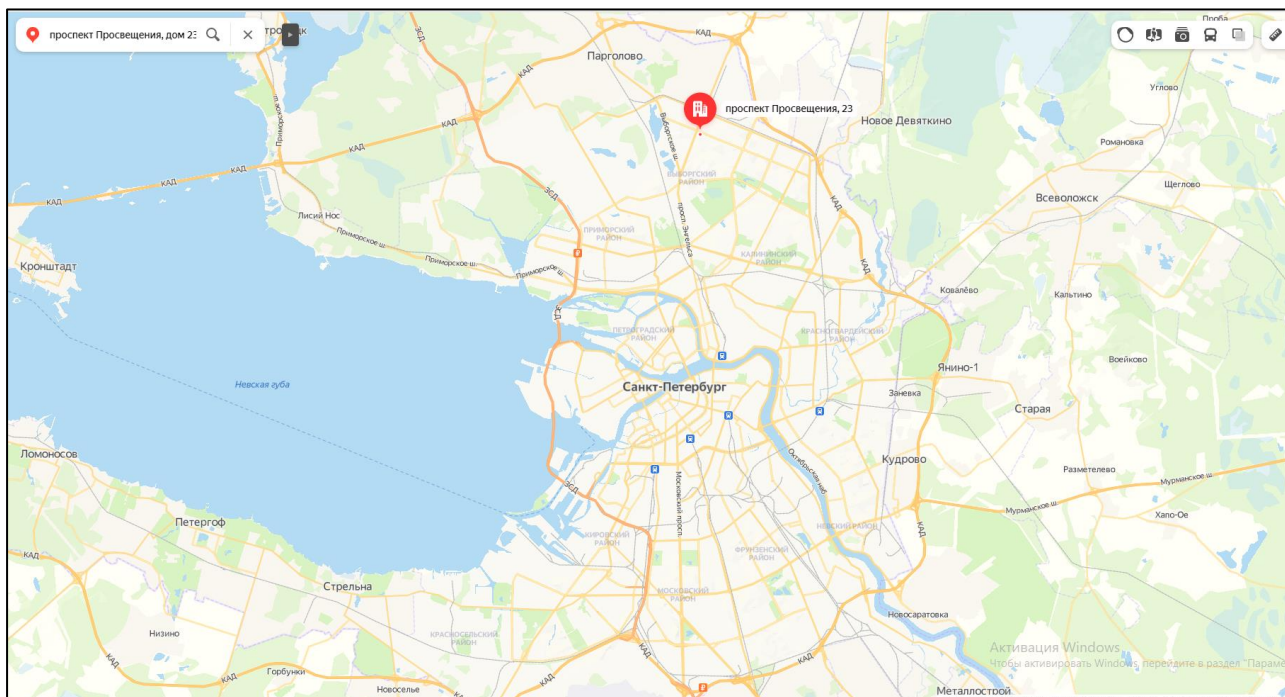


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

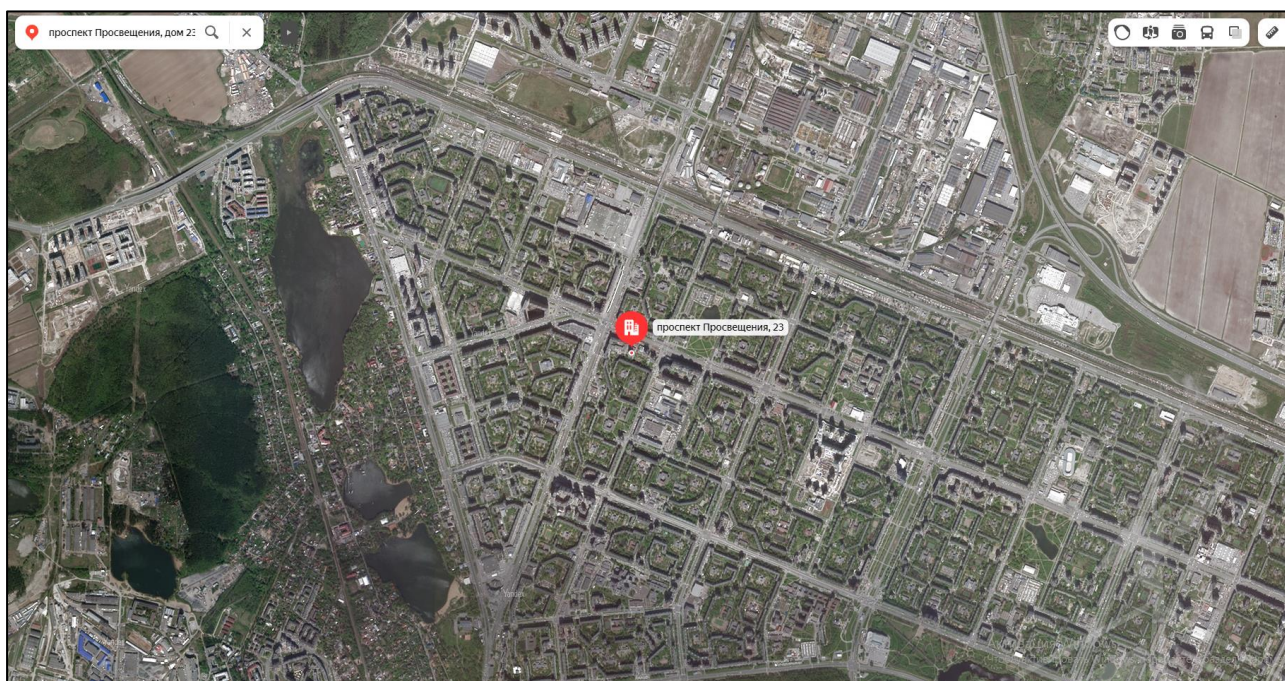
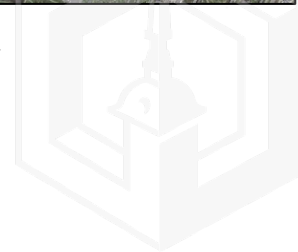



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	477,2 кв. м
Кадастровый номер	78:36:0005517:5201
Кадастровая стоимость, руб.	15 632 857,26
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	32 759
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения, м	2,5 (заглубление – 1,3)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-01-9518/2004-529.1 от 25.01.2022
Вход	Отдельный со двора через приямок, общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены. Проход к помещению через общую лестницу заложен
Состояние объекта	Без отделки
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Часть помещения подтоплена, ведутся работы по просушке помещения. В помещении проходят транзитные трубы



Помещение

Дата обновления информации: 19.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:36:0005517:5201
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Просвещения, д. 23, литера. А, пом. 10-Н
Площадь, кв.м	477.2
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	15632857.26
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:5517:0:8:10
-------------------	----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-9518/2004-529.1 от 09.12.2004
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



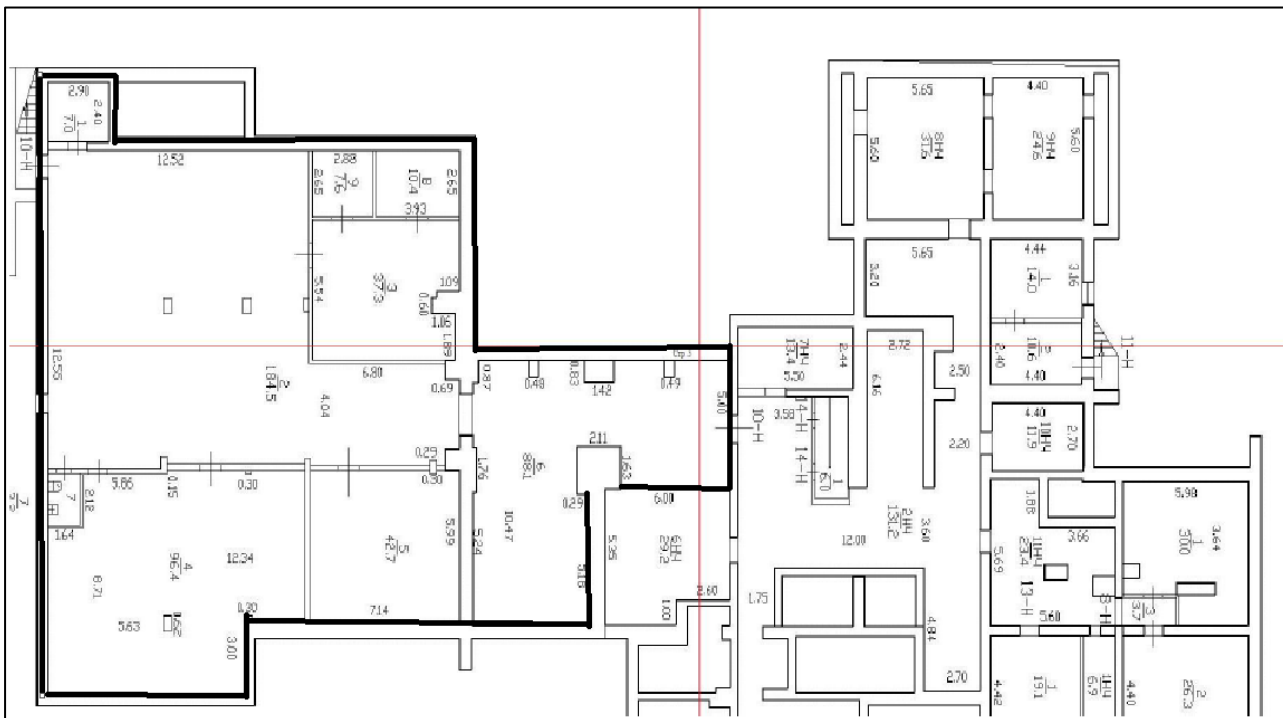


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

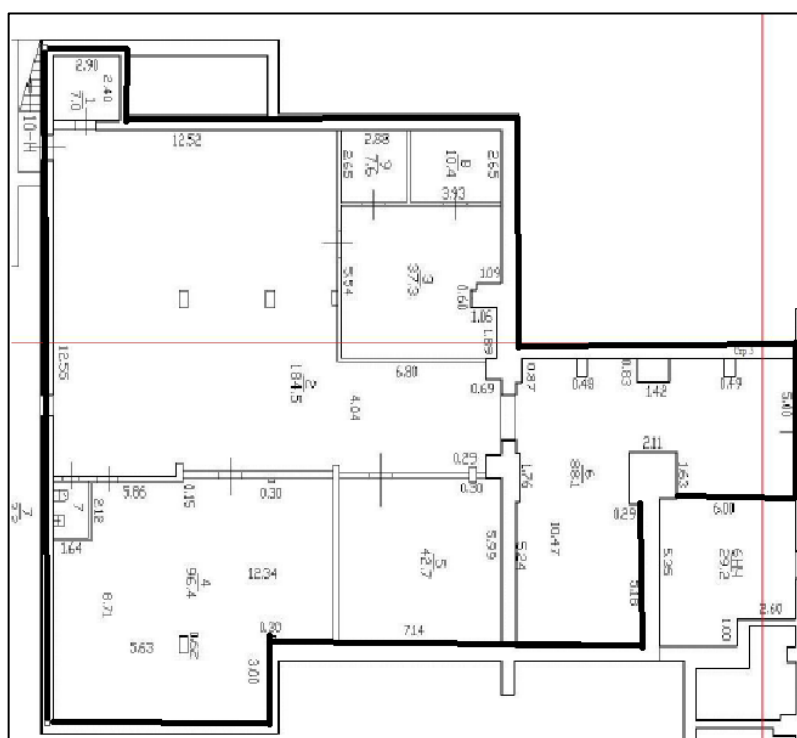


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



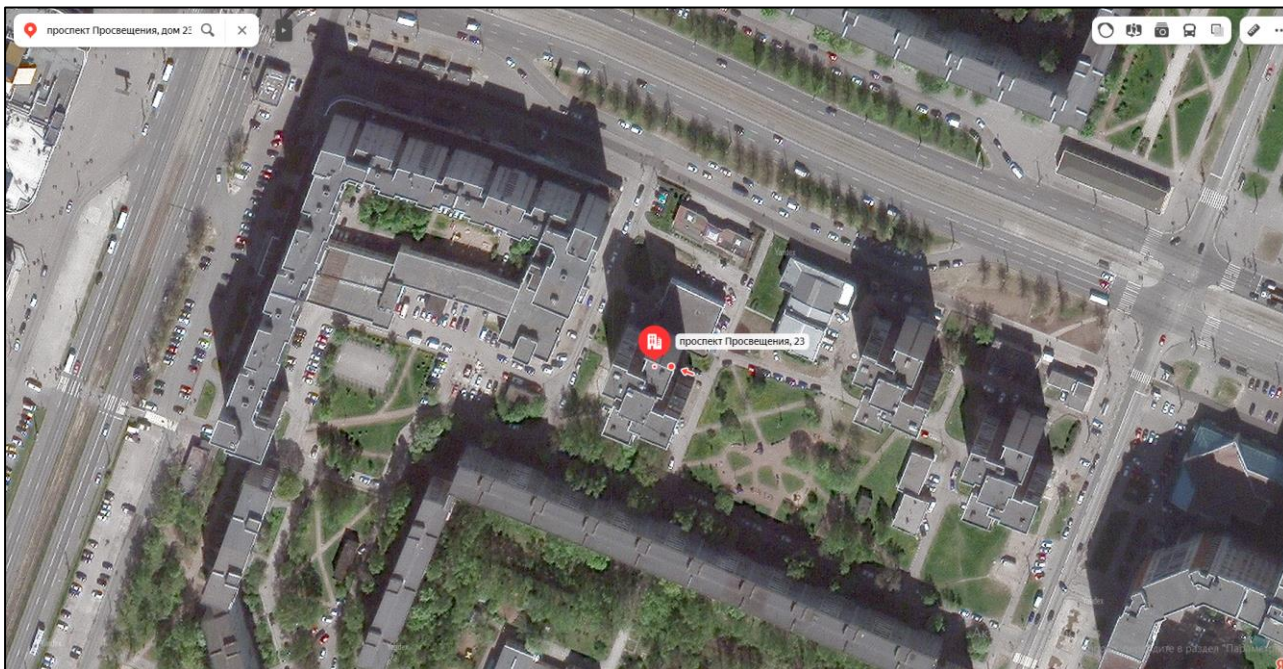


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: Торговый центр «Шувалово», пекарни, кафе, детский магазин, стоматологическая клиника, аптека, медицинский центр, мастерская по ремонту одежды, салон красоты, ремонт компьютеров и другие объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи крупной транспортной магистрали – проспекта Просвещения.

Ближайшая станция метро «Проспект Просвещения» располагается в 5 минутах (410 м) ходьбы пешком.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2022-9934058 от 25.01.2022 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 23, литера А, помещение 10-Н не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП №07-8686/21-0-1 от 21.10.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 23, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

В соответствии с письмом Главного Управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу №ИВ-130-36270 от 10.11.2021 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 23, литера, А помещение 10-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 23, литера, А помещение 10-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 – Здание, в котором находится объект оценки



Фото № 5 – Придворовая территория



Фото № 6 – Придворовая территория





Фото № 7 – Вход в оцениваемое помещение



Фото № 8 – Вход в оцениваемое помещение (вид из 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

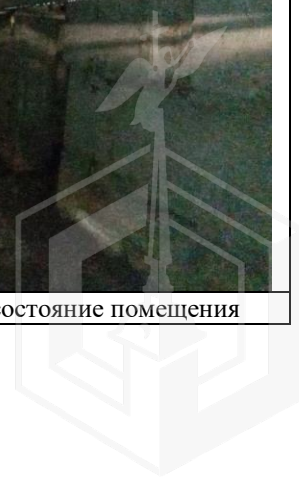




Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



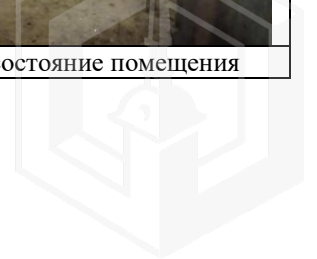
Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 23, литера А, помещение 10-Н, общая
площадь 477,2 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005517:5201, подвал

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 23, литера А, помещение 10-Н, общая площадь 477,2 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005517:5201, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 23.11.2022, при дневном освещении
Вход	Отдельный со двора через приямок, общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировок не выявлены. Проход к помещению через общую лестницу заложен
Состояние объекта	Без отделки
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Часть помещения подтоплена, ведутся работы по просушке помещения. В помещении проходят транзитные трубы

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	23.11.2022



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 производственно-складского 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 проспект Просвещения, дом 23, литера А, помещение 10-Н, общая площадь 477,2 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005517:5201, подвал	30 344	14 480 000	36 412	17 376 000
Итого:	30 344	14 480 000	36 412	17 376 000

