

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Владимирский проспект, дом 1/47, литера Б, помещение 11-Н, общая площадь 35,5 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001224:1375, подвал

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 13.02.2023.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

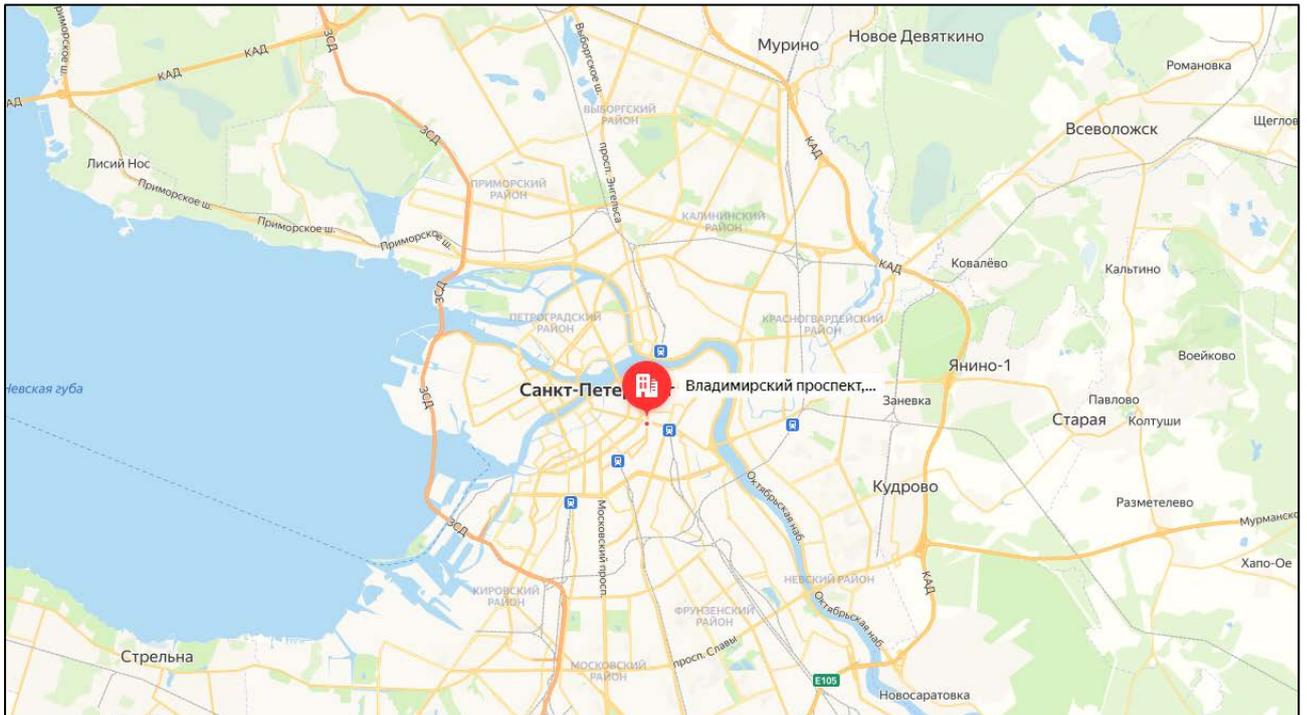


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

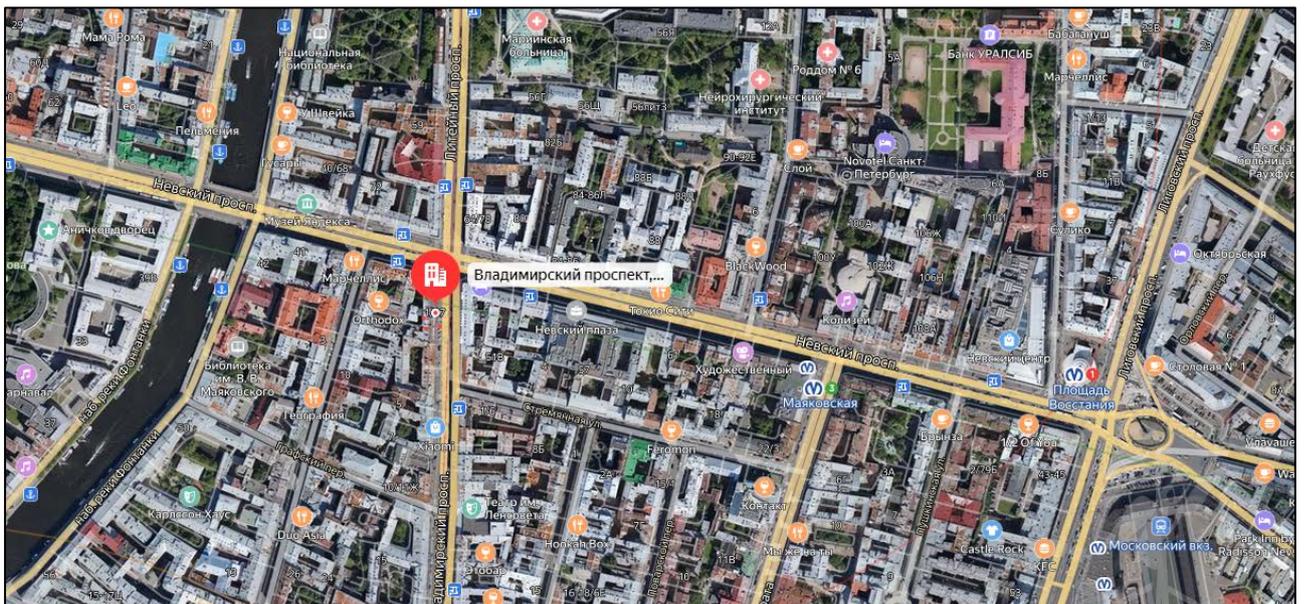


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

| Показатель | Характеристика |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта | Встроенное помещение |
| Площадь помещения | 35,5 кв. м |
| Кадастровый номер | 78:31:0001224:1375 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 1 792 688,52 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м | 50 498,27 |
| Наименование | Данные отсутствуют |
| Назначение | Нежилое помещение |
| Этаж расположения | Подвал |
| Высота помещения | 2,15 м (заглубление -1,25м) |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность № 78:31:0001224:1375-78/011/2021- 1 от 24.08.2021 |
| Вход | Отдельный со двора через приямок |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения. Согласно письму Администрации Центрального района г. Санкт-Петербурга №01-10-8029/22-0-1 от 16.08.2022, на объекте имеются инженерные коммуникации |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены перепланировки: Перегородки между ч.п. 1,2,3,4 демонтированы, установлена новая перегородка с дверным проемом, образовано 2 новые ч.п. |
| Состояние объекта | Удовлетворительное |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. |

Помещение

Дата обновления информации: 21.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Вид объекта недвижимости | Помещение |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:31:0001224:1375 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 09.01.2013 |
| Форма собственности | Государственная субъекта РФ |

Характеристики объекта

| | |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Адрес (местоположение) | Санкт-Петербург, пр-кт. Владимирский, д. 1/47, литера. Б, пом. 11-Н |
| Площадь, кв.м | 35.5 |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж | подвал |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 1792688.52 |
| Дата определения | 01.01.2018 |
| Дата внесения | 09.01.2019 |

Ранее присвоенные номера

| | |
|-------------------|---------------------|
| Кадастровый номер | 78:31:1224:14:41:34 |
|-------------------|---------------------|

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78:31:0001224:1375-78/011/2021-1 от 24.08.2021 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Объект культурного наследия № 78:31:0001224:1375-78/011/2022-2 отсутствует |

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



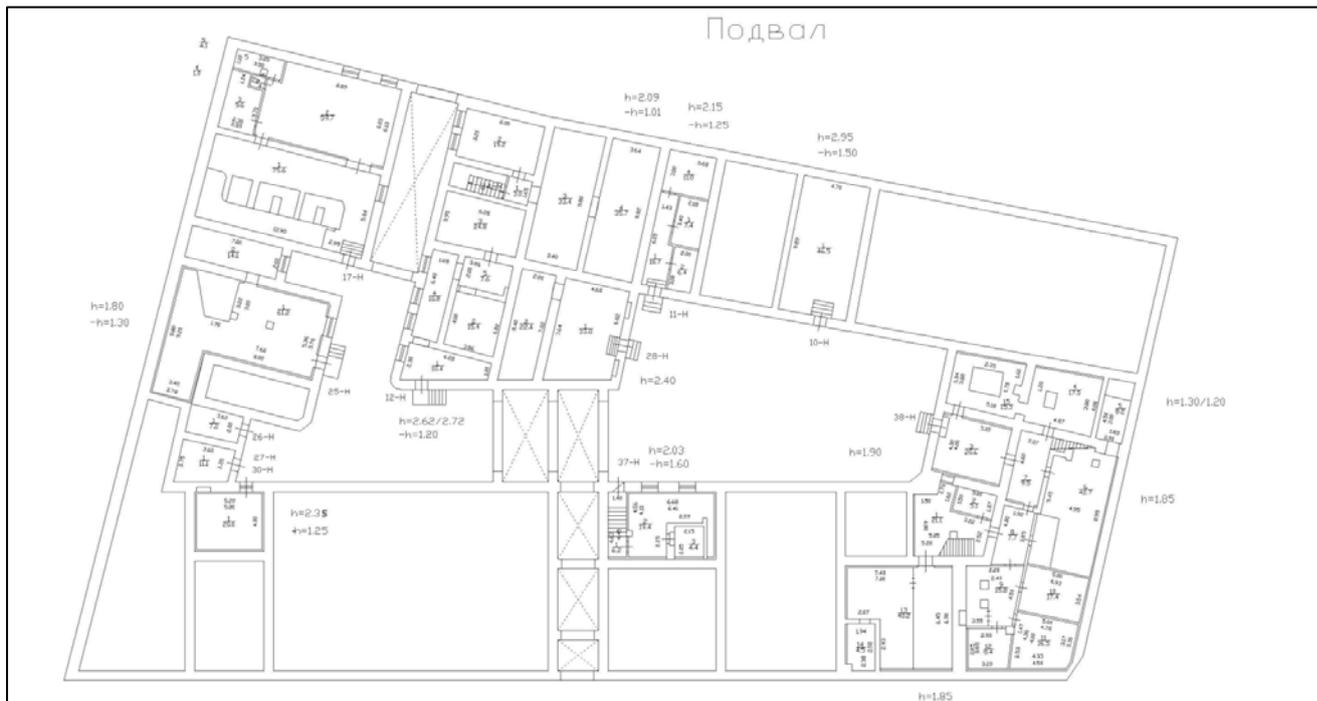


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

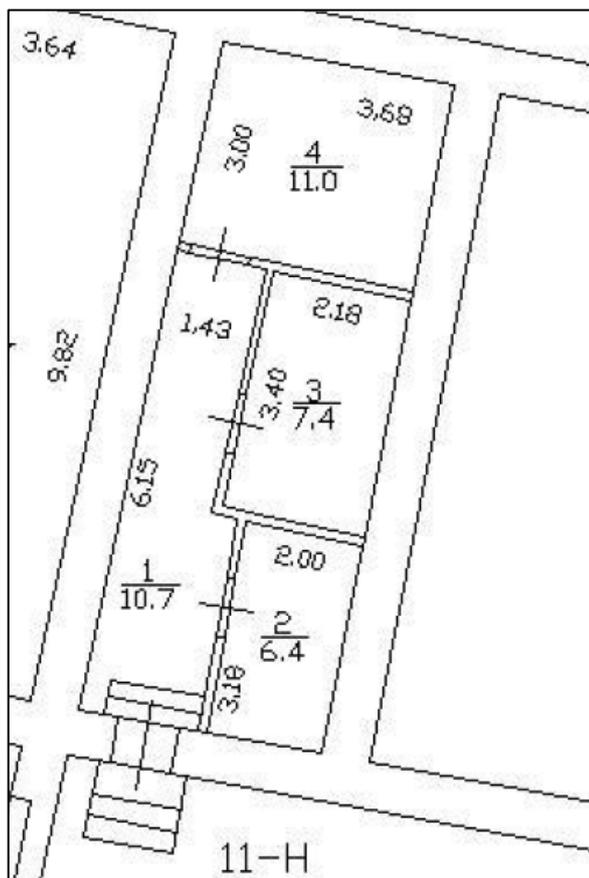


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Здание, где размещался ресторан «К.П. Палкин», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 09.04.2020 № 07-19-132/20 (далее - охрannое обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, 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 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Вход во двор



Фото № 5 – Вход в помещение



Фото № 6 – Вход в помещение





Фото № 7 – Вход в помещение со двора



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Владимирский проспект, дом 1/47, литера Б, помещение 11-Н

| Параметр | Значение |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки | Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Владимирский проспект, дом 1/47, литера Б, помещение 11-Н, общая площадь 35,5 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001224:1375, подвал |
| Особенности проведения осмотра | Визуальный осмотр объекта произведен — 13.02.2023, при дневном освещении. |
| Вход | Отдельный со двора через приямок |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены перепланировки: Перегородки между ч.п. 1,2,3,4 демонтированы, установлена новая перегородка с дверным проемом, образовано 2 новые ч.п. |
| Состояние объекта | Удовлетворительное |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено. |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) | |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Должность | Оценщик |
| Ф.И.О. | Андреанова А.С. |
| Подпись |  |
| Дата | 13.02.2023 |



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 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: г. Санкт-Петербург, Владимирский проспект, дом 1/47, литера Б, помещение 11-Н, общая площадь 35,5 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001224:1375, подвал | 56 338 | 2 000 000 | 67 606 | 2 400 000 |
| Итого: | 56 338 | 2 000 000 | 67 606 | 2 400 000 |

