

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Можайская ул., дом 1, литера А, помещение 18-Н, общая площадь 67,4 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001631:1432, 1 этаж

1.1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.2. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 16.11.2023

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

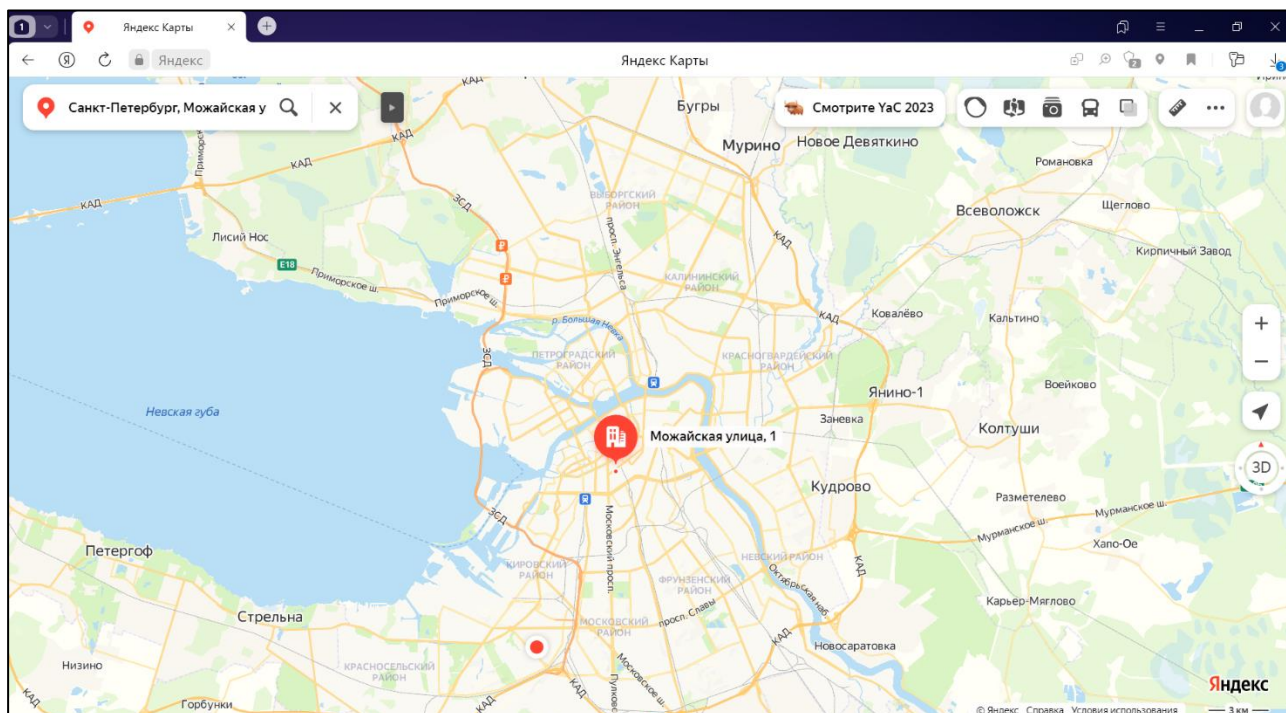


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



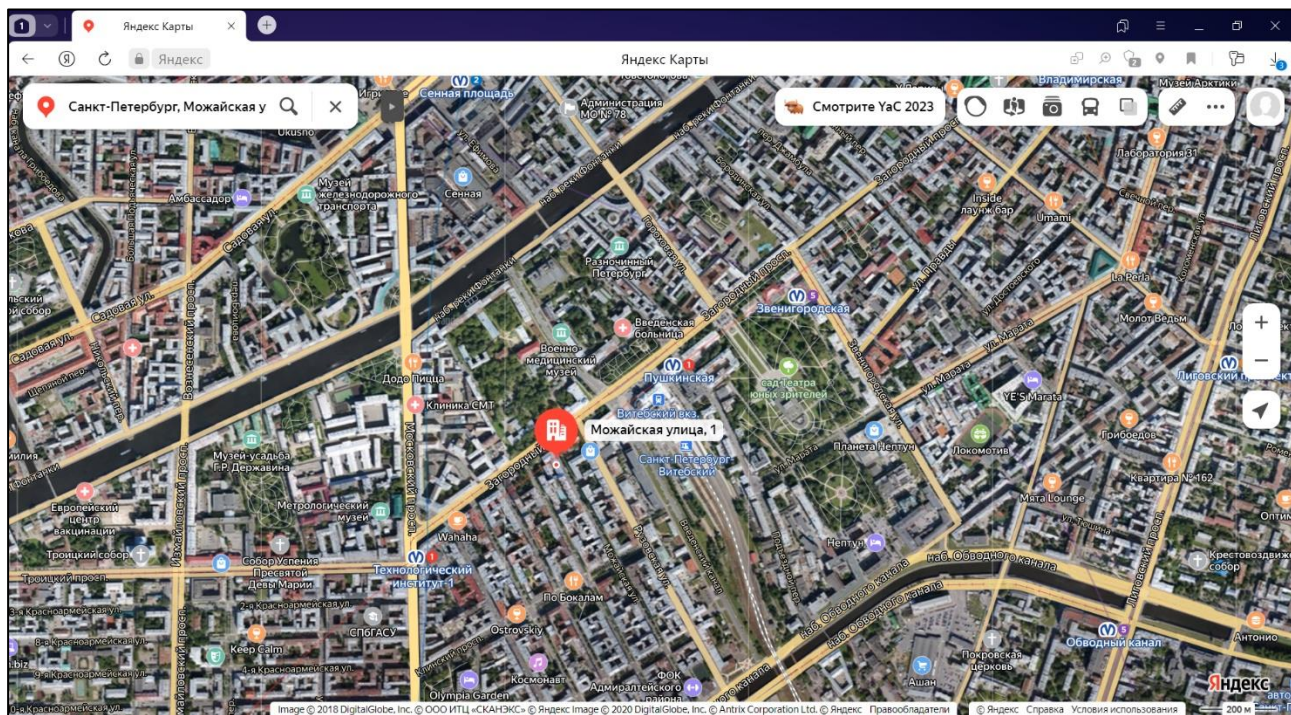


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	67,4 кв. м
Кадастровый номер	78:32:0001631:1432
Кадастровая стоимость, руб.	5 696 750,02
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	84 521
Назначение	Нежилое
Наименование	Канцелярское
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения, м	2,99
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:32:0001631:1432-78/030/2017-1 от 09.11.2017 г.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородки с дверями между ч. п. 2, ч. п. 6 и ч. п. 7 демонтированы; перегородка между ч. п. 4 и ч. п. 5 демонтирована. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Помещение

Дата обновления информации: 08.06.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001631:1432
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Можайская улица, дом 1, литера А, помещение 18-Н
Площадь, кв.м	67.4
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	5696750.02
Дата определения	31.05.2021
Дата внесения	04.06.2021

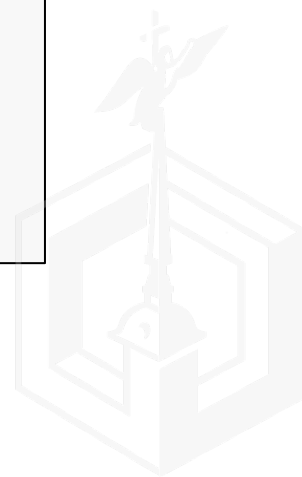
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:32:1631:0:40:10
-------------------	--------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001631:1432-78/030/2017-1 от 09.11.2017
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



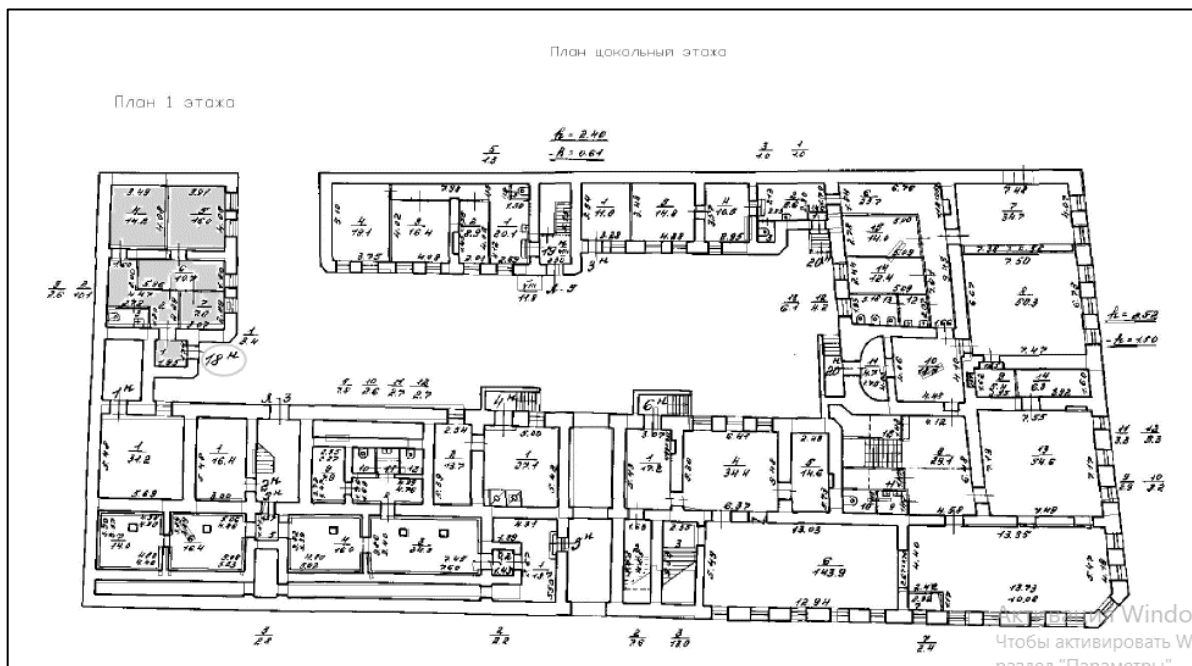


Рисунок 3. Расположение помещения на плане этажа

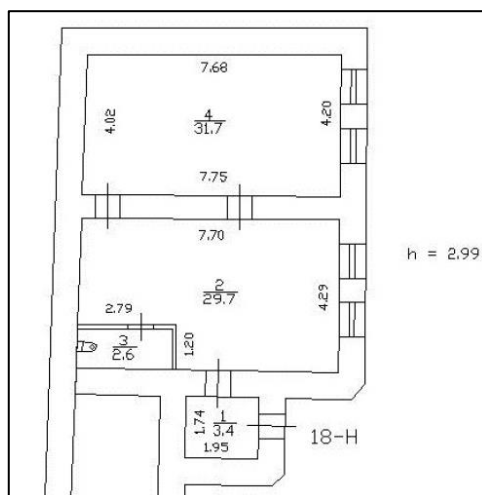


Рисунок 4. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



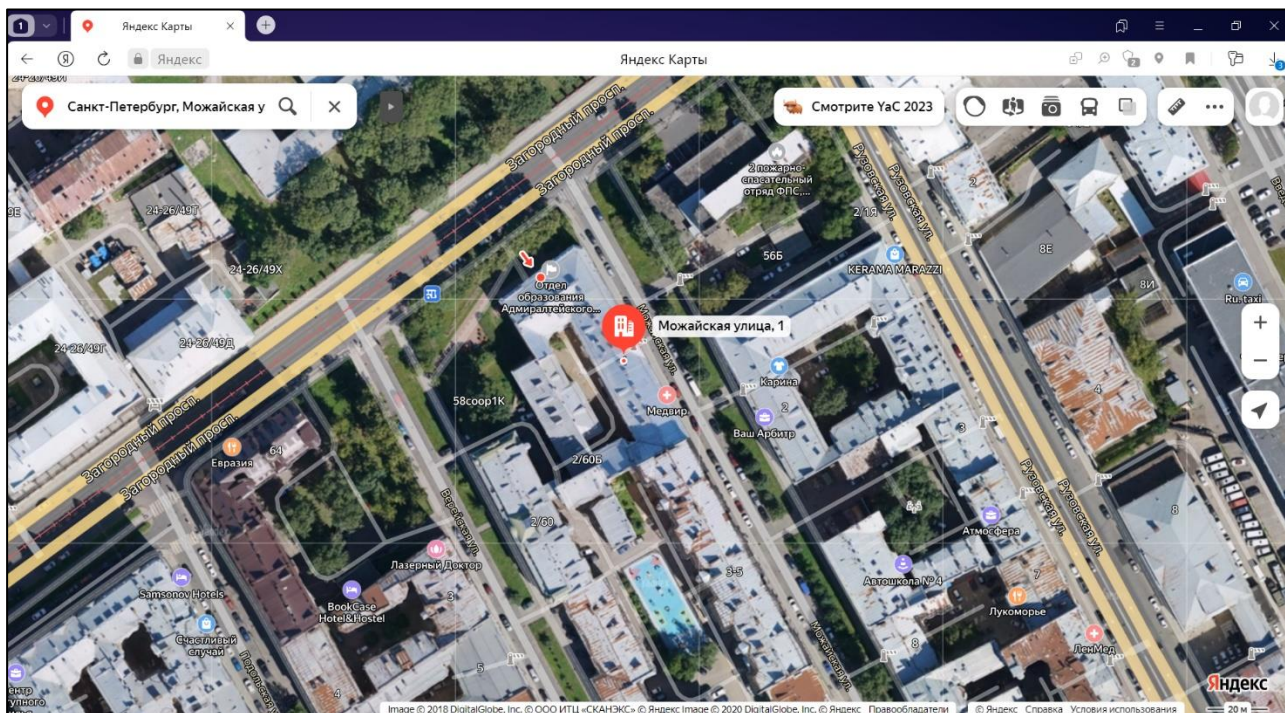


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: агентство недвижимости, салон красоты, магазины продуктов, кафе, детский сад, Бухгалтерия администрации, пожарное депо, Дом военного медицинского управления, автошкола, нотариус, др. объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на крупной транспортной магистрали – Загородном проспекте – фасад дома, где расположен объект оценки отделяет от Загородного проспекта небольшой сквер.

Ближайшая станция метро «Пушкинская» располагается в 7 минутах (580 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 21.06.2021 г. № КУВИ-002/2021-75523595 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-2430/21-0-1 от 25.03.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Можайская улица, дом 1, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Е. Соколова (со служебным флигелем)».

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 № 2195-РЗ от 17.09.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Можайская улица, дом 1, литера А, пом. 18-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющимся выявленным объектом

культурного наследия «Дом Е. Соколова (со служебным флигелем)», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 ФЗ от 25.06.2022 №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 – Дворовая территория, окна в помещении



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 5 – Здание, в котором расположен объект оценки



Фото № 6 – Вход в помещение





Фото № 7 – Вход в помещение



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения

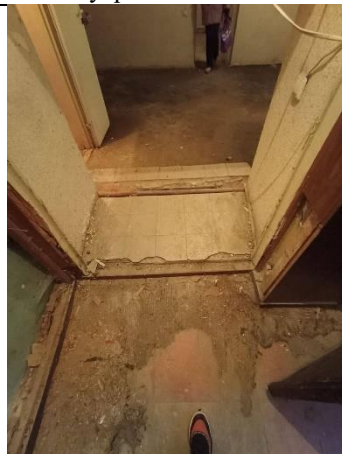


Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



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



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Можайская ул., дом 1, литера А, помещение 18-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Можайская ул., дом 1, литера А, помещение 18-Н, общая площадь 67,4 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001631:1432, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 16.11.2023, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородки с дверями между ч. п. 2, ч. п. 6 и ч. п. 7 демонтированы; перегородка между ч. п. 4 и ч. п. 5 демонтирована. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	16.11.2023



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 со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России. Оценка производится в условиях существенной неопределенности, вызванной, в том числе, внешними факторами, общей политической и социально-экономической обстановкой в Российской Федерации, которые могут вызывать негативные тенденции на рынке недвижимости и оказывать влияние на стоимость объекта оценки. Так же негативное влияние на стоимость объекта оценки оказывает повышение ключевой ставки, которое приводит к снижению спроса на недвижимость.

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Можайская ул., дом 1, литера А, помещение 18-Н, общая площадь 67,4 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001631:1432, 1 этаж	93 966	6 333 333	112 760	7 600 000
Итого:	93 966	6 333 333	112 760	7 600 000

