

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ)

**Объект оценки: Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург,
ул. Маяковского, дом 48, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 688,4 кв.м,
кадастровый номер 78:31:0001269:2167, подвал**

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 15.03.2023;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

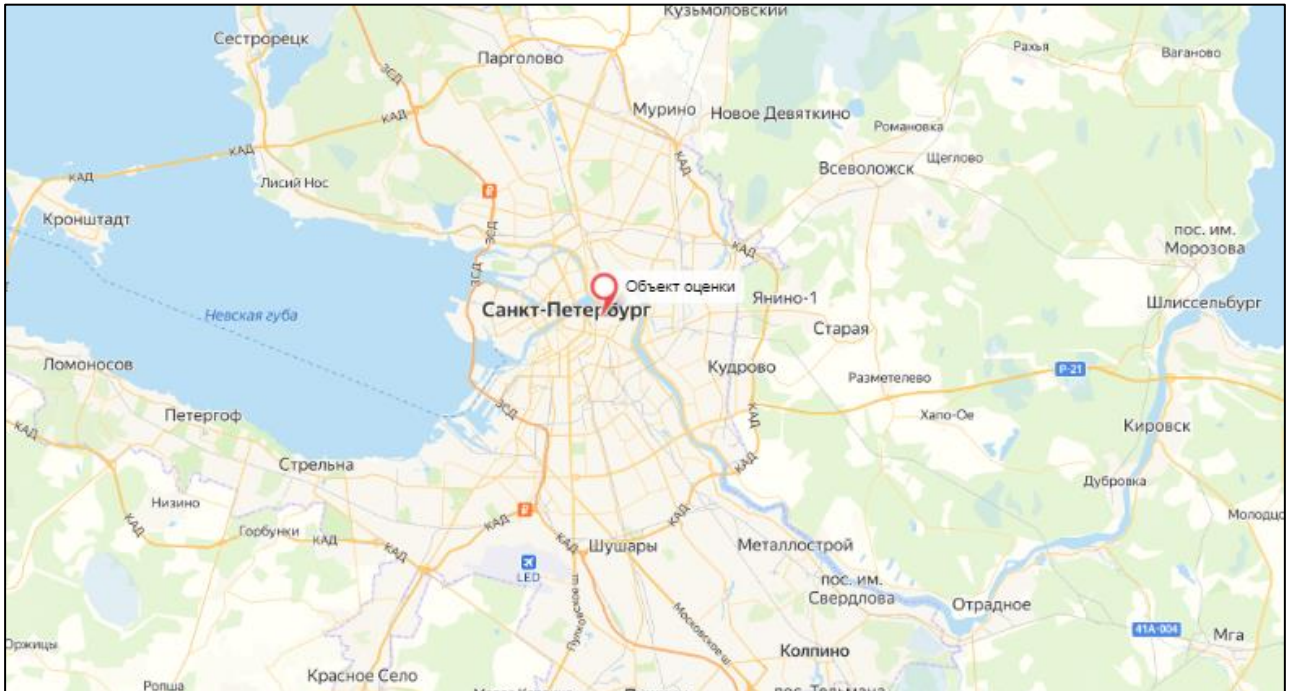


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

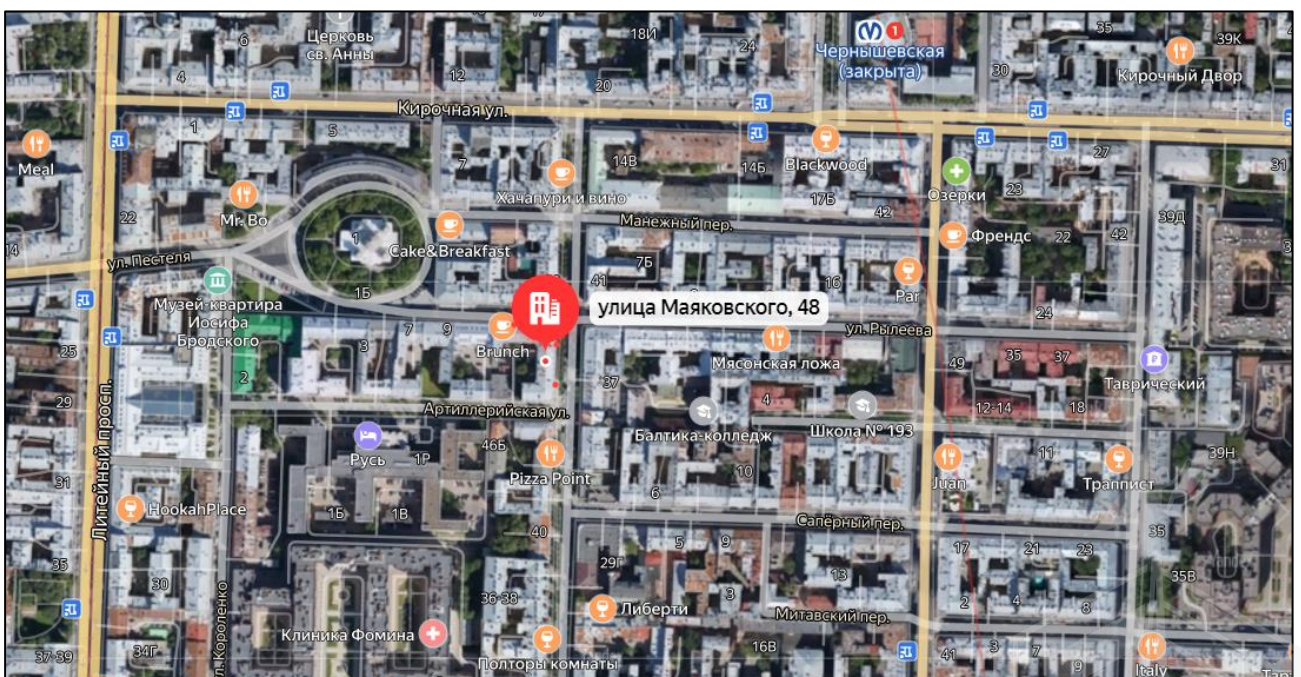



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 3-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, дом 48, литера А, помещение 3-Н	
Площадь помещения	688,4 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001269:2167
Кадастровая стоимость, руб.	18 741 954,48
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал
Вид права	Собственность 78-01-83/2002-31.1 от 12.04.2002
Вход	2 отдельных со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация.
Наличие перепланировок	В результате обследования объекта нежилого фонда установлено: между ч.п. 11 и ч.п. 10 демонтирована перегородка; в ч.п. 1 установлены перегородки, образующие новые ч.п.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. На объекте расположен транзитный трубопровод



Помещение

Дата обновления информации: 22.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001269:2167
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 48, литера. А, пом. 3-Н
Площадь, кв.м	688.4
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	18741954.48
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

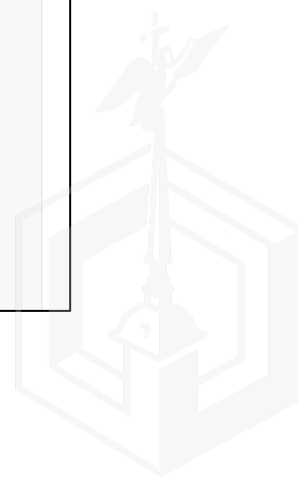
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:31:1269:6:20:2
-------------------	-------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-83/2002-31.1 от 12.04.2002
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



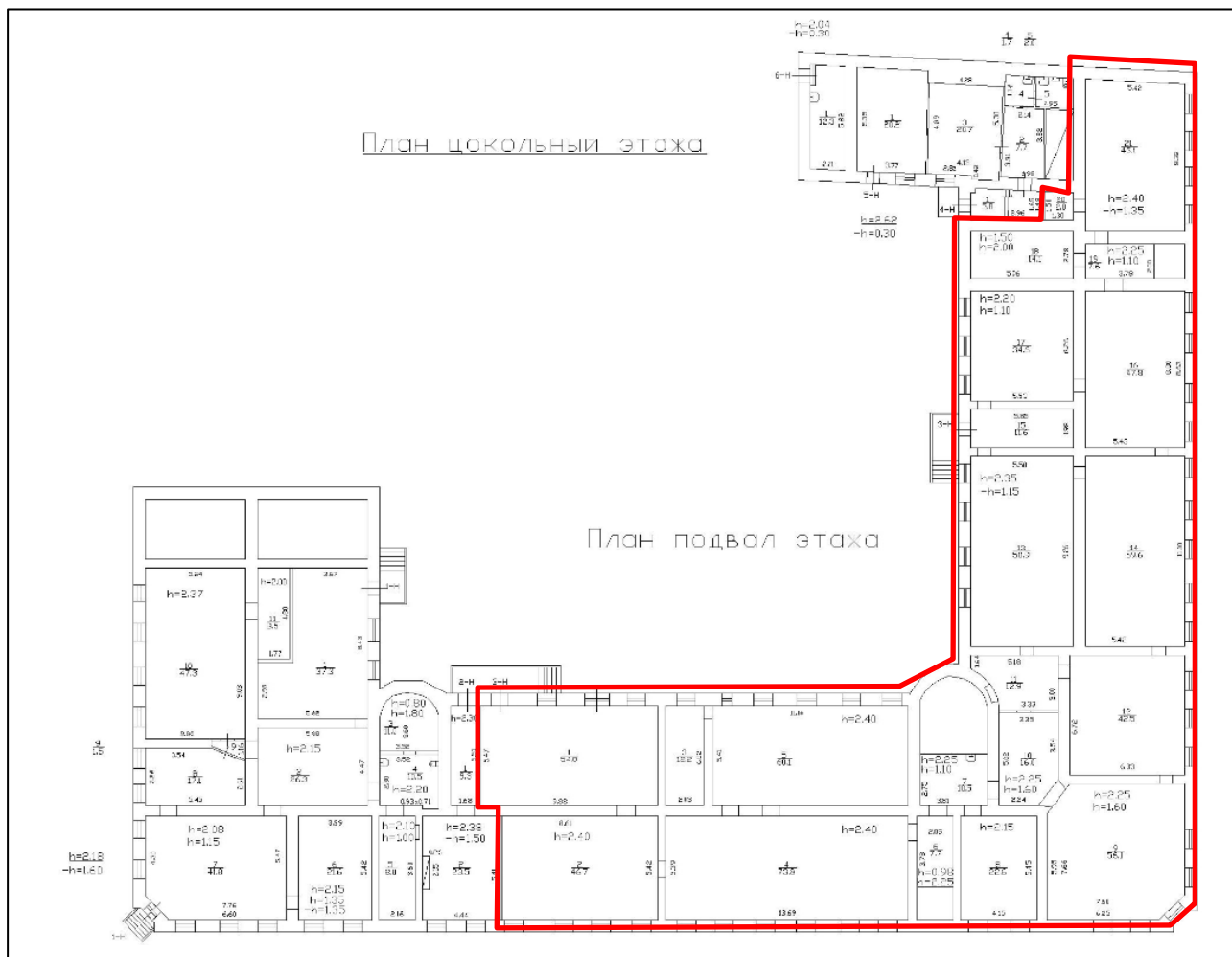


Рисунок 4. Расположение пом. 3-Н на плане этажа

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружения

Ближайшее окружение Объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, медицинскими учреждениями, магазинами, аптеками, кафе. Вблизи Объекта оценки располагаются: Преображенский собор, Генконсульство Финляндии, Комитет государственного финансового контроля Санкт-Петербурга, музей-квартира Иосифа Бродского.

Здание, в котором располагается Объект оценки, расположено на красной линии. Доступ в помещение осуществляется через 2 отдельных входа со двора. Проход к помещению осуществляется с Артиллерийской улицы.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: Литейный проспект, Кирочная улица, Артиллерийская улица, улица Маяковского. Транспортная доступность автотранспортом к помещению ограничена наличием автоматических ворот, ограничивающих доступ во двор.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая».

Ближайшая станция метро «Чернышевская» располагается в 550 метрах от Объекта оценки (6 минут ходьбы пешком).

Ближайшая остановка общественного транспорта («Литейный проспект») расположена на расстоянии 450 м (5 минут ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобус № 46, маршрутное такси № К-76, троллейбус № 15).

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на помещение № КУВИ-002/2021-24991591 от 19.03.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, дом 48, литера А, помещение 3-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 07-2368/21-0-1 от 25.03.2021 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, дом 48, литера А 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: единой охранной зоне (участок ООЗ(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 № 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 Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № УРОНФ—713/21 от 18.03.2021, в соответствии с решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 30.07.2009г. по делу № А56-60395/2008 установлено, что нежилое помещение 3-Н, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д.48, литера А не относится к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ип-130-937 от 22.01.2021, объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, дом 48, литера А, помещение 3-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

В соответствии с распоряжением КИО № 1206-рз от 31.05.2021 Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 48, литера А, пом. 3-Н обременение (ограничение), подлежащее 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.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Здание, в котором расположен
Объект оценки



Фото № 2 – Ближайшее окружение



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Окна в помещении



Фото № 5 – Вход в помещение



Фото № 6 - Внутренне состояние





Фото № 7 - Внутренне состояние



Фото № 8 - Внутренне состояние



Фото № 9 - Внутренне состояние



Фото № 10 - Внутренне состояние



Фото № 11 - Внутреннее состояние



Фото № 12 - Внутреннее состояние



Фото № 13 - Внутреннее состояние



Фото № 14 - Внутреннее состояние



Фото № 15 - Внутреннее состояние



Фото № 16 - Внутреннее состояние



А К Т

**контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
ул. Маяковского, дом 48, литера А, помещение 3-Н**

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, дом 48, литера А, помещение 3-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, дом 48, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 688,4 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001269:2167, подвал
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв. м	688,4
Этаж	подвал
Кадастровый номер помещения	78:31:0001269:2167
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 15.03.2023, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Визуально выявлены перепланировки: между ч.п. 11 и ч.п. 10 демонтирована перегородка; в ч.п. 1 установлены перегородки, образующие новые ч.п. На объекте расположен транзитный трубопровод. Общее состояние помещения 3-Н удовлетворительное, однако требуется капитальный ремонт.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Анрианова А.С.
Подпись	
Дата	15.03.2023



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 помещения свободного назначения после проведения ремонта.*

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, ул. Маяковского, дом 48, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 688,4 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001269:2167, подвал	21 305	14 666 667	25 567	17 600 000
Итого:	21 305	14 666 667	25 567	17 600 000

