

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ломоносова, дом 14, литера Л, помещение 12-Н, общая площадь 84,2 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001055:2930, цокольный этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 15.03.2023

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

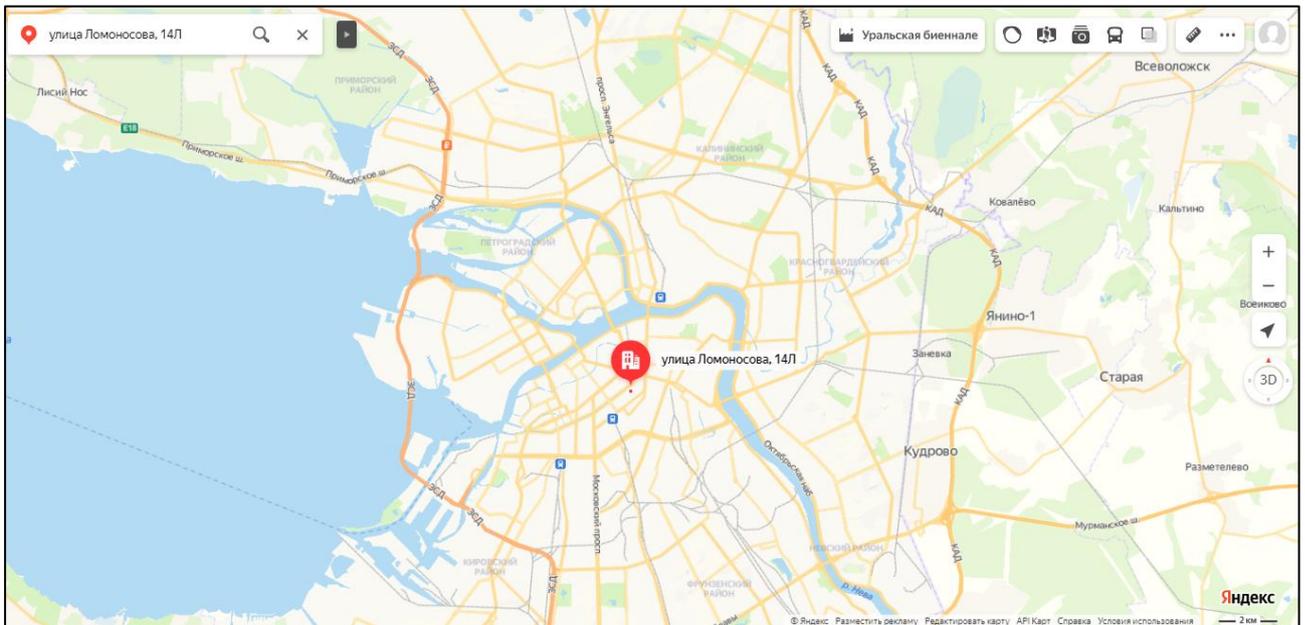


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

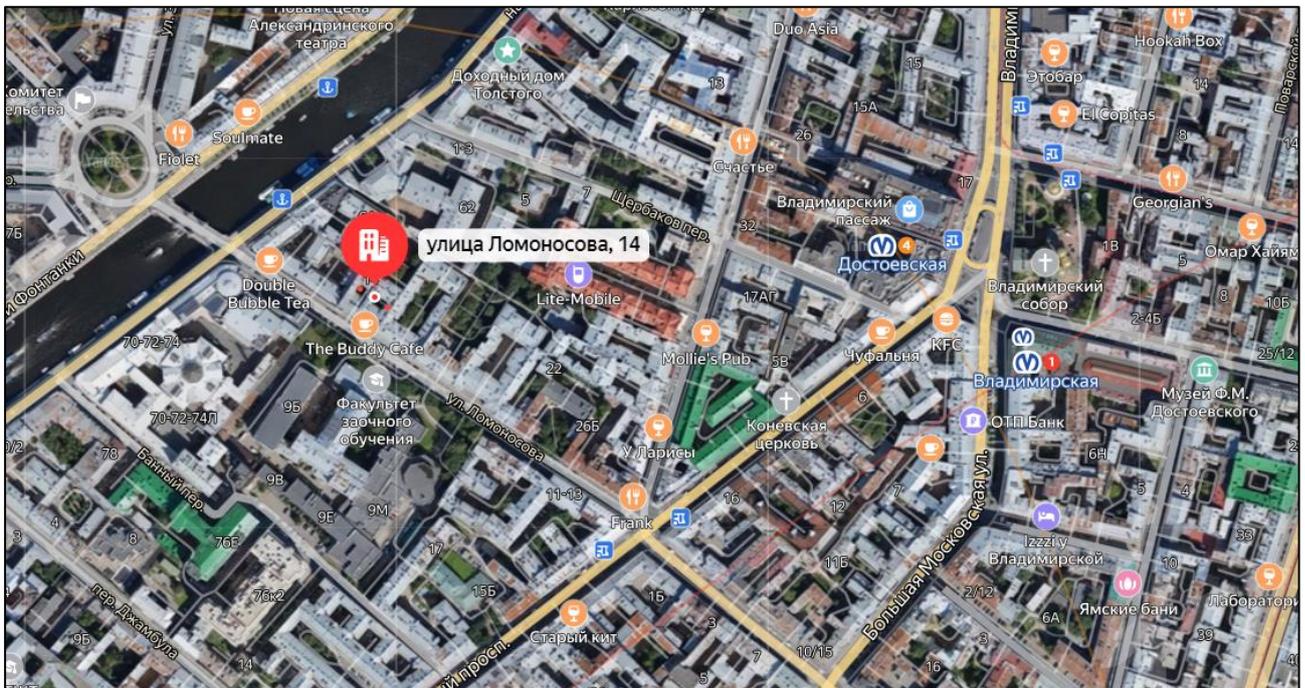


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 12-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ломоносова, дом 14, литера Л, помещение 12-Н	
Показатель	Характеристика
Площадь помещения	84,2 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001055:2930
Кадастровая стоимость, руб.	1 354 730,85
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Этаж цокольный
Высота помещения	3,12
Вид права	Собственность № 845540.1 от 20.12.1999
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, водоотведения
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	78:31:0001055:2930
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Ломоносова, д. 14, литера. Л, пом. 12-Н
Площадь, кв.м	84.2
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1354730.85
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1055:0:59:2
-------------------	----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 845540.1 от 20.12.1999
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по объекту оценки



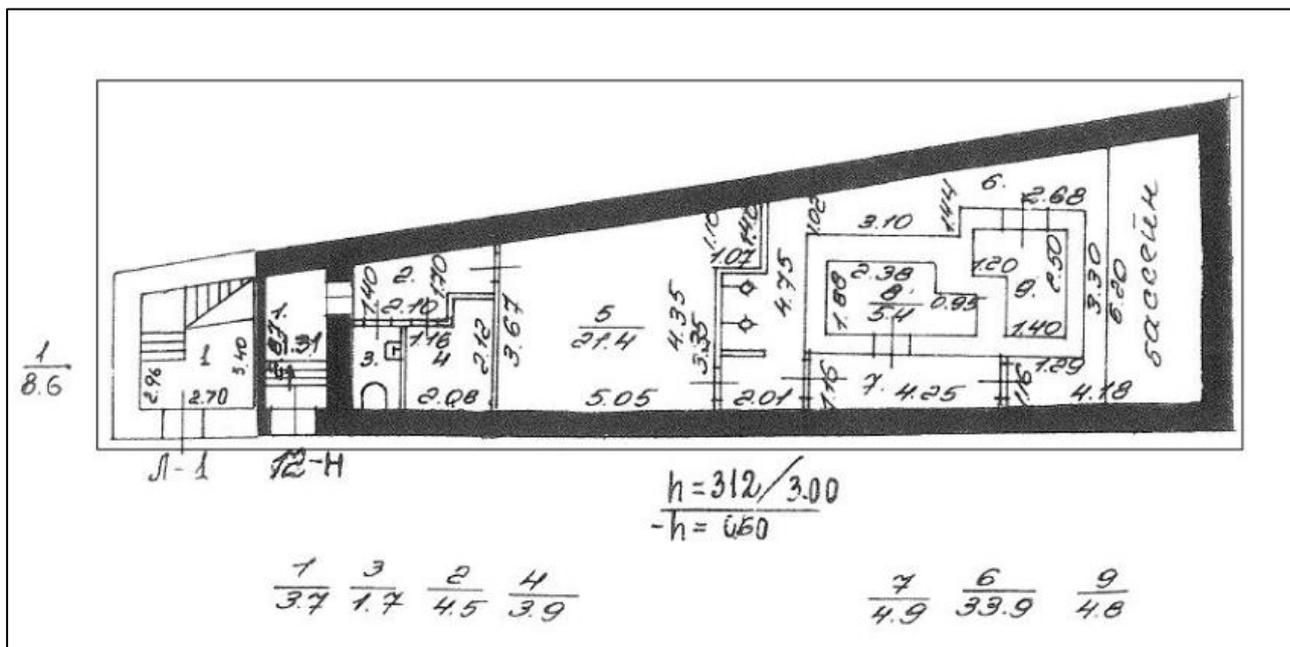


Рисунок 4. План помещения 12-Н и его расположение на плане цокольного этажа здания

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

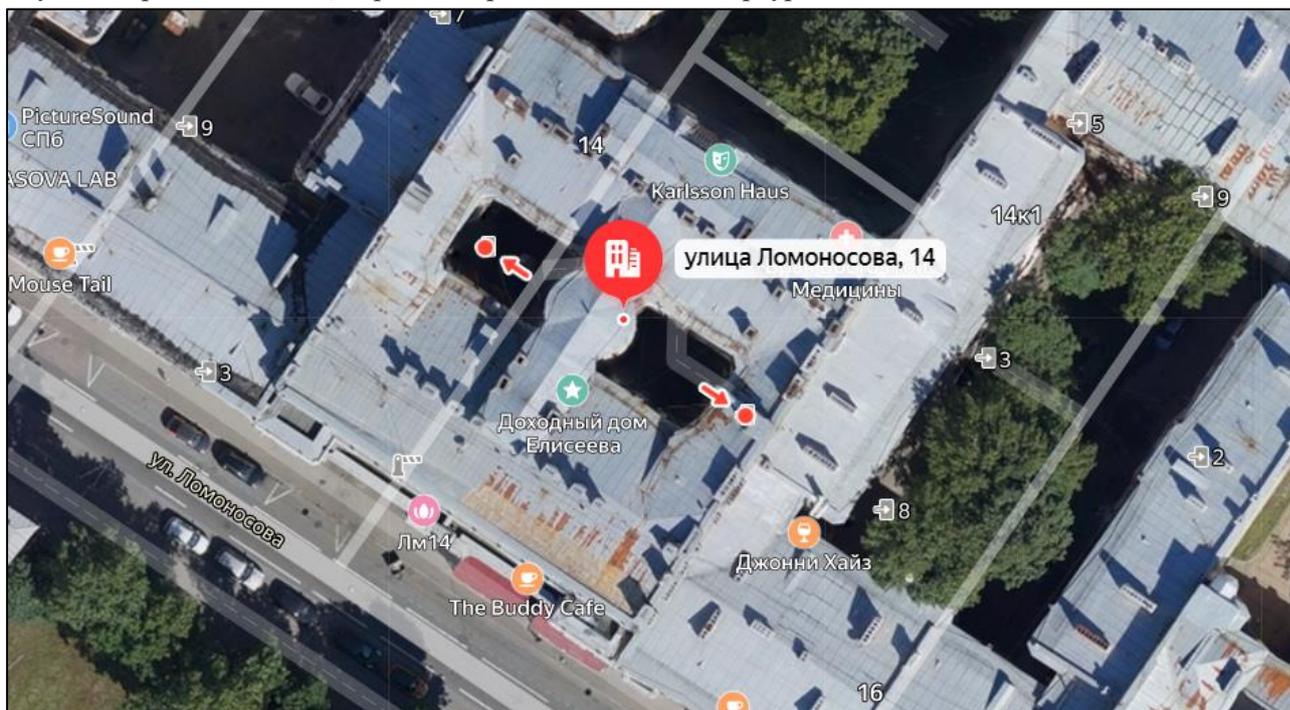


Рисунок 5. Расположение здания, в котором расположен объект оценки

Характер окружения

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройкой с многоквартирными домами, медицинскими учреждениями, магазинами, аптеками, кафе. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – детский сад № 250, детский сад № 78, школа № 206, школа № 550, школа № 122, Академия постдипломного педагогического образования, Университет ИТМО, Министерство финансов, Главное казначейство, Комитет архитектуры и градостроительства. Объект оценки находится в 3 минутах (240 м.) ходьбы пешком от моста Ломоносова. Государственный Эрмитаж находится от Объекта оценки в 28 минутах (2,3 км.) ходьбы пешком.

Вход в помещение осуществляется через отдельный со двора.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали –набережная реки Фонтанки, а также ул. Ломоносова и пер. Щербакова. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная (через шлагбаум).

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

Ближайшая станция метро «Достоевская» располагается в 8 минутах (650 м.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Пять углов») расположена на расстоянии 430 м (5 минут ходьбы пешком) от Объекта оценки (маршрутки № К-177, К-25, К-258, К-90, троллейбусы № 3, 8, 15).

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-95779353 от 29.07.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ломоносова, дом 14, литера Л, помещение 12-Н не зарегистрировано.

В соответствии с письмом КГИОП №01-25-12384/20-0-1/2 от 15.07.2020 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ломоносова, дом 14, литера Л, помещение 12-Н 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: Единая охранный зона (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 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) «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 Главного Управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № 14221-5-1-2 от 12.08.2020 г. Объект оценки, расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Ломоносова, дом 14, литера Л, помещение 12-Н не является объектом гражданской обороны.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото №1 - Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото №2 - Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото №3 - Адресный указатель



Фото №4 - Дворовая территория



Фото №5 - Вход в помещение

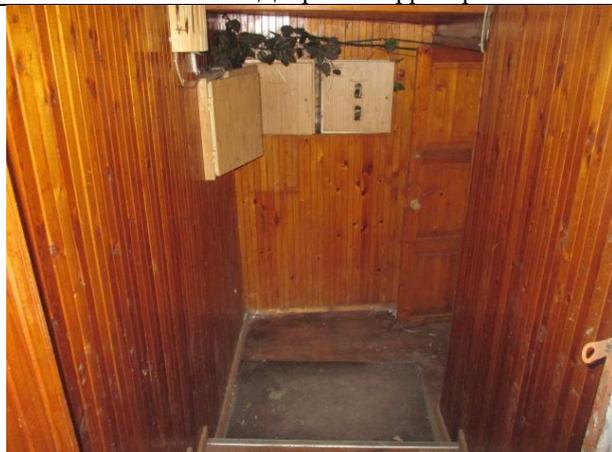


Фото №6 - Внутреннее состояние





Фото № 7 - Внутреннее состояние



Фото № 8 - Внутреннее состояние



Фото № 9 - Внутреннее состояние



Фото № 10 - Внутреннее состояние

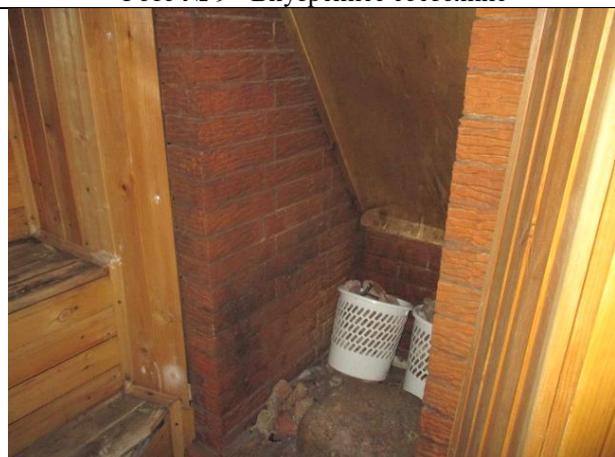


Фото № 11 - Внутреннее состояние



Фото № 12 - Внутреннее состояние



Фото № 13 - Внутреннее состояние

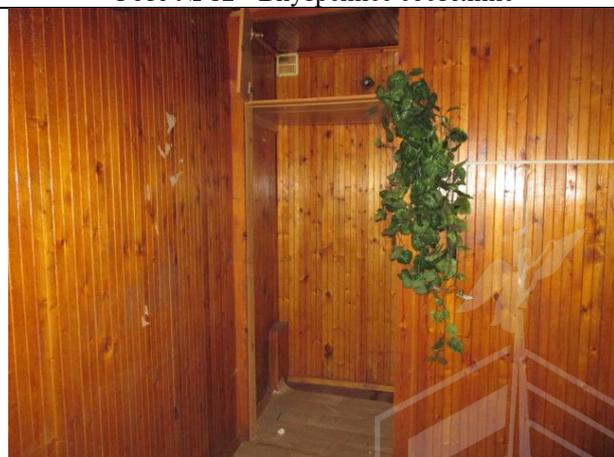
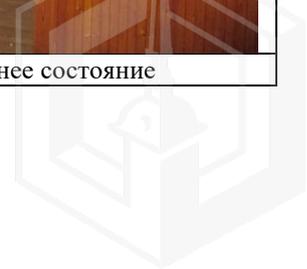


Фото № 14 - Внутреннее состояние



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
ул. Ломоносова, дом 14, литера Л, помещение 12-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, ул. Ломоносова, дом 14, литера Л, пом. 12-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ломоносова, дом 14, литера Л, помещение 12-Н, общая площадь 84,2 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001055:2930, цокольный этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м	84,2
Этаж	Цокольный
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 15.03.2023, при дневном освещении
Результаты осмотра	Объект оценки имеет отдельный вход со двора. Высота помещения – 3,12 м. В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, водоотведения. Визуально перепланировки не выявлены. Общее состояние удовлетворительное.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова 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 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, ул. Ломоносова, дом 14, литера Л, помещение 12-Н, общая площадь 84,2 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001055:2930, цокольный этаж	47 506	4 000 000	57 007	4 800 000
Итого:	47 506	4 000 000	57 007	4 800 000

