

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Подрезова, дом 26б, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 35,9 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003132:2162, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 03.03.2023.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

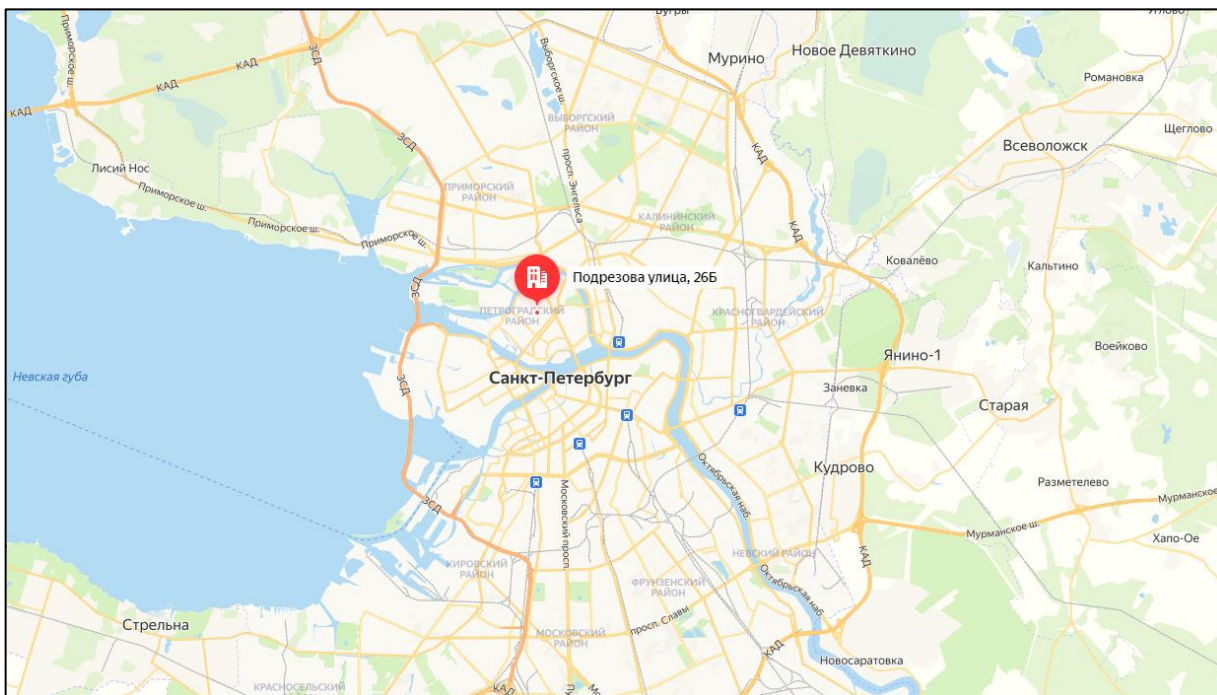


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

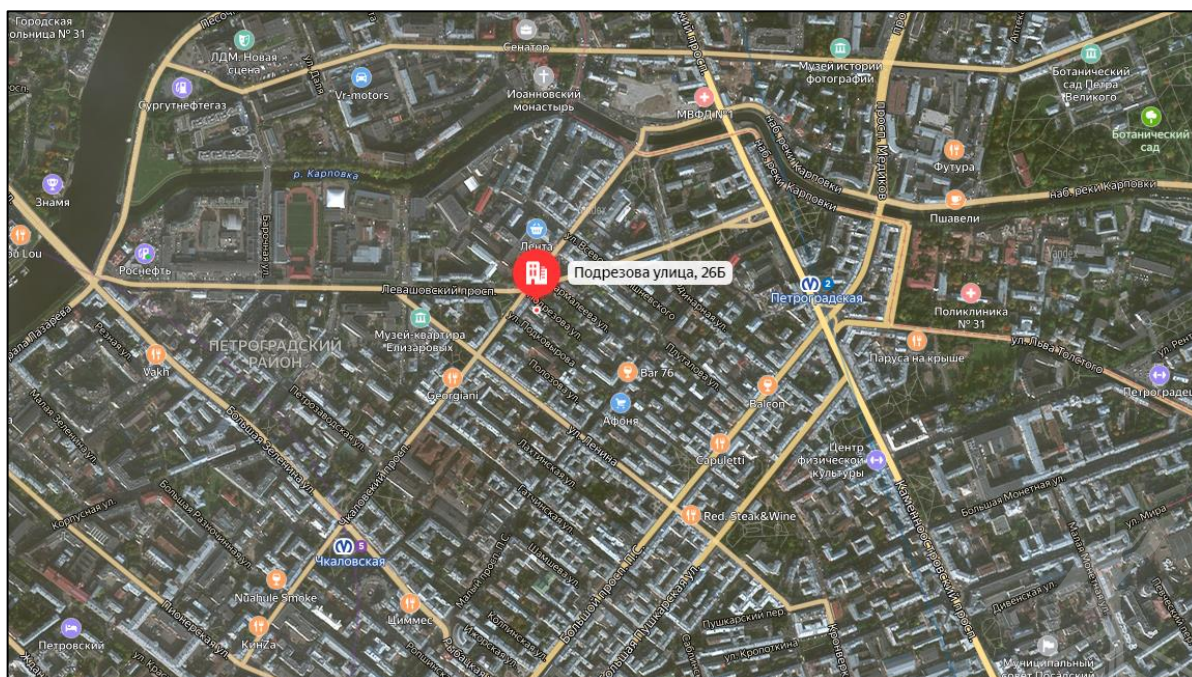



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

| Показатель | Характеристика |
|--|--|
| Тип объекта | Встроенное помещение |
| Площадь помещения | 35,9 кв. м |
| Кадастровый номер | 78:07:0003132:2162 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 597 733,56 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м | 16 649 |
| Наименование | Нежилое помещение |
| Назначение | Нежилое помещение |
| Этаж расположения | 1 этаж |
| Высота помещения | 3,19 |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность № 819381.1 от 02.12.1999 |
| Вход | Отдельный из-под арки |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. |
| Наличие перепланировок | Визуально перепланировки не выявлены |
| Состояние объекта | Удовлетворительное |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. |



Помещение

Дата обновления информации: 17.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Вид объекта недвижимости | Помещение |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:07:0003132:2162 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 14.09.2012 |

Характеристики объекта

| | |
|------------------------|---|
| Адрес (местоположение) | Санкт-Петербург, ул. Подрезова, д. 26б, литера. А, пом. 5-Н |
| Площадь, кв.м | 35.9 |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж | 1 |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 597733.56 |
| Дата определения | 01.01.2018 |
| Дата внесения | 09.01.2019 |

Ранее присвоенные номера

| | |
|-------------------|---------------------|
| Кадастровый номер | 78:7:3132:2002:25:2 |
|-------------------|---------------------|

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|--|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 819381.1 от 02.12.1999 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-01-9515/2004-548.3 |

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



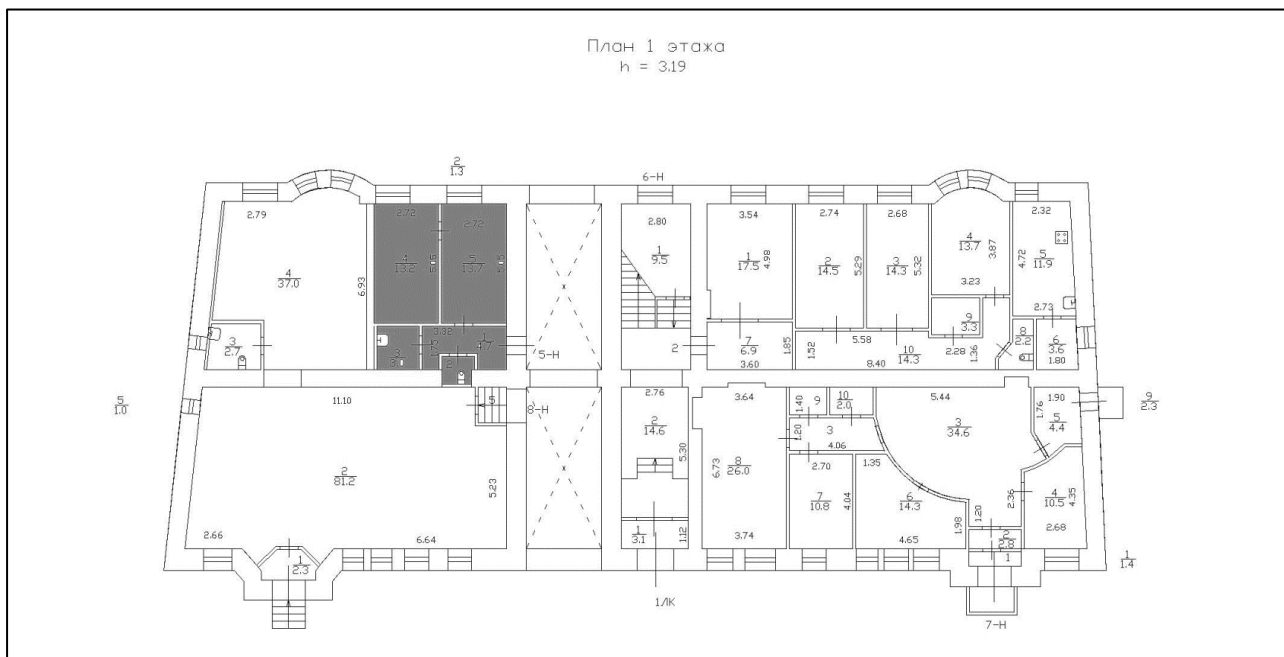


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

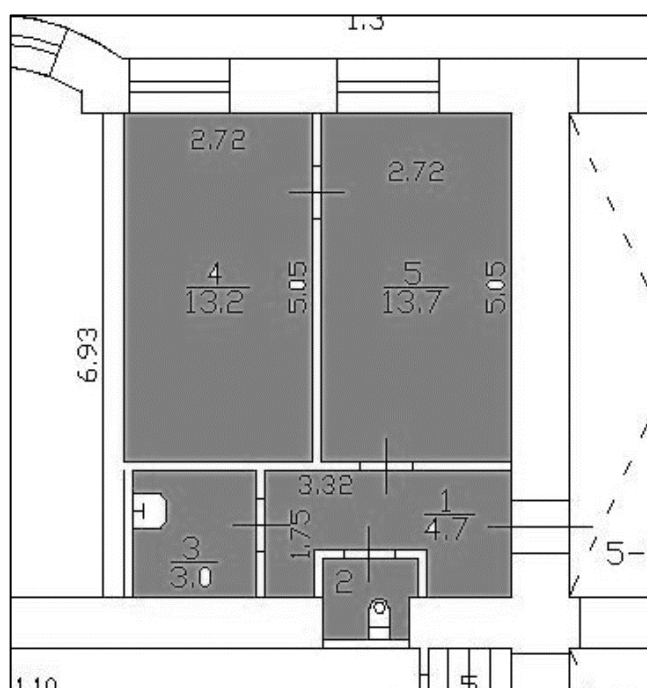


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



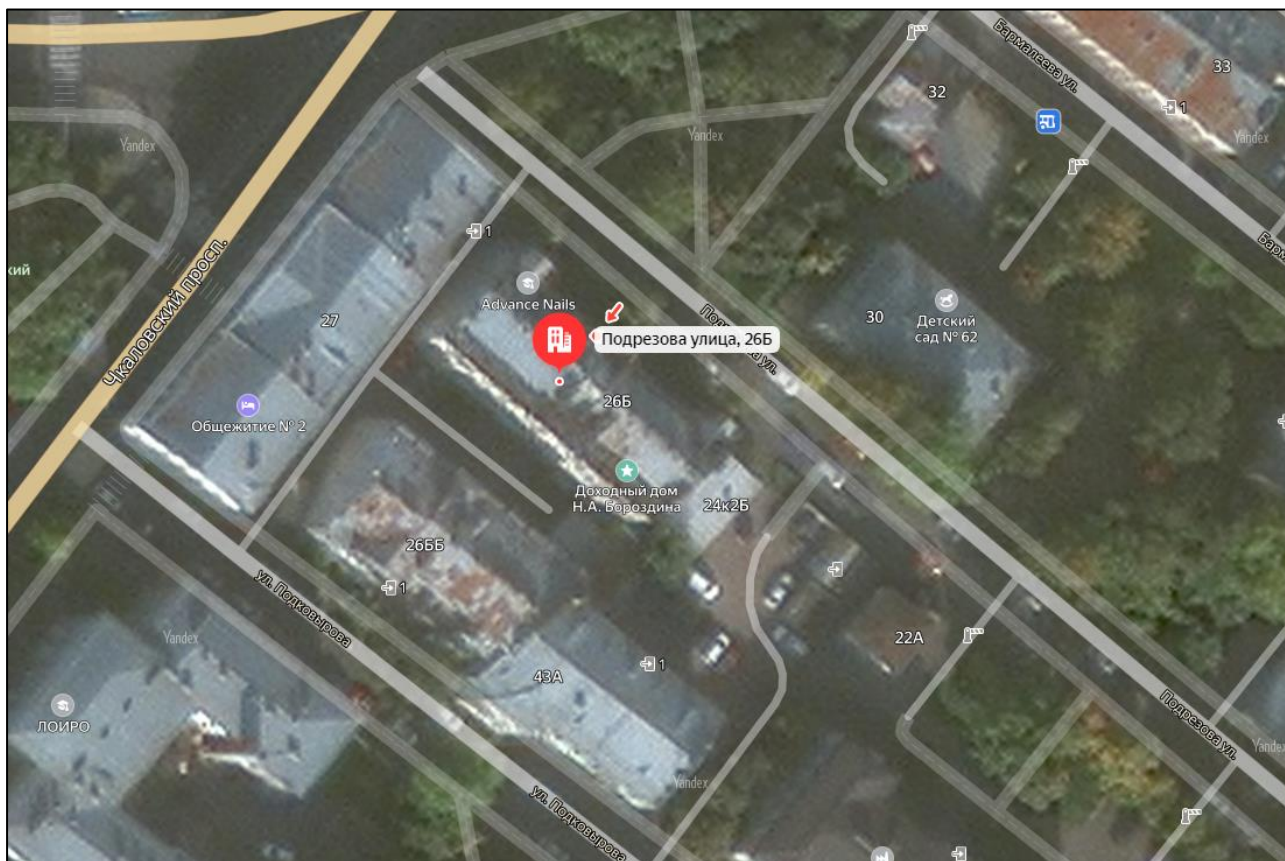


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, детский сад, школа, бизнес центры, Левашовский сквер.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на пересечении ул. Подрезова и Чкаловского проспекта, на расстоянии около 650 м от крупной транспортной магистрали – Каменноостровский проспект.

Ближайшая станция метро «Чкаловская» располагается в 9 минутах (800 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 25.05.2022г. № КУВИ-001/2022-79870648 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект зарегистрировано обременение: прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости в виде охранного обязательства.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-1761/22-0-1 от 27.05.2022 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Подрезова улица, дом 26б, литера А на основании приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Жилой корпус» входящего в состав ансамбля «Дом Н.А. Бороздина (2 корпуса с палисадником и металлической оградой)».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2003-РЗ от 15.08.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Подрезова, д. 26б, литера А, пом. 5-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Н.А. Бороздина (2 корпуса с палисадником и металлической оградой)», в связи с чем 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».

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 в помещение из-под арки



Фото № 5 – Дворовая территория



Фото № 6 – Адресный указатель

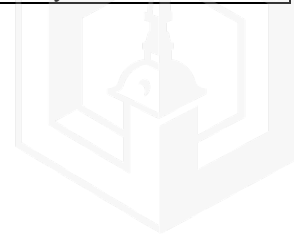




Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



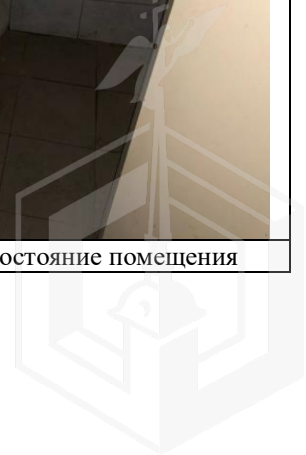
Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения




Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, улица Подрезова, дом 266, литера А, помещение 5-Н

| Параметр | Значение |
|---|--|
| Объект оценки | Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Подрезова, дом 266, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 35,9 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003132:2162, 1 этаж |
| Особенности проведения осмотра | Визуальный осмотр объекта произведен — 03.03.2023, при дневном освещении. |
| Вход | Отдельный из-под арки |
| Высота помещения | По результатам осмотра, установлено что высота потолка около 3,19 м |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации, наружные границы помещения не изменены |
| Наличие перепланировок | Визуально перепланировки не выявлены |
| Состояние объекта | Удовлетворительное |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) | |
|-------------------------------------|--|
| Должность | Оценщик |
| Ф.И.О. | Андрианова А. С. |
| Подпись |  |
| Дата | 03.03.2023 |



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 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, улица Подрезова, дом 26б, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 35,9 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003132:2162, 1 этаж | 104 457 | 3 750 000 | 125 348 | 4 500 000 |
| Итого: | 104 457 | 3 750 000 | 125 348 | 4 500 000 |

