

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 121, литера А, помещение 11-Н, общая площадь 69,5 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001061:1580, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 29.06.2022.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

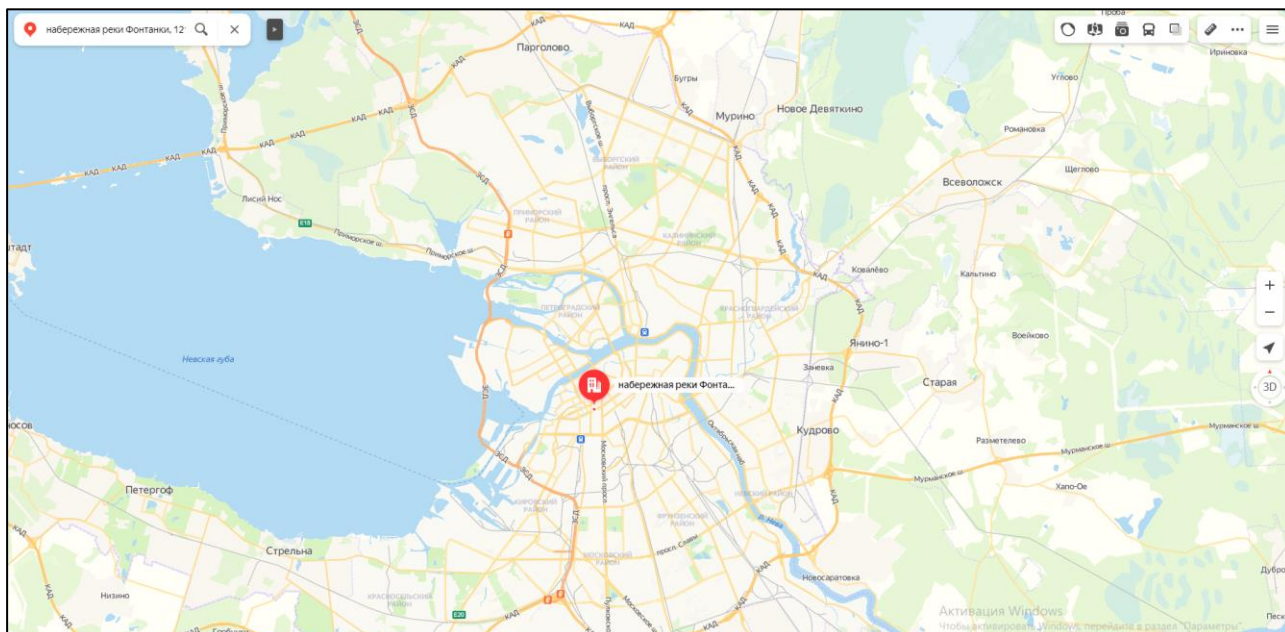


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

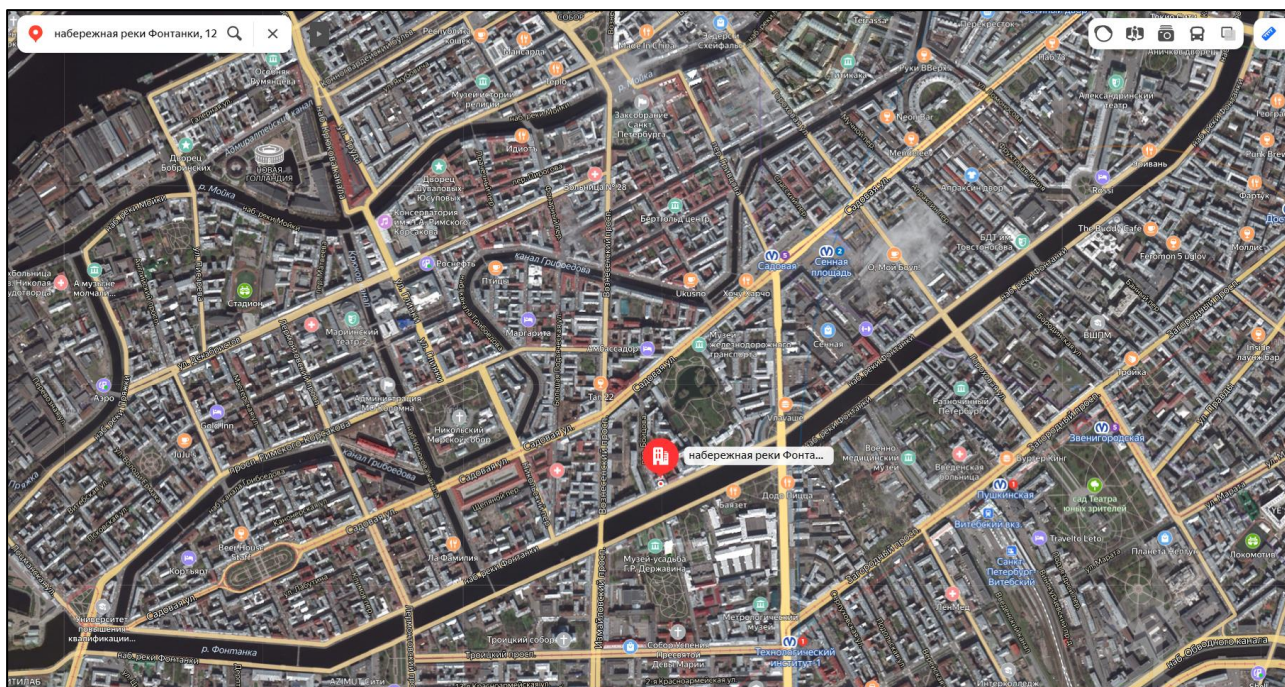


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	69,5 кв. м
Кадастровый номер	78:32:0001061:1580
Кадастровая стоимость, руб.	10 091 920,97
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цокольный
Высота помещения	2,06 м (заглубление – 1 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность №78:32:0001061:1580-78/011/2021-1 от 22.03.2021
Вход	Общий вход с улицы, отдельный вход из-под арки
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

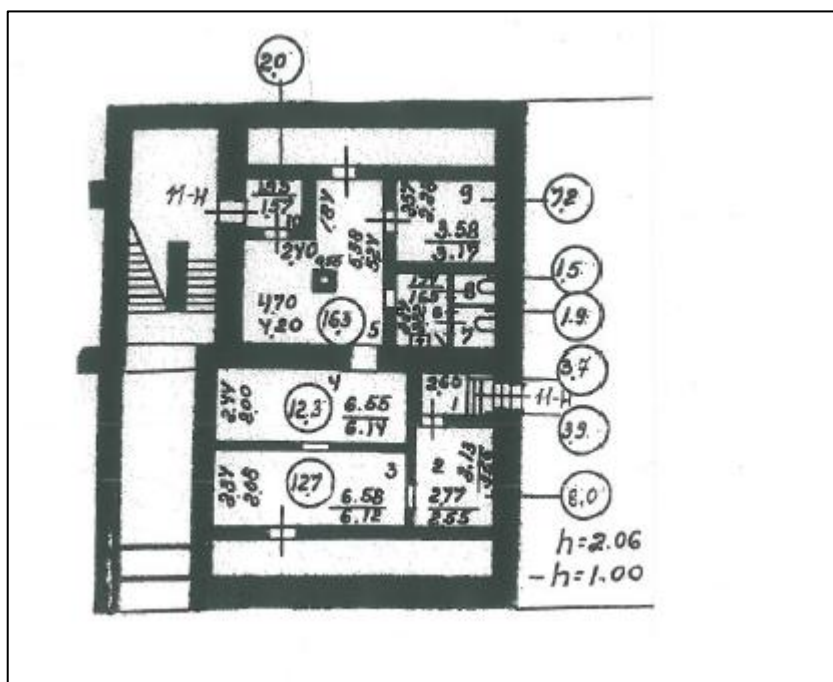


Рисунок 3. План оцениваемого помещения




2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



Рисунок 4. Расположение входа в помещение

 - вход в помещение из-под арки, общий с улицы

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, магазин хозяйственных товаров, парикмахерская, детские сады, школы, подростково-молодежный клуб, банки, общежитие, магазины одежды, корпуса ВУЗов, Юсуповский сад, ГУ путей сообщения, Северо-западное управление ж/д транспорта.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на углу набережной реки Фонтанки и переулка Бойцова, на расстоянии около 400 м от крупной транспортной магистрали – Московского проспекта.

Ближайшая станция метро «Садовая» располагается в 11 минутах (880 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 08.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119101956 ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 121, литера А, помещение 11-Н не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИООКН № 07-5462/21-0-0 от 08.07.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 121, 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 1 (участок ОЗРЗ-1(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 № 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 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объектов:

- 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.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути

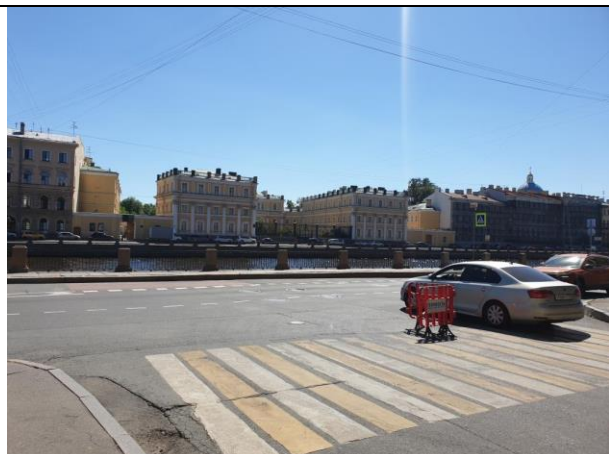


Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель



Фото № 5 – Дворовая территория



Фото № 6 – Дворовая территория





Фото № 7 – Вход в подъезд, где расположен вход в помещение (с пер. Бойцова, д.8)



Фото № 8 – Вход в помещение (общий с улицы)



Фото № 9 – Вход в арку (с пер. Бойцова, д.8)



Фото № 10 – Вход в помещение из-под арки



Фото № 11 – Вход в помещение из-под арки



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения

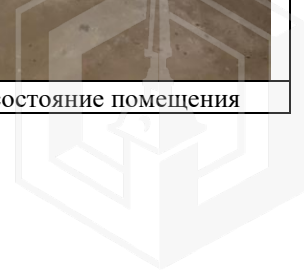




Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



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

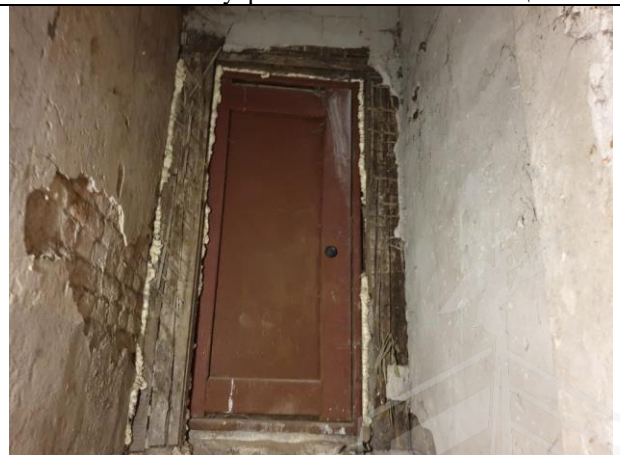


Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: набережная реки Фонтанки, дом 121, литера А, помещение 11-Н, общая площадь 69,5 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001061:1580, цокольный этаж

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	набережная реки Фонтанки, дом 121, литера А, помещение 11-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенного по адресу: набережная реки Фонтанки, дом 121, литера А, помещение 11-Н, общая площадь 69,5 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001061:1580, цокольный этаж
Тип недвижимости	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м	69,5
Этаж	Цокольный
Кадастровый номер помещения	78:32:0001061:1580
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 29.06.2022, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект оценки имеет общий вход с улицы и отдельный вход из-под арки. В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализация). Визуально перепланировки не выявлены. Общее состояние неудовлетворительное.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Сергеев А. А.
Подпись	
Дата	29.06.2022



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

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, набережная реки Фонтанки, дом 121, литера А, помещение 11-Н, общая площадь 69,5 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001061:1580, цокольный этаж	50 360	3 500 000	60 432	4 200 000
Итого:	50 360	3 500 000	60 432	4 200 000

