

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, проспект Стачек, д. 74/1, литера А, пом. 12-Н, общая площадь 56,3 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008204:1565, подвал

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 22.01.2024.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

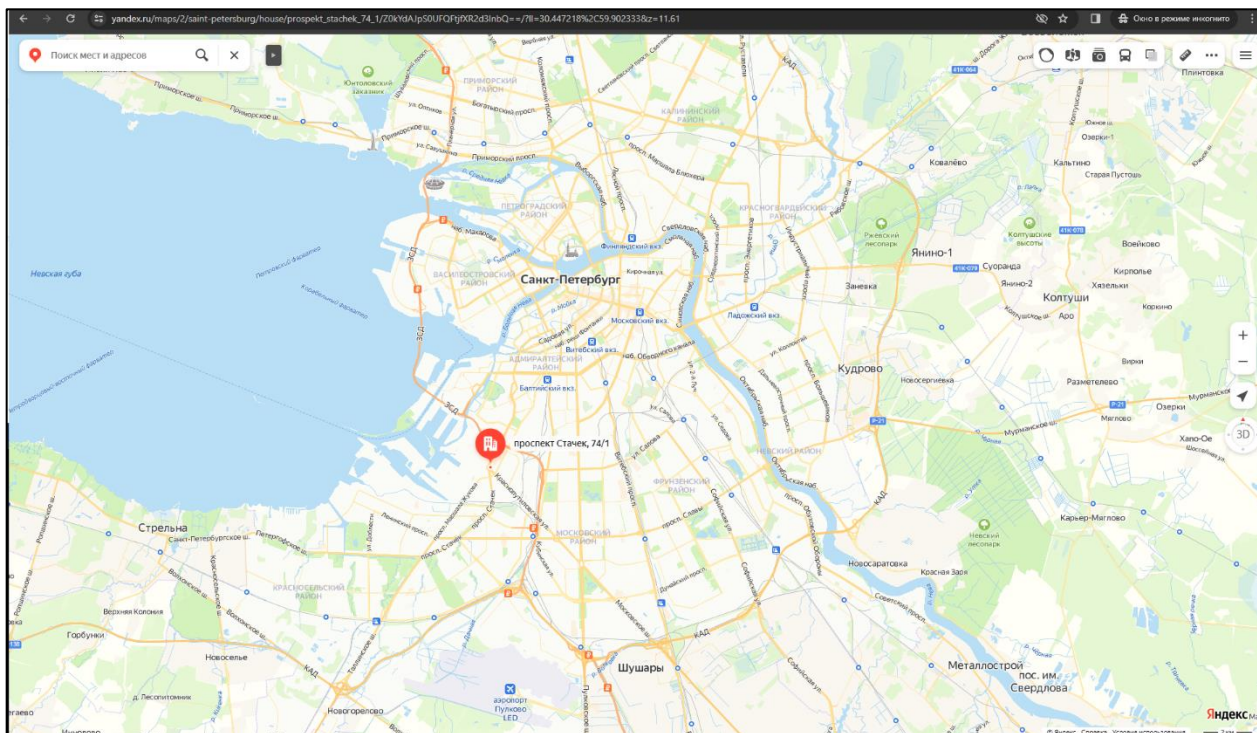


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

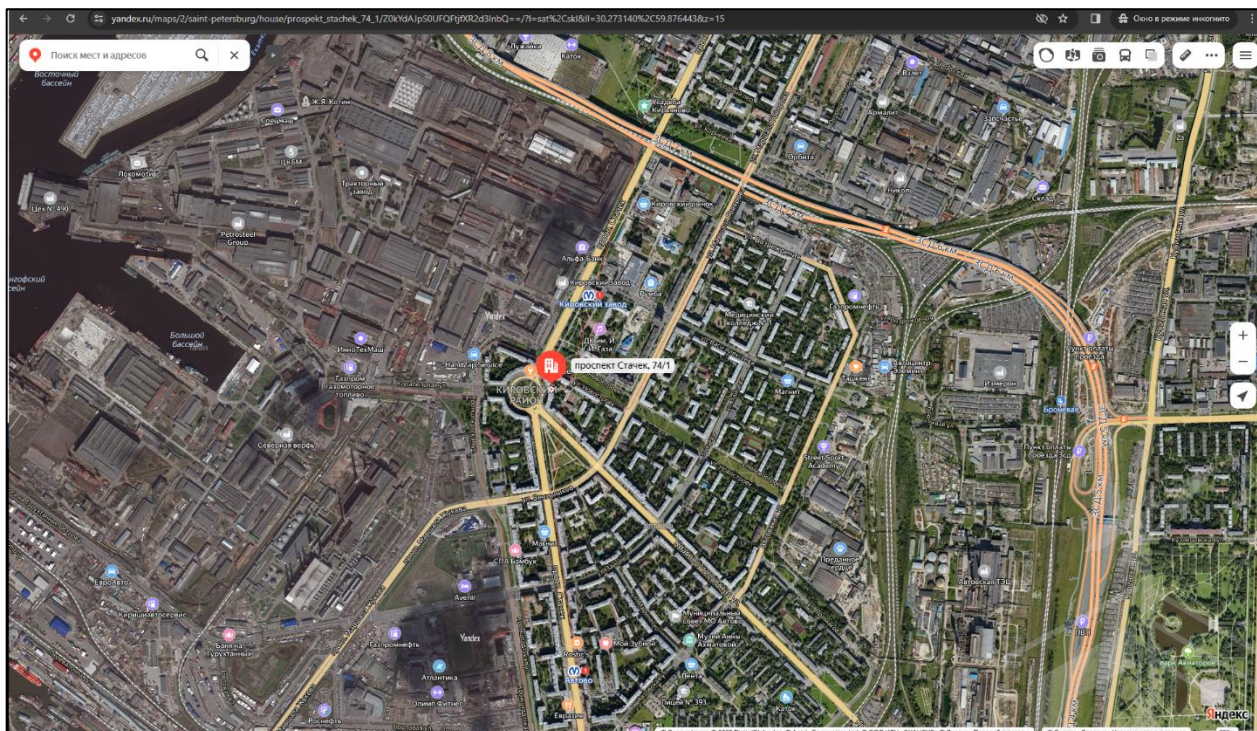


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	56,3
Кадастровый номер	78:15:0008204:1565
Кадастровая стоимость, руб.	4 184 619,77
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	74 327,17
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	Согласно письму Администрации Кировского района Санкт-Петербурга № 01-18-19004/23-0-1 от 09.11.2023 г. высота потолка 2,50 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 1432641.5 от 07.02.2001
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Согласно письму СПб ГКУ ЖА Кировского р-на СПб № 10-2220/23-1-1 от 06.10.2023 г нежилое помещение подключено к тепловым сетям, вентиляции, имеется возможность подключения к сетям водоснабжения, водоотведения и электроснабжения. В результате осмотра и интервью с ответственным за осмотр лицом, было установлено, что отопление в помещении отсутствует, для подключения электричества и водоснабжения необходимо заключать договоры с ресурсоснабжающими компаниями
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п. 2 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.; в ч.п. 3 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.; в ч.п. 4 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Помещение

Дата обновления информации: 15.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:15:0008204:1565
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Стачек, д. 74/1, литера. А, пом. 12-Н
Площадь, кв.м	56.3
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4184619.77
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:15:8204:1:1:18
-------------------	-------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 1432641.5 от 07.02.2001
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



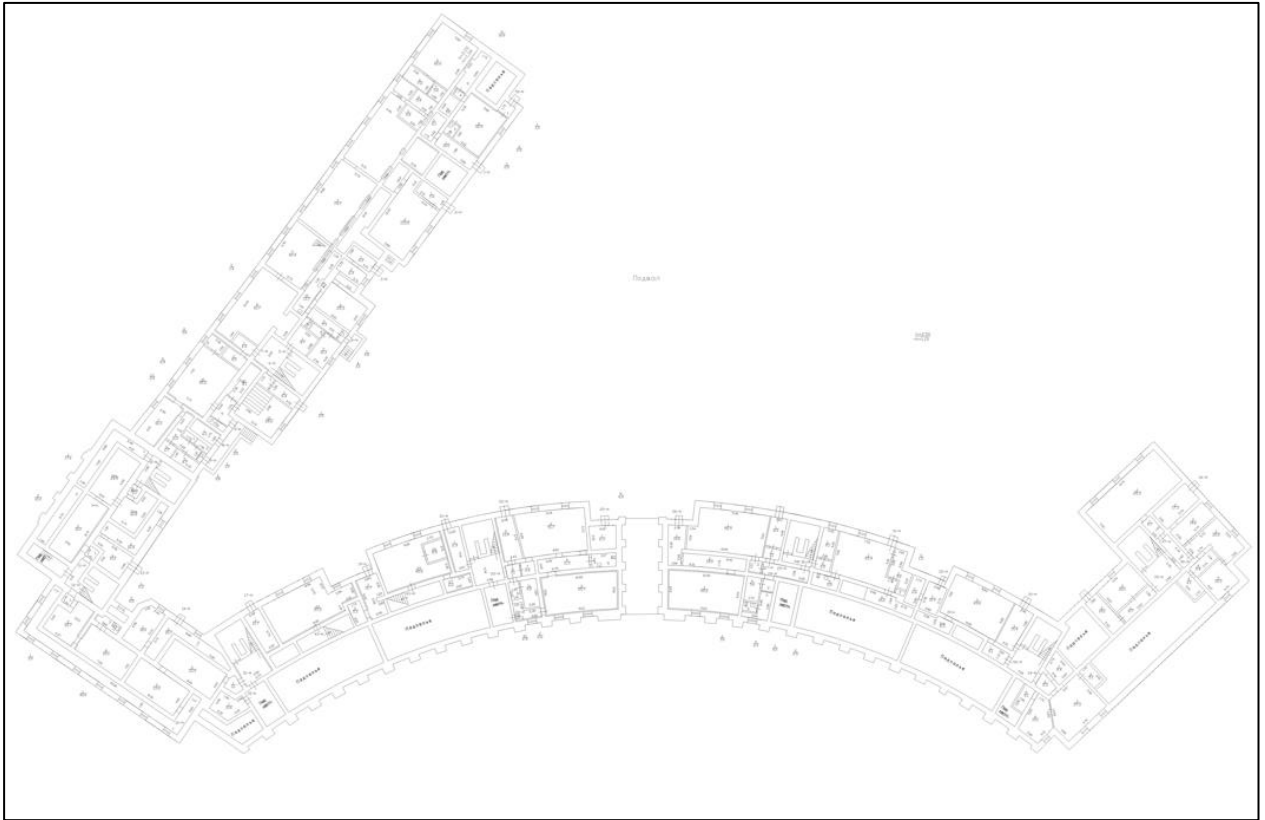


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

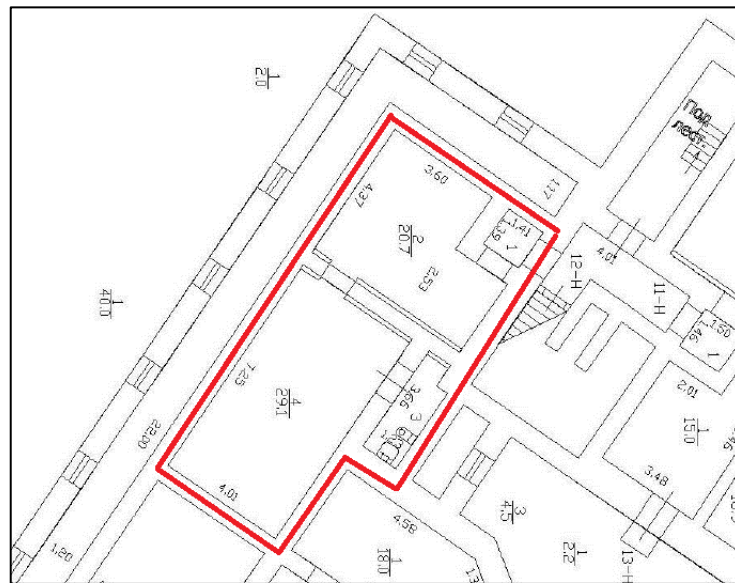


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в Кировском районе г. Санкт-Петербурга.



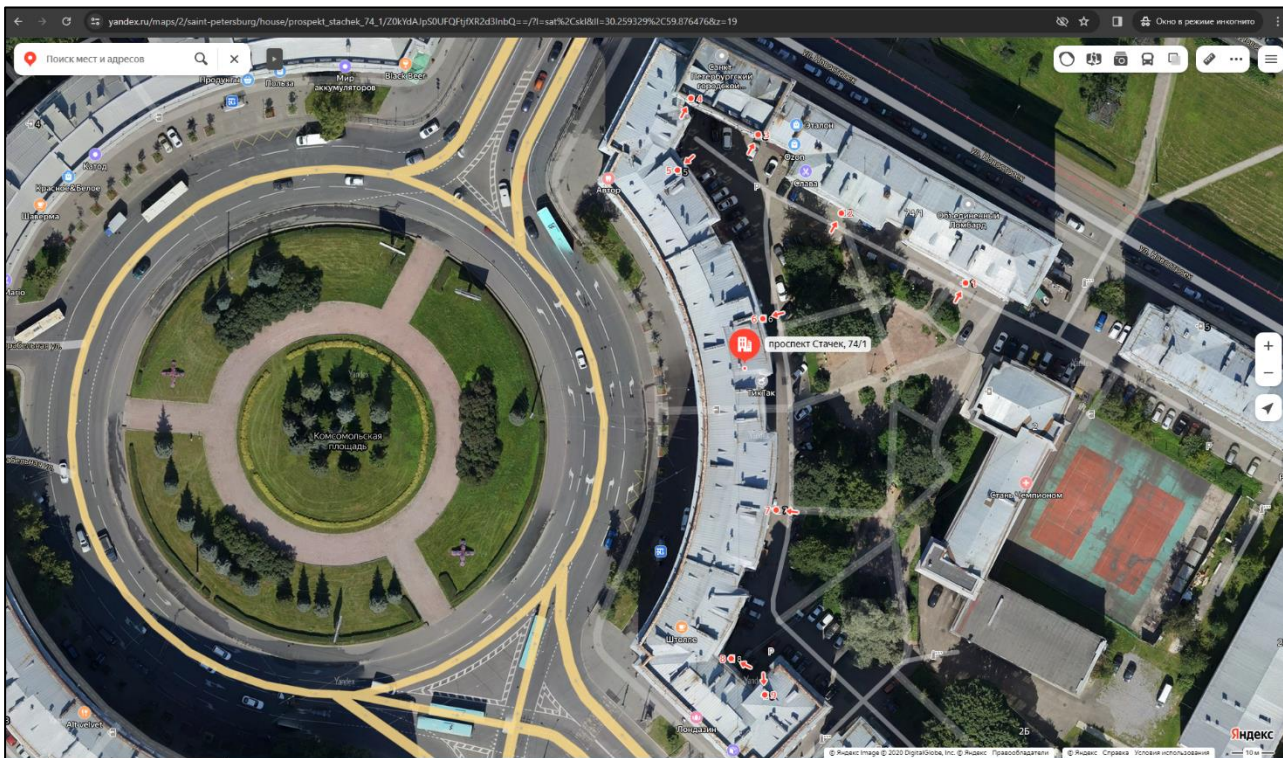


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: школы, детские сады, медицинские учреждения, магазины, кафе.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – Краснопутиловская улица.

Ближайшая станция метро «Кировский завод» располагается в 7 минутах (570 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-256304793 от 13.11.2023 г. на оцениваемый объект ограничения (обременения) прав не зарегистрированы.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-13957 от 12.12.2022 объект оценки защитным сооружением гражданской обороны не числится.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-22877/23-0-1 от 22.09.2023 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт -Петербург, проспект Стачек, дом 74/1, 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 (участок ЗРЗ (15)06).

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 16.04.2023) "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 № 3151-РЗ от 29.11.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, проспект Стачек, д. 74/1, литера А, пом. 12-Н» обременение (ограничение), подлежащее 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.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Подъездные пути



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Внутреннее окружение





Фото № 5 – Общий вход со двора



Фото № 6 – Общий вход со двора



Фото № 7 – Вход в помещение с лестничной клеткой



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

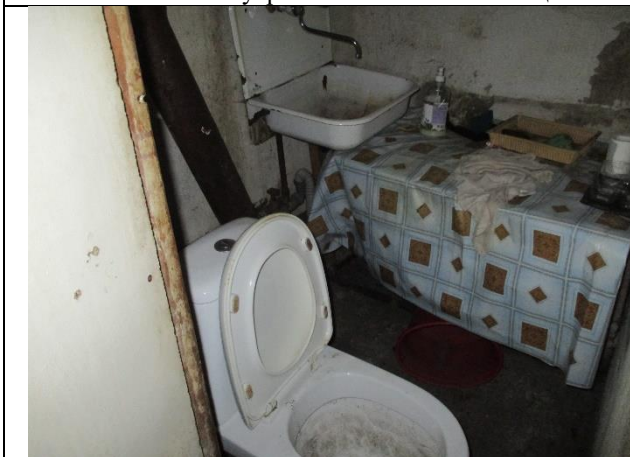


Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения

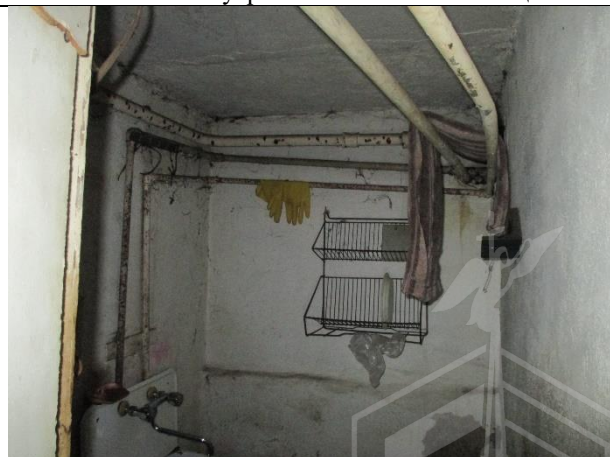


Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Стачек, д. 74/1, литера А, пом. 12-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, проспект Стачек, д. 74/1, литера А, пом. 12-Н, общая площадь 56,3 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008204:1565, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 22.01.2024, при дневном освещении.
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Согласно письму СПб ГКУ ЖА Кировского р-на СПб № 10-2220/23-1-1 от 06.10.2023 г нежилое помещение подключено к тепловым сетям, вентиляции, имеется возможность подключения к сетям водоснабжения, водоотведения и электроснабжения.
Наличие перепланировок	В результате осмотра и интервью с ответственным за осмотр лицом, было установлено, что отопление в помещении отсутствует, для подключения электричества и водоснабжения необходимо заключать договоры с ресурсоснабжающими компаниями
Состояние объекта	Визуально выявлены перепланировки:
Текущее использование	в ч.п. 2 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.;

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	22.01.2024



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: Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 74/1, литера А, пом. 12-Н, общая площадь 56,3 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008204:1565, подвал	38 544	2 170 000	46 252	2 604 000
Итого:	38 544	2 170 000	46 252	2 604 000

