

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 12, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 122,8 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001045:2582, 1 этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

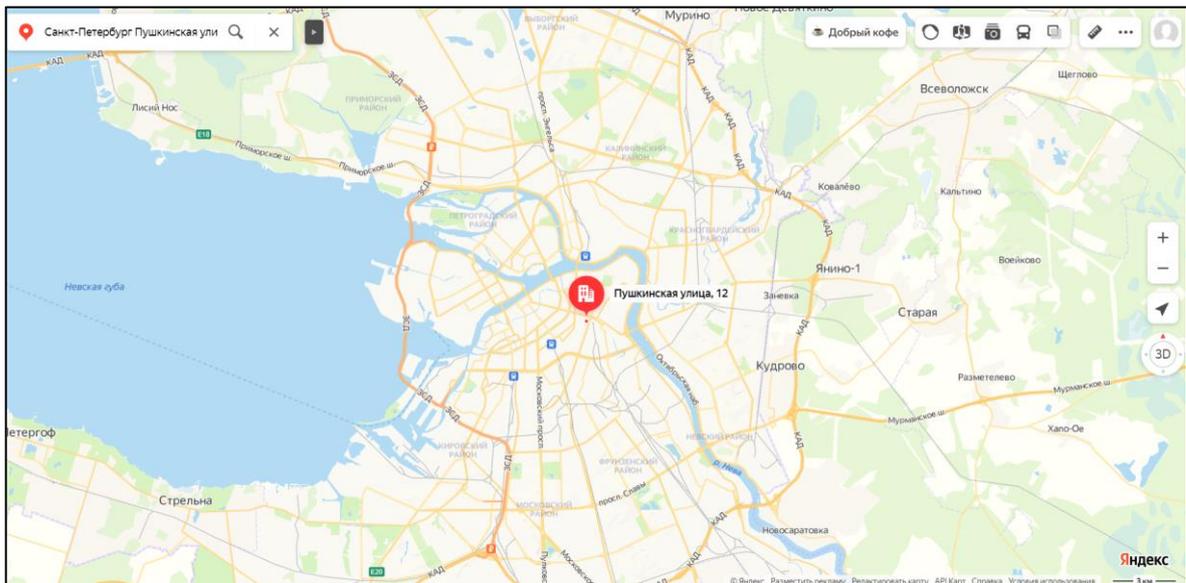


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

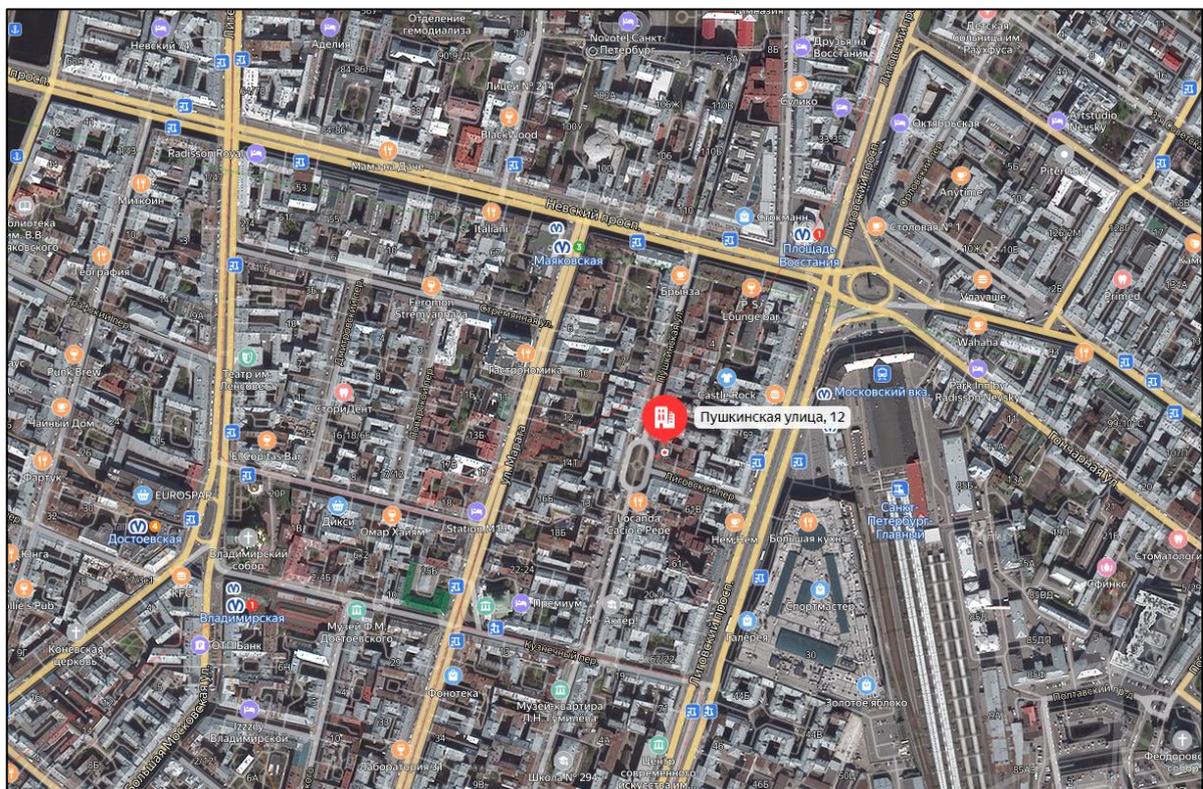


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 12, литера А, помещение 6-Н	
Площадь помещения	122,8 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001045:2582
Кадастровая стоимость, руб.	11 049 314,00
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	387 091,54
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	0
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Этаж № 1
Высота помещения	2,30
Вид права	Собственность 78:31:0001045:2582-78/081/2020-1 06.11.2020 15:20:39
Вход	Отдельный со двора и под аркой.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: -оконный проем в ч.п.6 переоборудован, установлена входная дверь; -в ч.п.6 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п.; -в ч.п.8 установлены перегородки с дверями, образованы 3 новые ч.п.; -дверной проем между ч.п.1 и ч.п.5 зашит; -перегородка между ч.п.4 и ч.п.5 демонтирована; -в стене между ч.п.1 пом.6-Н и ч.п.1 пом.1-Н оборудован проход.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение используется.

Помещение

Дата обновления информации: 19.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001045:2582
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Пушкинская, д. 12, литера. А, пом. 6-Н
Площадь, кв.м	122.8
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	11049314.00
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:31:0001045:2582-78/081/2020-1 от 06.11.2020
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки.



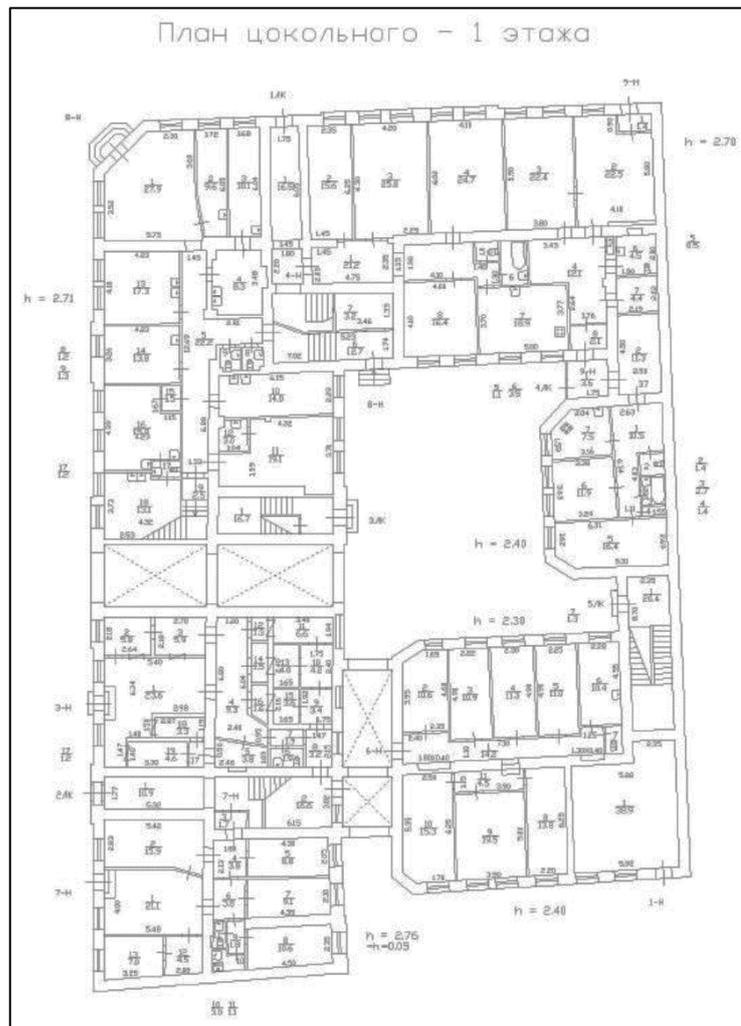


Рисунок 4. Расположение пом. 6-Н на плане цокольного - 1 этажа здания

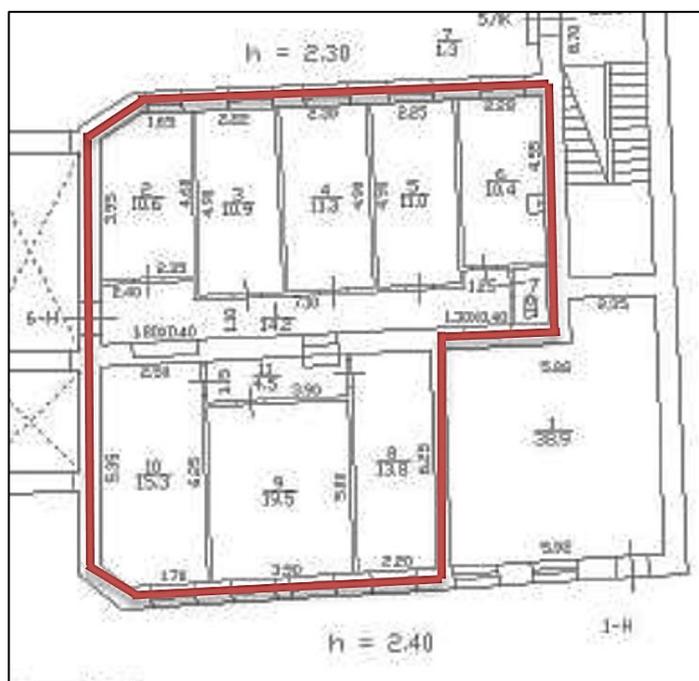


Рисунок 5. План помещения 6-Н

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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



Характер окружения

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, торговыми центрами, аптеками, кафе, объектами культурного наследия. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – детский сад № 25, детский сад № 44, Пушкинский сквер, музей Арктики и Антарктики, Московский вокзал, ТЦ Галерея.

Вход в помещение осуществляется через отдельный вход со двора под аркой и отдельный вход со двора.

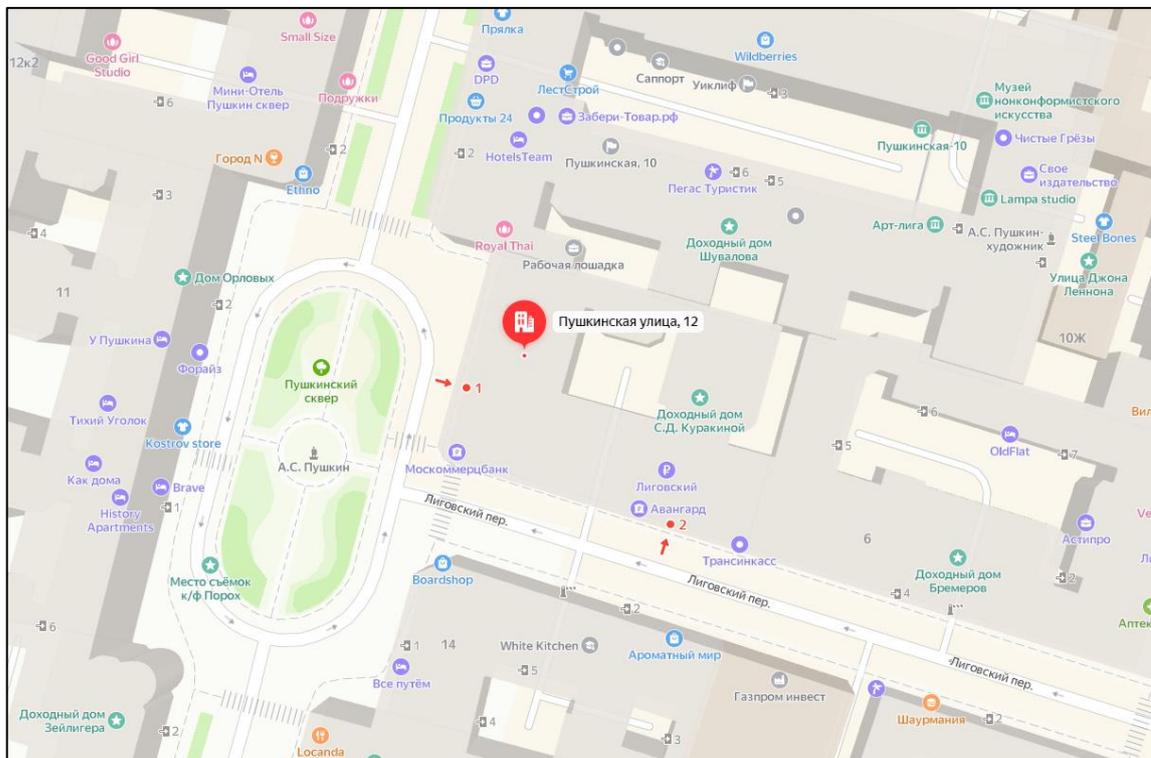


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Лиговского проспекта, а также улицы Пушкинской и Лиговского переулка. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

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

Ближайшая станция метро «Площадь восстания» располагается в 4 минутах (350 м.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Московский вокзал») расположена на расстоянии 160 м (2 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобусы № 3, 26, 54, 65, 74, 76, 91, 105, 141).

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 2 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-30779561 ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пушкинская, д. 12, литера. А, пом. 6-Н не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-2827/21-0-1 от 06.04.2021 г. объект, расположенный по адресу: 191040, г. Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 12, литера А, помещение 6-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)) объектов культурного наследия.

Закон 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».

Согласно Распоряжению КИО, г. Санкт-Петербурга № 2558-РЗ от 01.11.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская ул., д. 12, литера А, пом. 6-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.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1– Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2– Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 3– Проход через арку ко входу в здание, в котором находится Объект оценки

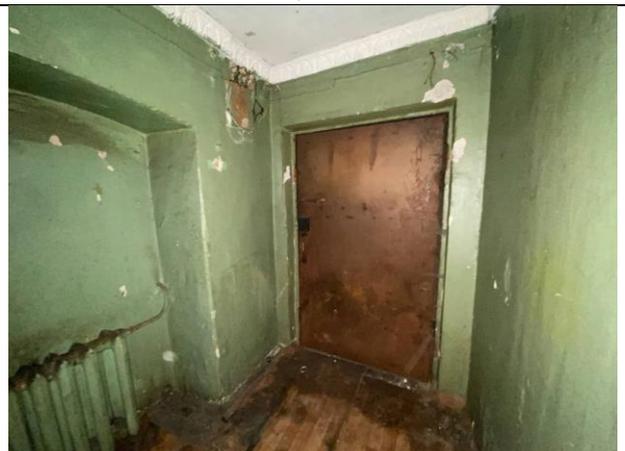


Фото № 4– Отдельный вход в помещение 6-Н под аркой



Фото № 5– Окна в помещении



Фото № 6– Отдельный вход в помещение со двора





Фото № 7– Внутреннее состояние



Фото № 8– Внутреннее состояние



Фото № 9– Внутреннее состояние

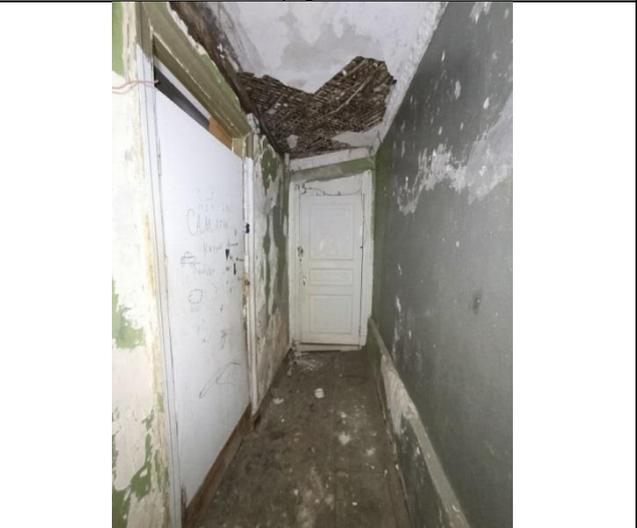


Фото № 10– Внутреннее состояние

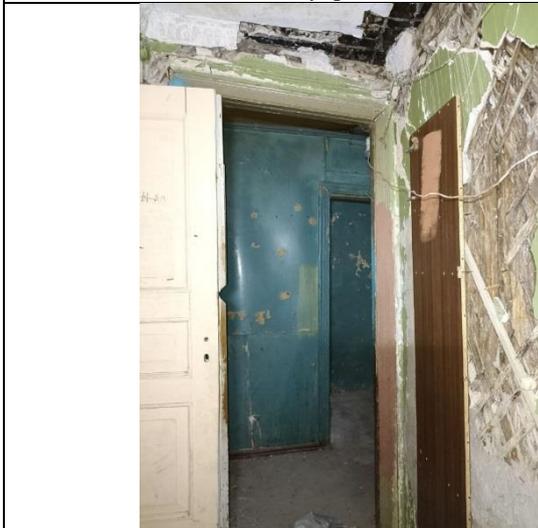


Фото № 11– Внутреннее состояние



Фото № 12– Внутреннее состояние





Фото № 13– Внутреннее состояние



Фото № 14– Внутреннее состояние



Фото № 15– Внутреннее состояние



Фото № 16– Внутреннее состояние



Фото № 17– Внутреннее состояние



Фото № 18– Внутреннее состояние





Фото № 19– Внутреннее состояние



Фото № 20– Внутреннее состояние



Фото № 21– Внутреннее состояние



Фото № 22– Внутреннее состояние



Фото № 23– Внутреннее состояние



Фото № 24– Внутреннее состояние



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 12, литера А, помещение 6-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 12, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 122,8 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001045:2582, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 09.02.2023, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора и под аркой
Высота помещения	По результатам осмотра, установлено что высота потолка около 2,30 м
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: -оконный проем в ч.п.6 переоборудован, установлена входная дверь; -в ч.п.6 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п.; -в ч.п.8 установлены перегородки с дверями, образованы 3 новые ч.п.; -дверной проем между ч.п.1 и ч.п.5 зашит; -перегородка между ч.п.4 и ч.п.5 демонтирована; -в стене между ч.п.1 пом.6-Н и ч.п.1 пом.1-Н оборудован проход. наружные границы помещения не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А. С.
Подпись	
Дата	09.02.2023



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 свободного назначения (например, офис, бытовые услуги и пр.) после проведения косметического 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, Пушкинская улица, дом 12, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 122,8 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001045:2582, 1 этаж	71 933	8 833 333	86 319	10 600 000
Итого:	71 933	8 833 333	86 319	10 600 000

