

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 65/11, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 16,4 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001158:1187, подвал

1.1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.2. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 09.02.2023

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

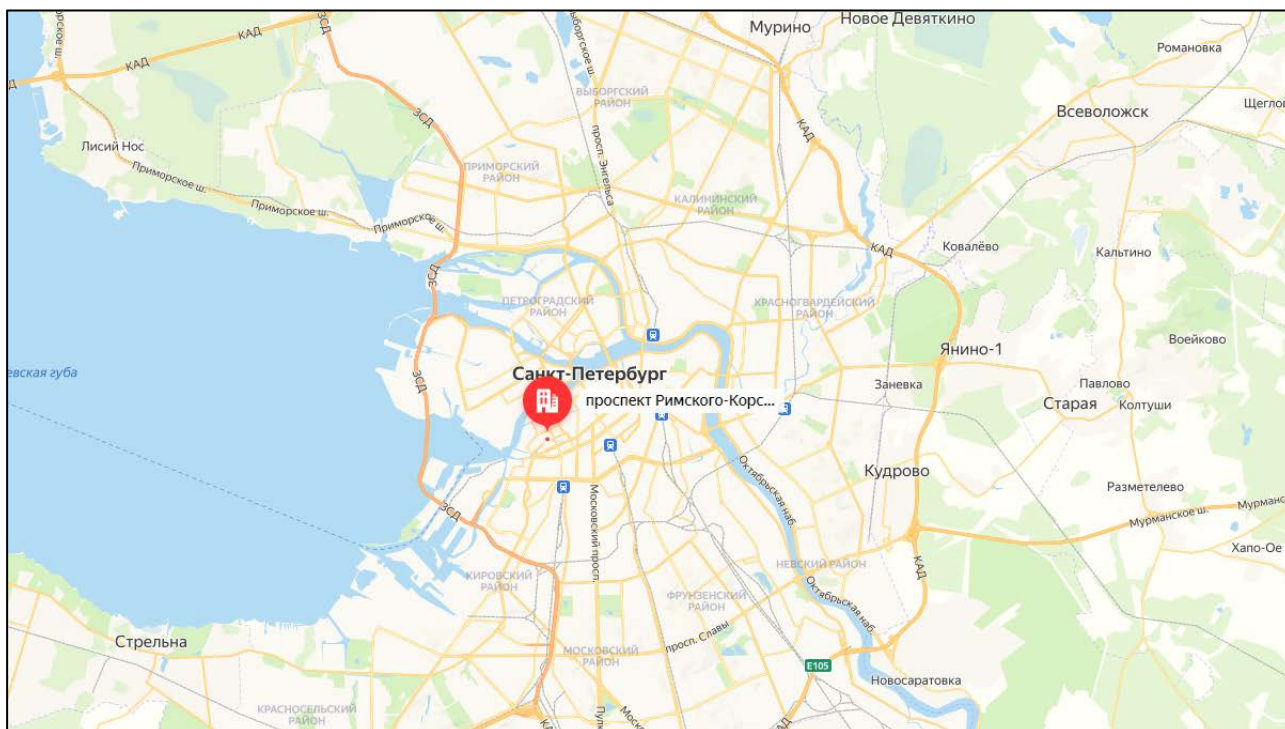


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

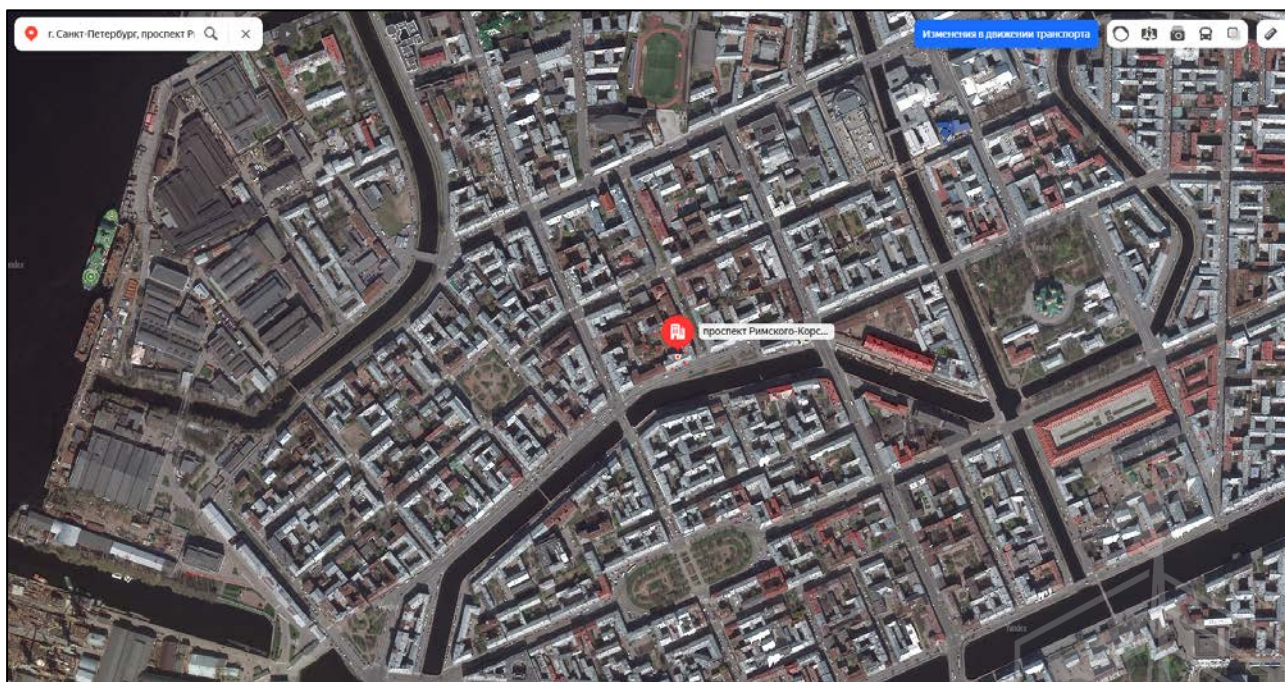


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	16,4 кв. м
Кадастровый номер	78:32:0001158:1187
Кадастровая стоимость, руб.	392 797,22
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	23 951
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Данные отсутствуют
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения, м	2,7/2,26/2,2/1,38
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:32:0001158:1187-78/011/2021-1 от 26.05.2021
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, газоснабжения, отопления
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородки с дверями между ч. п. 1 и ч. п. 2 и ч. п.3 демонтированы, в ч. п.2 пробит лаз в под лестничное пространство. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Фактический подход к помещению осуществляется с улицы Мастерской д.11.Оконный проем заколочен досками. 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	78:32:0001158:1187
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Римского-Корсакова, д. 65/11, литера. А, пом. 3-Н
Площадь, кв.м	16.4
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	392797.22
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

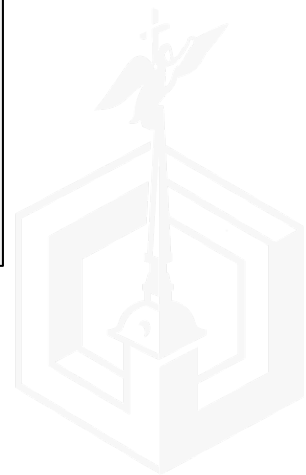
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:32:1158:0:12:1008
-------------------	----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001158:1187-78/011/2021-1 от 26.05.2021
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



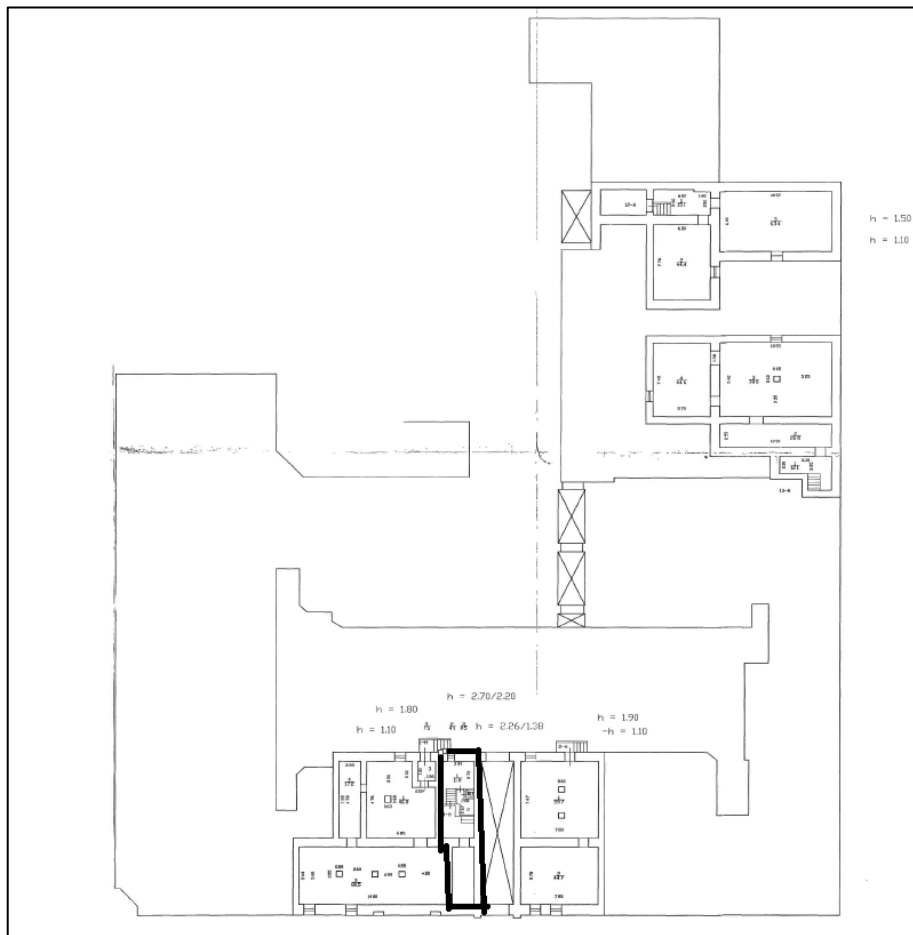


Рисунок 3. Расположение помещения на плане этажа

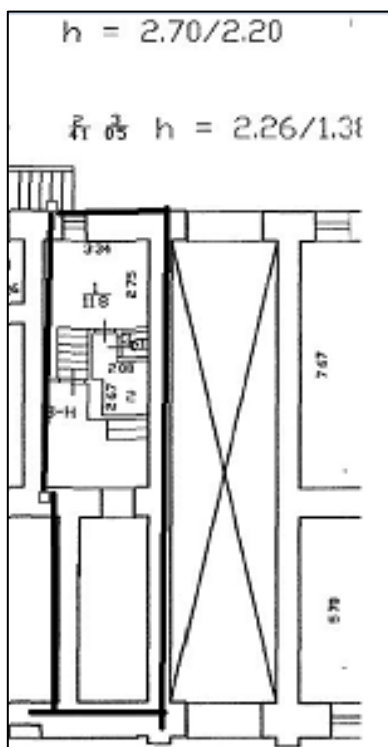


Рисунок 4. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



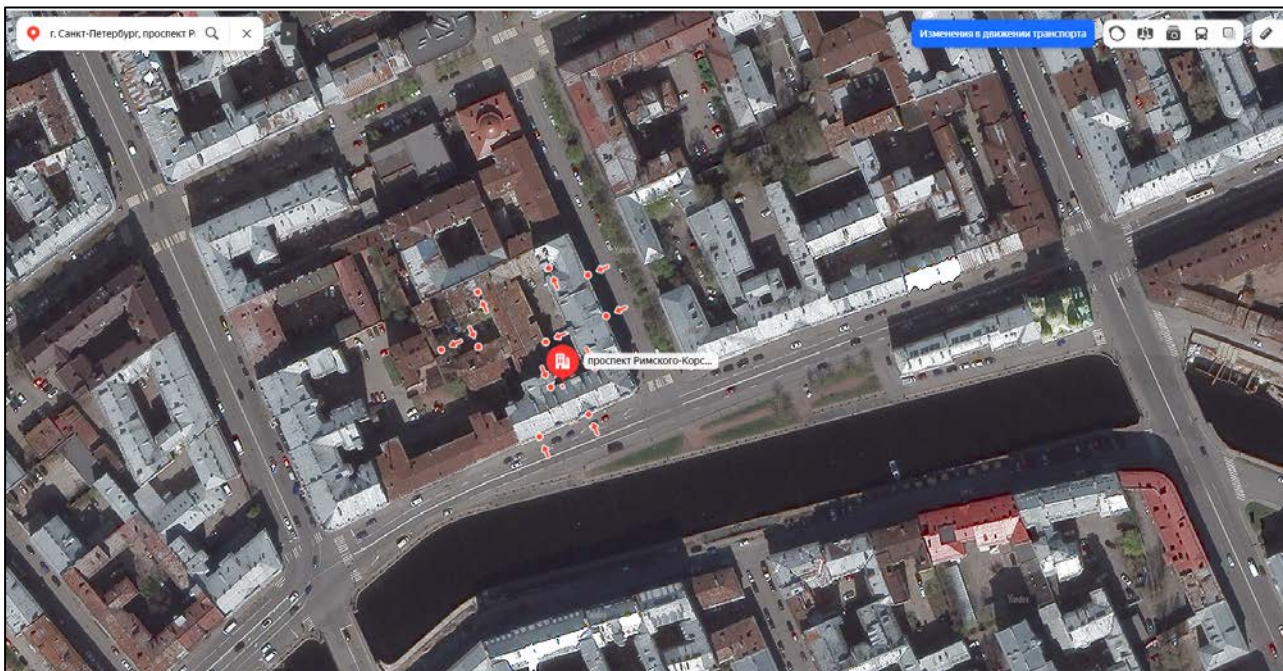


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: стоматологическая клиника, отделение банка, аптека, Театр сновидений, продуктовый магазин, Женская богадельня, Церковь св. Станислава, Исидоровский сквер, банки, гостиницы, рестораны и др. объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи крупной транспортной магистрали –пр. Декабристов, расстояние до которого составляет около 300 м.

Ближайшая станция метро «Садовая» располагается в 23 минутах (1,89 км) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 08.07.2021 г. № КУВИ- 002/2021-84422976 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-5748/21-0-1 от 19.07.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 65/11, литера не относится к числу 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 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

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».

Согласно письму ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-1891 от 26.07.2021, объект недвижимости, расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 65/11, литера А, помещение 3-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО, г. Санкт-Петербурга № 2720-РЗ от 24.11.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, д. 65/11, литера А, пом. 3-Н обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли – продажи Объекта:

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 Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.



ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 5 – Здание, в котором расположен объект оценки



Фото № 6 – Вход в помещение

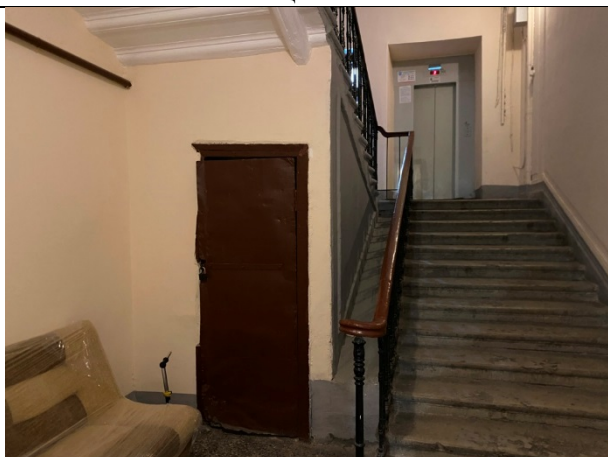


Фото № 7 – Вход в помещение

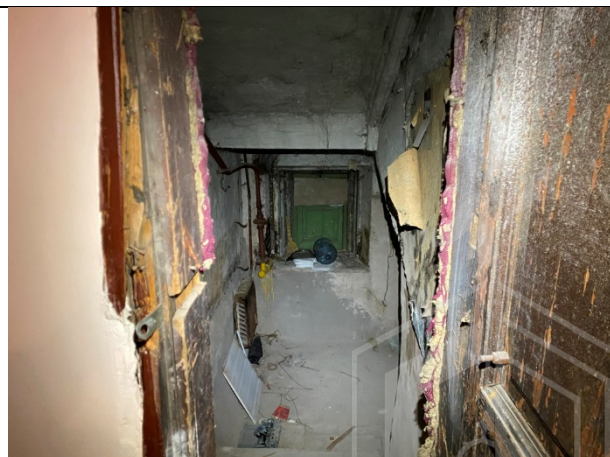


Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



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



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: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 65/11, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 16,4 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001158:1187, подвал	40 650	666 667	48 780	800 000
Итого:	40 650	666 667	48 780	800 000

