

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Жуковского, дом 18, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 473,7 кв. м, кадастровый номер 78:31:0001218:2666, подвал, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 18.10.2023

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

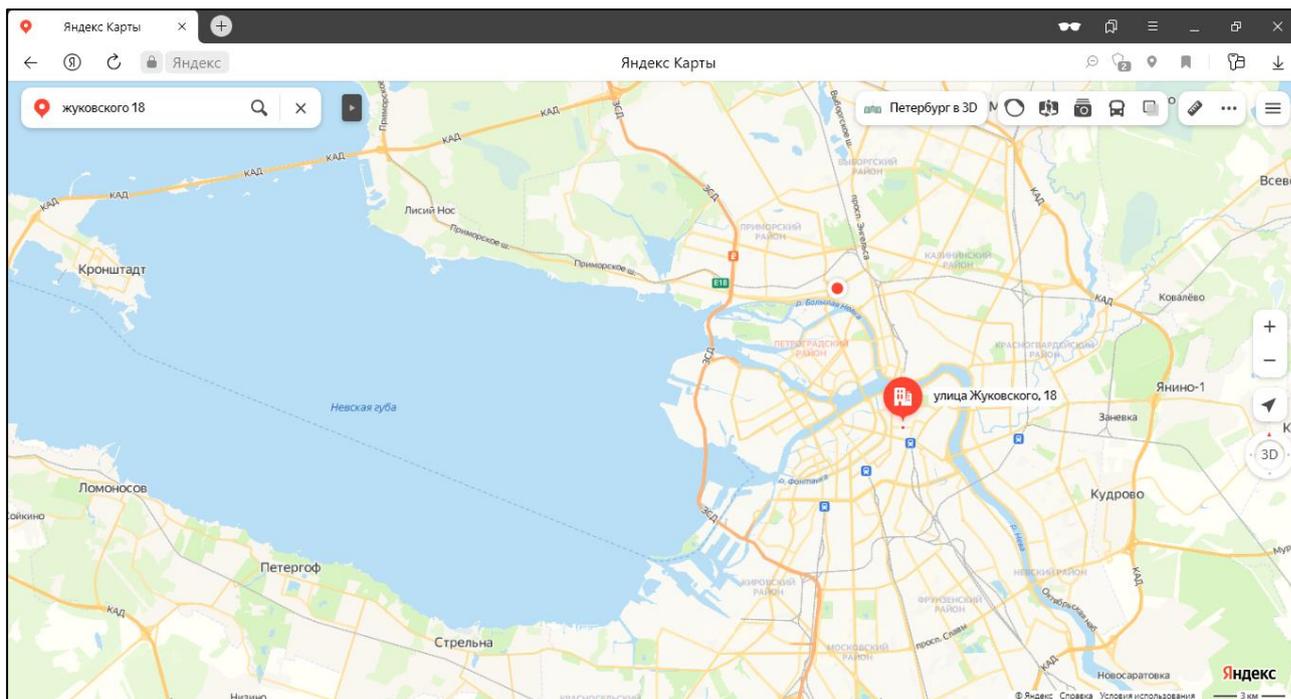


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

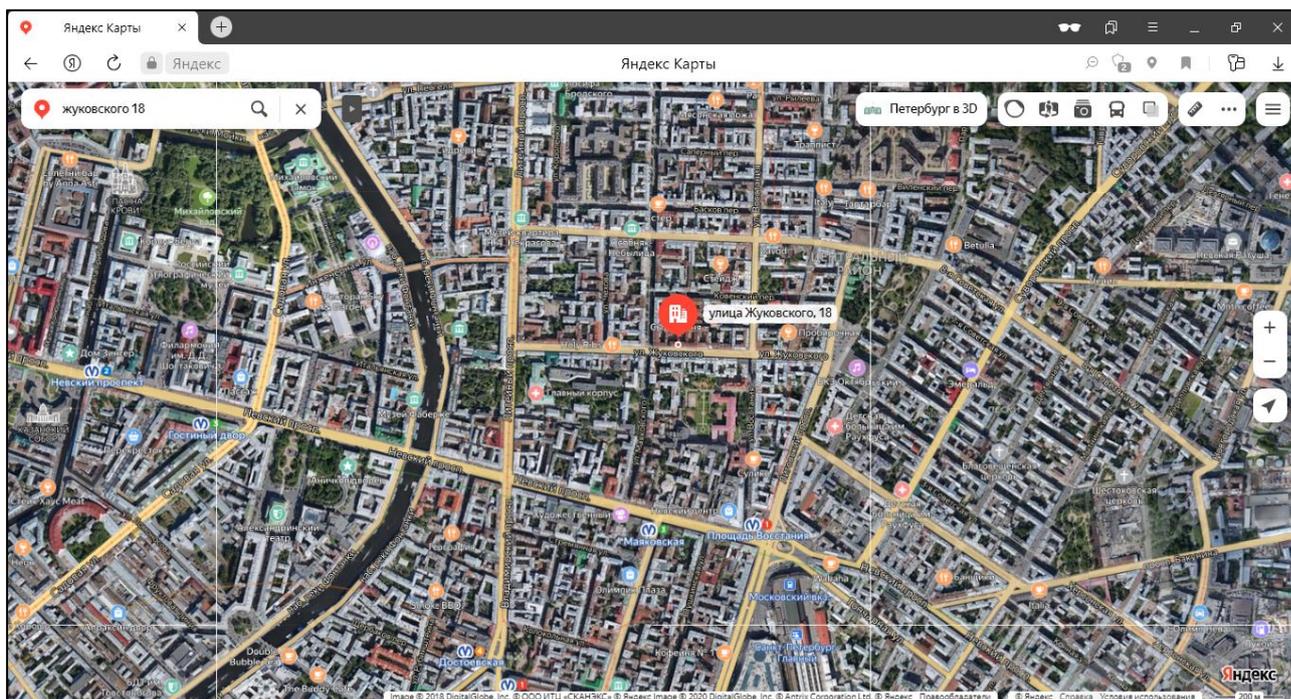
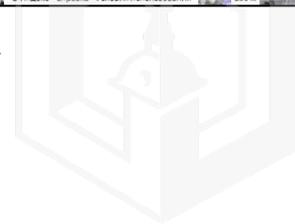


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	473,7
Кадастровый номер	78:31:0001218:2666
Кадастровая стоимость, руб.	46 578 526,50
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	98 329,17
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал, цокольный этаж
Высота помещения	н/д
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:31:0001218:2666 от 09.01.2013
Вход	3 отдельных со двора через прямки
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализация). Электропроводка частично демонтирована, не работает. Имеется водоснабжение и водоотведение. Инженерия частично демонтирована, частично находится в неудовлетворительном состоянии.
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: <ul style="list-style-type: none"> • перегородка между ч.п.1 и ч.п.4 демонтирована, дверной проём между ч.п.4 и ч.п.3 заложен; • в ч.п.7 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 3 новые ч.п. (13-17); • перегородка с дверным проемом между ч.п. 12 и ч.п. 15 демонтирована, дверной проем между ч.п. 12 и ч.п. 14 зашит; • перегородка между ч.п. 13 и ч.п. 14 демонтирована; • перегородка с дверным проемом между ч.п. 19 и ч.п.20 демонтирована; • перегородка с дверным проемом между ч.п.23 и ч.п.26 демонтирована; • перегородки с дверным проемом между ч.п.23, ч.п.24, ч.п.26 демонтирована; • перегородки с дверными проемами между ч.п.29,30,31 демонтированы; • в ч.п.31 установлена перегородка, образована новая ч.п., в перегородках между ч.п.31 и ч.п.32 оборудованы дверные проемы; • перегородка между ч.п.33 и ч.п.29 демонтирована Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено. В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой



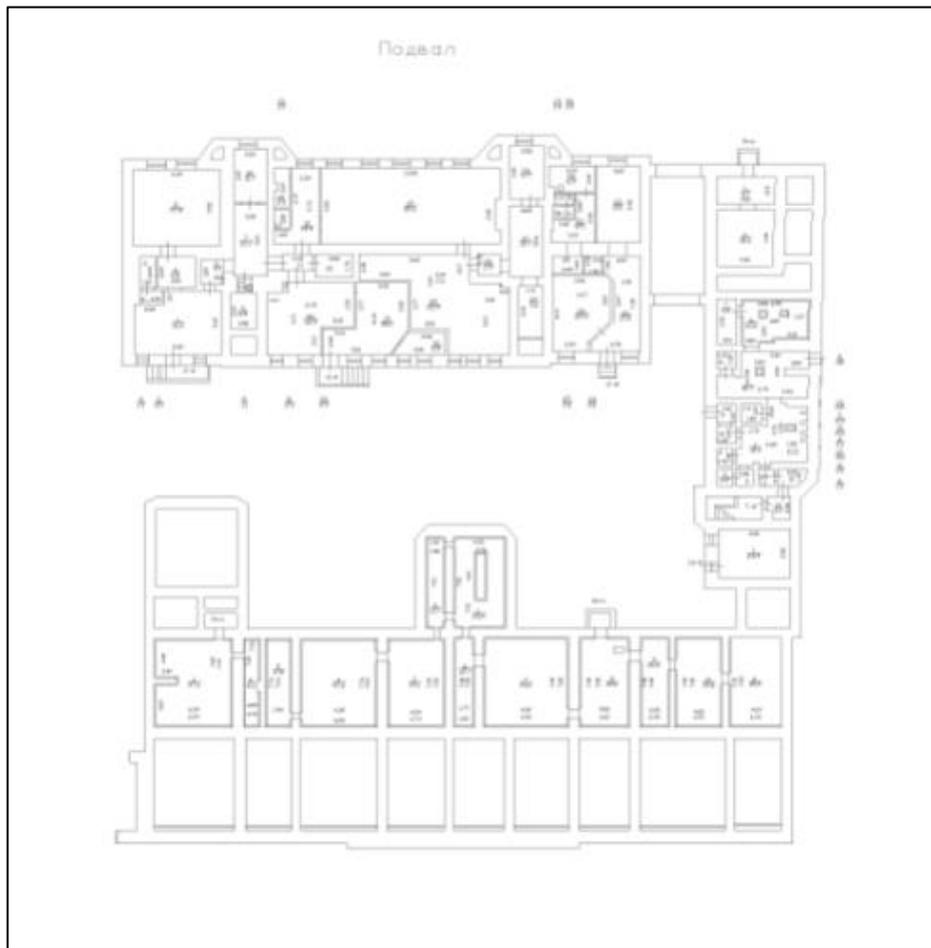


Рисунок 3. План помещения 2-Н на плане подвала

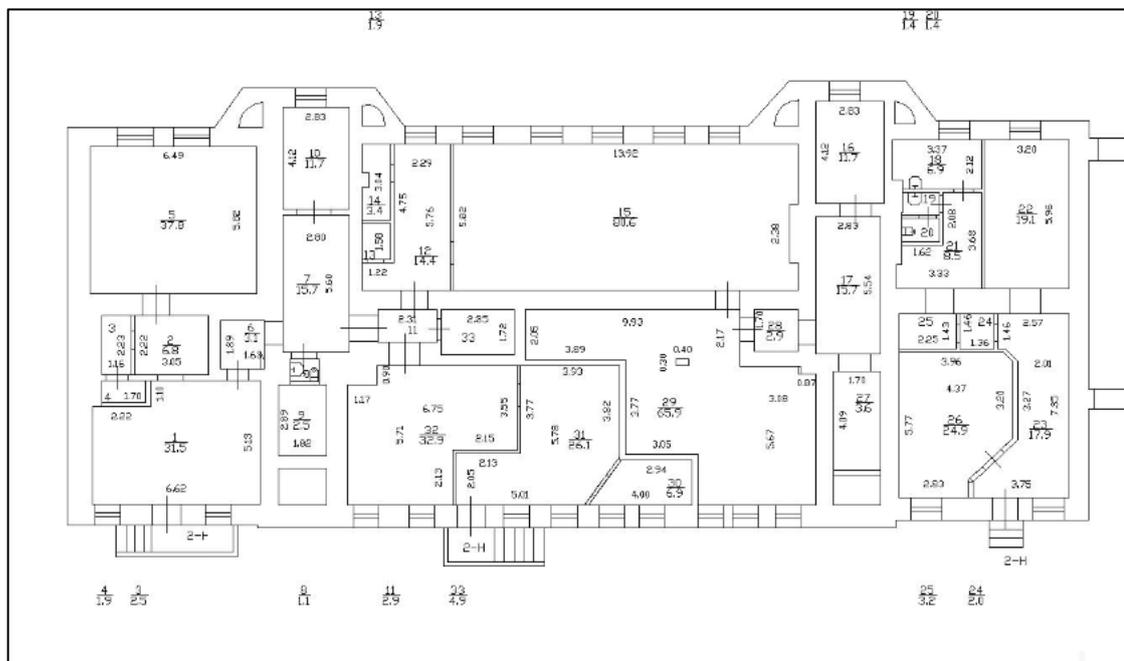


Рисунок 4. План оцениваемого помещения



Помещение		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 19.09.2020		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Помещение	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:31:0001218:2666	
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 18, литера А, пом. 2-Н	
Площадь, кв.м	473.7	
Назначение	Нежилое	
Этаж	подвал	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	46578526.50	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
Ранее присвоенные номера		
Кадастровый номер	78:31:1218:16.45.3	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-280/2002-538.1 от 20.12.2002	

Рисунок 5. Справочная информация по Объекту оценки

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

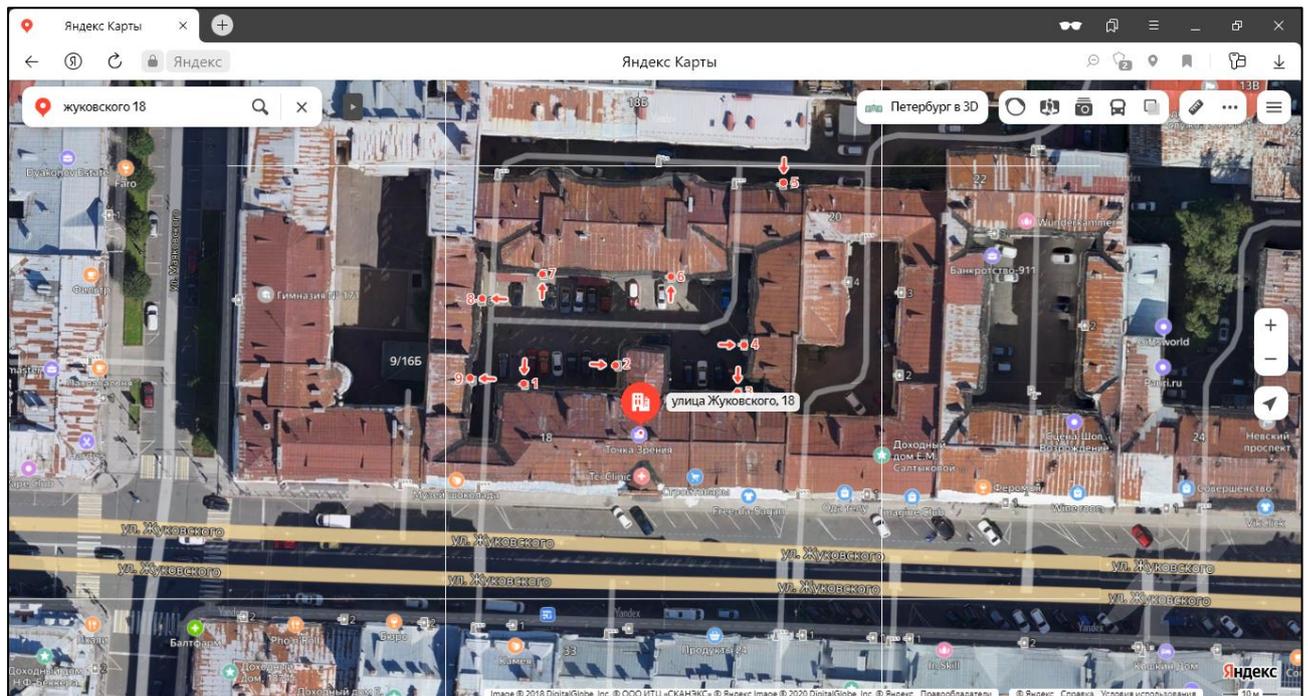


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено преимущественно жилой застройкой с

коммерческими помещениями, расположенными на первых этажах, а также общественно-деловой застройкой.

В ближайшем окружении расположены: музей шоколада, магазин дисков, аварийно-диспетчерская служба ЖСК №1, магазин медицинской одежды, полицейский участок, ателье, оптика, бар «Феромон», продуктовый магазин, магазин обоев, алкогольные магазины, ремонт электрооборудования, гимназия №171, отделение почты, кафе, детский сад №45, БЦ «Восстания 18» и пр.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Литейного проспекта (расстояние – около 500 м.). Подъезд к объекту осуществляется с улицы Жуковского. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

Ближайшая станция метро «Маяковская» располагается в 7 минутах (около 620 м) ходьбы пешком.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-163674632 от 10.12.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-3927/21-0-1 от 17.05.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Жуковского, дом 18, литера А, помещение 2-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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(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 (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 Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Жуковского, дом 18, литера А, помещение 2-Н, площадью 473,7 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001218:2666» 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.

- 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.

Согласно Письму МЧС № ИВ-130-18450 от 10.06.2021 г. помещение по адресу г. Санкт-Петербург, улица Жуковского, дом 18, литера А, помещение 2-Н не является сооружением гражданской обороны.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Дворовая территория



Фото № 5 – Дворовая территория



Фото № 6 – Вход в помещение





Фото № 7 – Вход в помещение



Фото № 8 – Вход в помещение



Фото № 9 – Расположение окон помещения



Фото № 10 – Расположение окон помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения

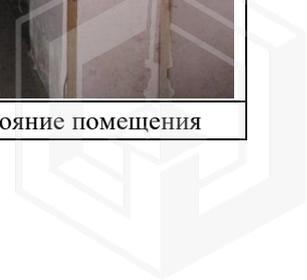




Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



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

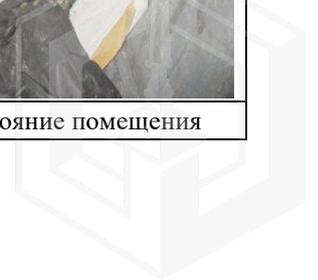




Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения



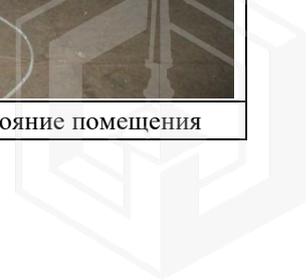
Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 30 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Жуковского, дом 18, литера А, помещение 2-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Жуковского, дом 18, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 473,7 кв. м, кадастровый номер 78:31:0001218:2666, подвал, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 18.10.2023, при дневном освещении
Вход	3 отдельных со двора через прямки
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализация). Электропроводка частично демонтирована, не работает. Имеется водоснабжение и водоотведение. Инженерия частично демонтирована, частично находится в неудовлетворительном состоянии
Наличие перепланировок	В помещении визуально выявлены многочисленные перепланировки. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Сергеев А.А.
Подпись	
Дата	18.10.2023



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, склад, бытовые услуги и пр.).*

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, улица Жуковского, дом 18, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 473,7 кв. м, кадастровый номер 78:31:0001218:2666, подвал, цокольный этаж	41 165	19 500 000	49 398	23 400 000
Итого:	41 165	19 500 000	49 398	23 400 000

