

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Черныховского, дом 32, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 176 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001522:3244, цокольный этаж**

1.1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.2. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 29.03.2023

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

## 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

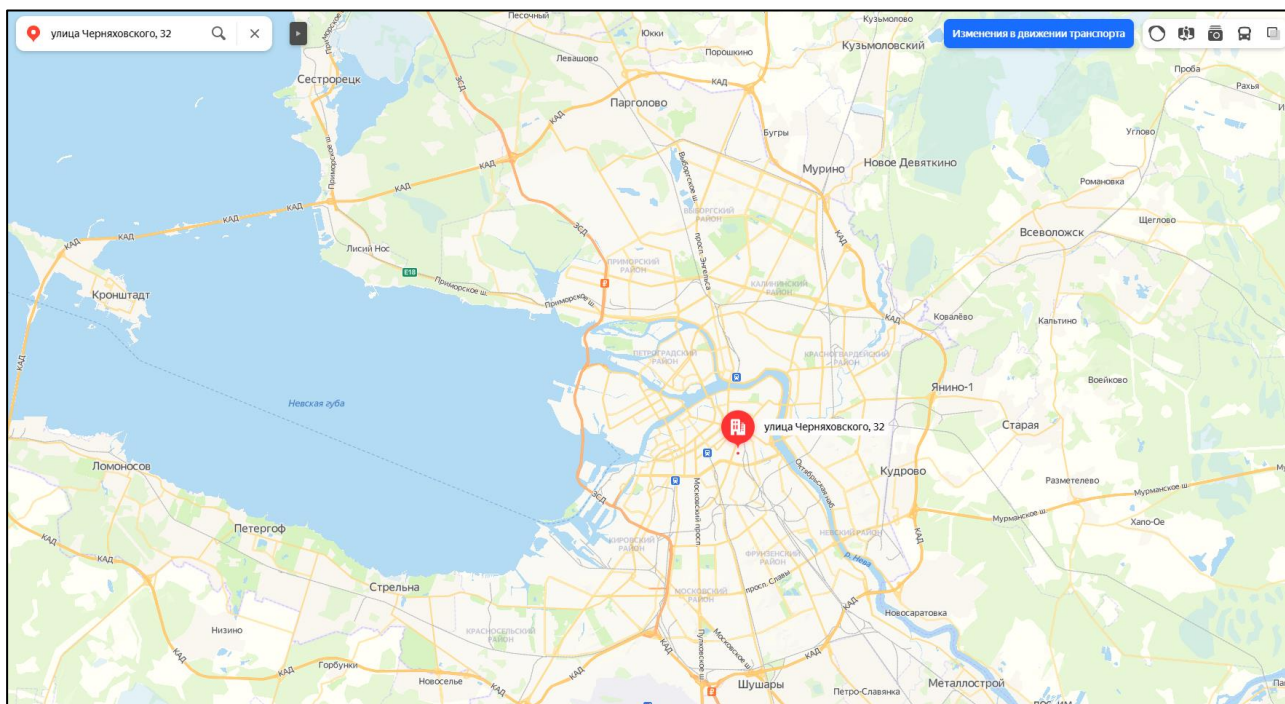


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



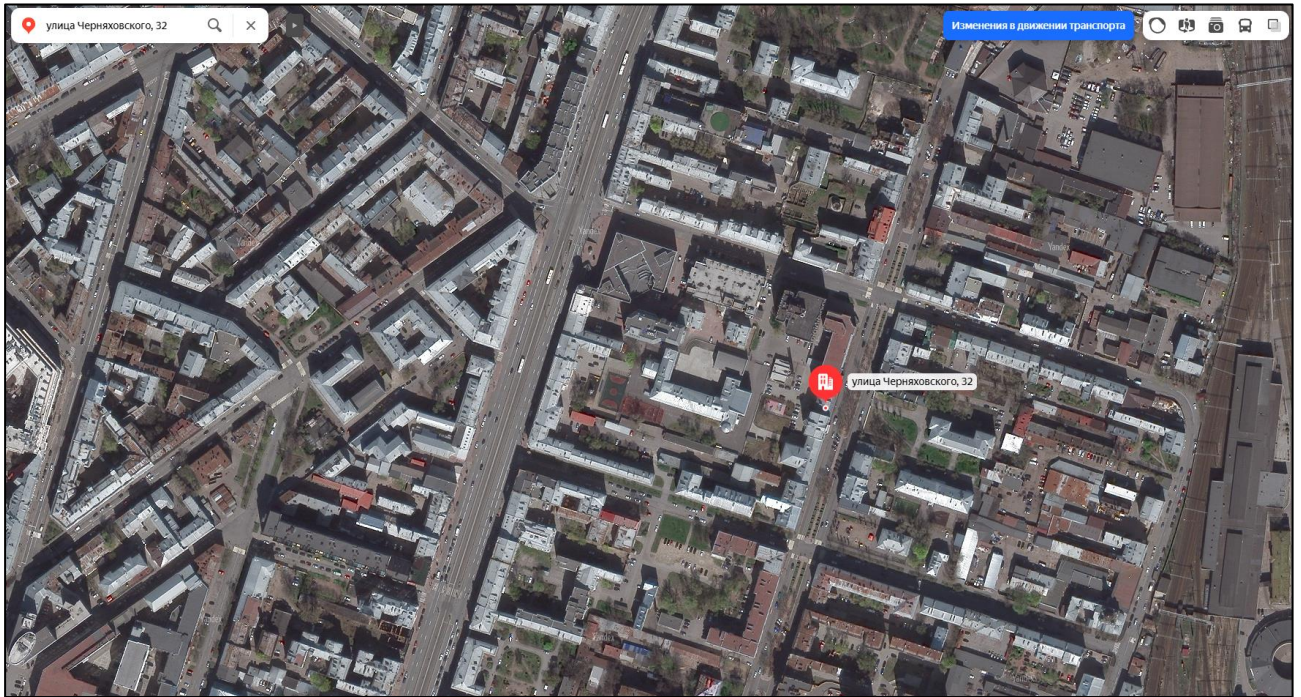



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	176 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001522:3244
Кадастровая стоимость, руб.	20 997 524,75
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	119 304
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цоколь
Высота помещения, м	2,60/1,10 (заглубление 0,9)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-01-256/2002-133.1 от 23.11.2002
Вход	Отдельный с улицы через приямок, отдельный со двора через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Выявлены множественные перепланировки. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение занято третьими лицами, используется в качестве жилого помещения



**Помещение**

Дата обновления информации: 23.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001522:3244
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Черняховского, д. 32, литера. А, пом. 1-Н
Площадь, кв.м	176
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	20997524.75
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

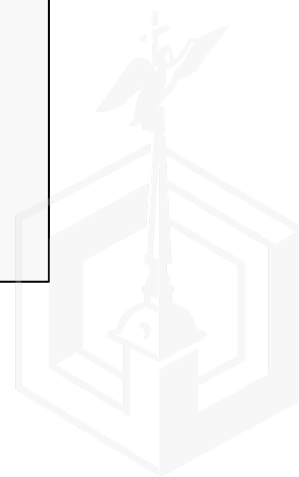
**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:31:1522:26:18:1
-------------------	--------------------

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-256/2002-133.1 от 23.11.2002
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



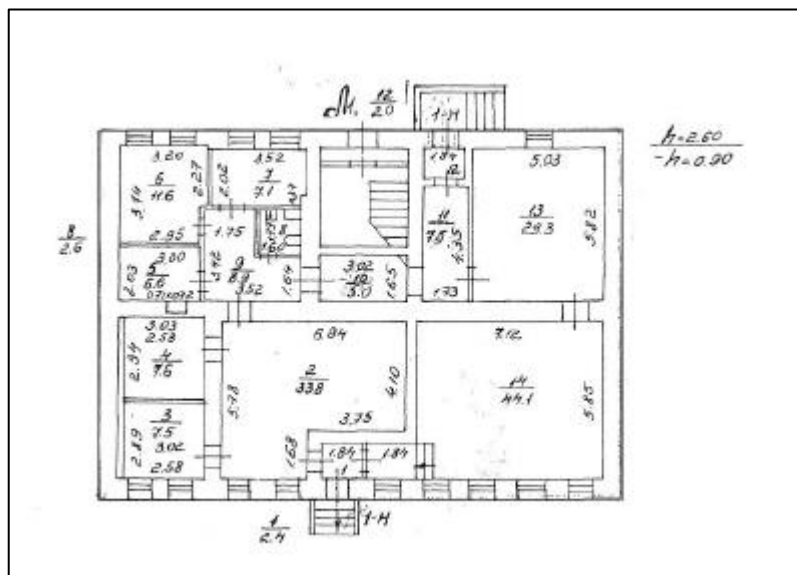


Рисунок 4. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

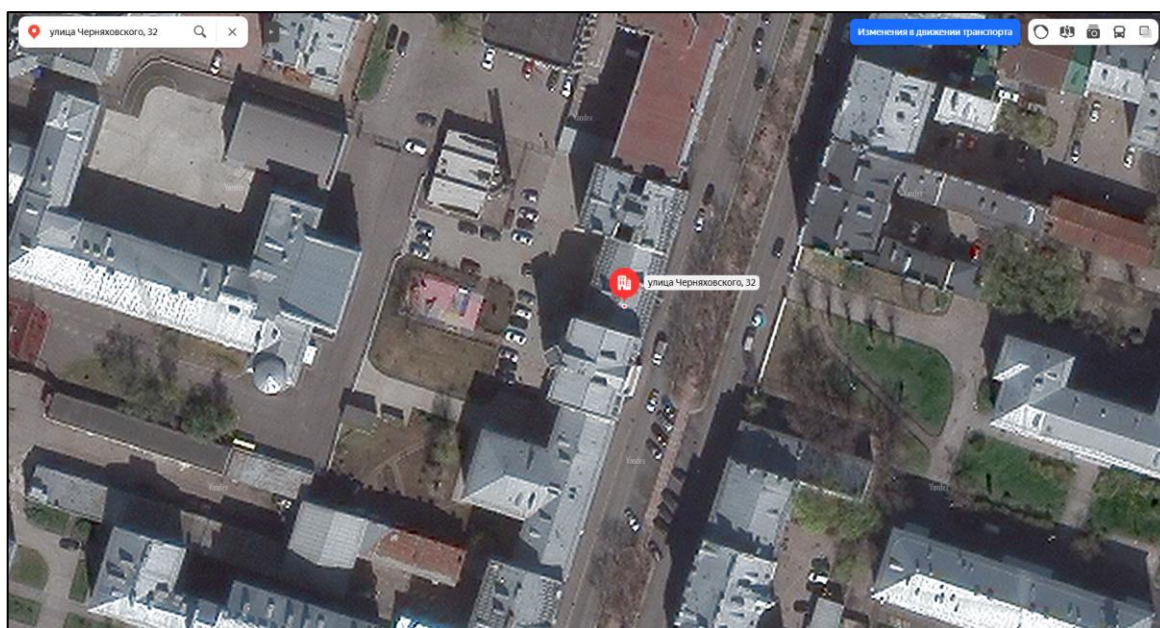


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

#### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: агентство недвижимости, салон красоты, магазины продуктов, кафе, камера хранения, полиграфические услуги, медцентр, школа искусств, миграционные услуги, др. объекты.

#### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен на улице Черныховского. Расстояние до крупной транспортной магистрали – Лиговского проспекта – около 300 м.

Ближайшая станция метро «Лиговский проспект» располагается в 4 минутах (295 м) пешей доступности.

## 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 09.02.2022 г. № КУВИ-001/2022-18301268 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-5254/21-0-1 от 02.07.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., дом 49, 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(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».

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-24661 от 26.07.2021 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

## 2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Здание, в котором расположен объект оценки





Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Вход в помещение



Фото № 5 – Окна в помещении



Фото № 6 – Дворовая территория



Фото № 7 – Вход в помещение



Фото № 8 – Расположение окон 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



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения

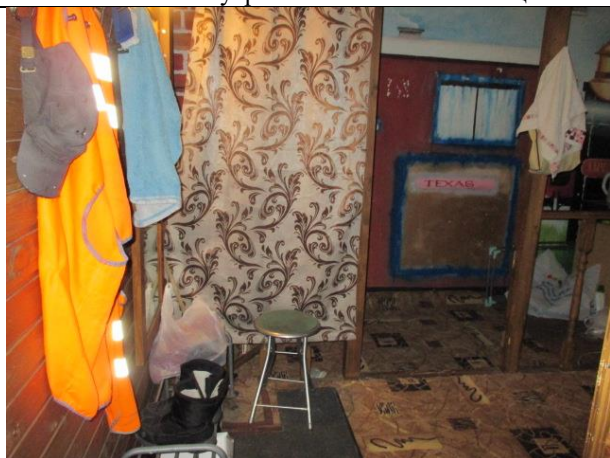


Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения







Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения

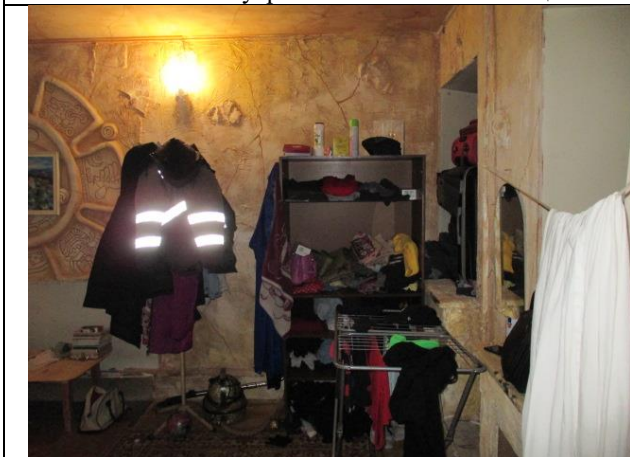


Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 30 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 31 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 32 – Внутреннее состояние помещения



## АКТ

**контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 32, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 176 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001522:3244, цокольный этаж**

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 32, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 176 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001522:3244, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 29.03.2023, при дневном освещении.
Вход	Отдельный с улицы через приямок, отдельный со двора через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Выявлены множественные перепланировки. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение занято третьими лицами, используется в качестве жилого помещения

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	29.03.2023



## 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.*

### 3. 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 Черняховского, дом 32, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 176 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001522:3244, цокольный этаж	66 288	11 666 667	79 545	14 000 000
<b>Итого:</b>	<b>66 288</b>	<b>11 666 667</b>	<b>79 545</b>	<b>14 000 000</b>

