

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 59, корпус 1, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 55,8 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005018:1936, подвал

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 25.01.2024.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

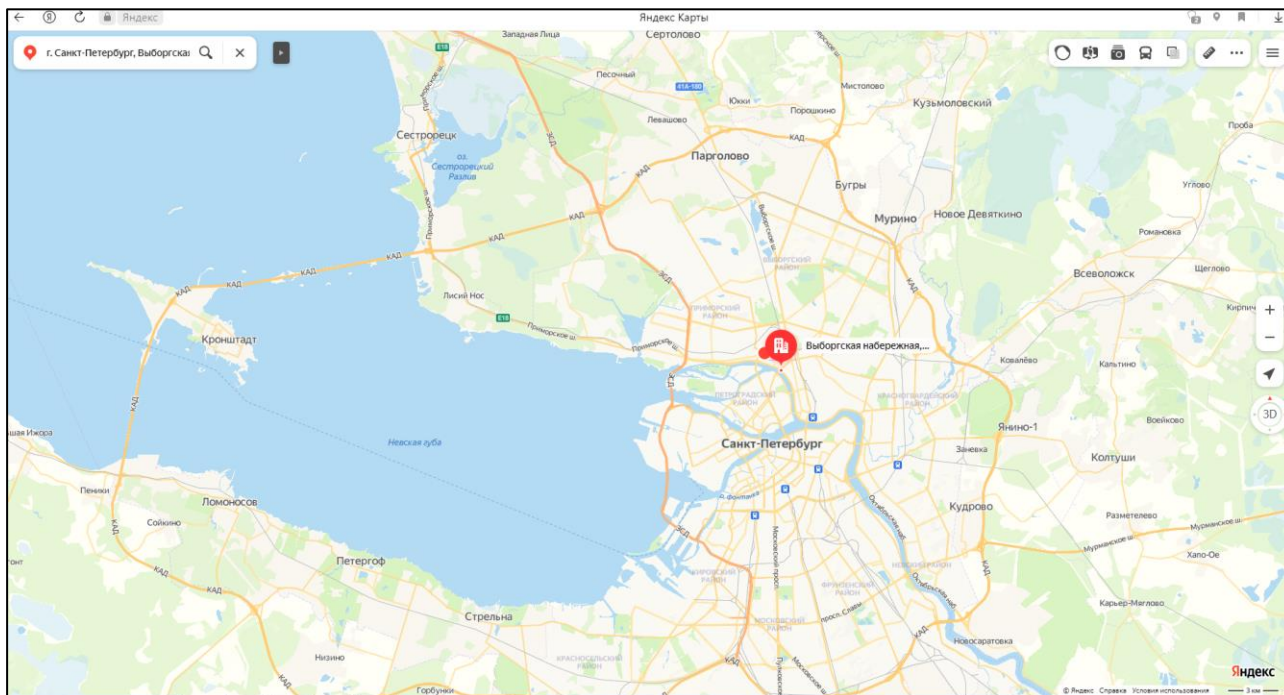


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

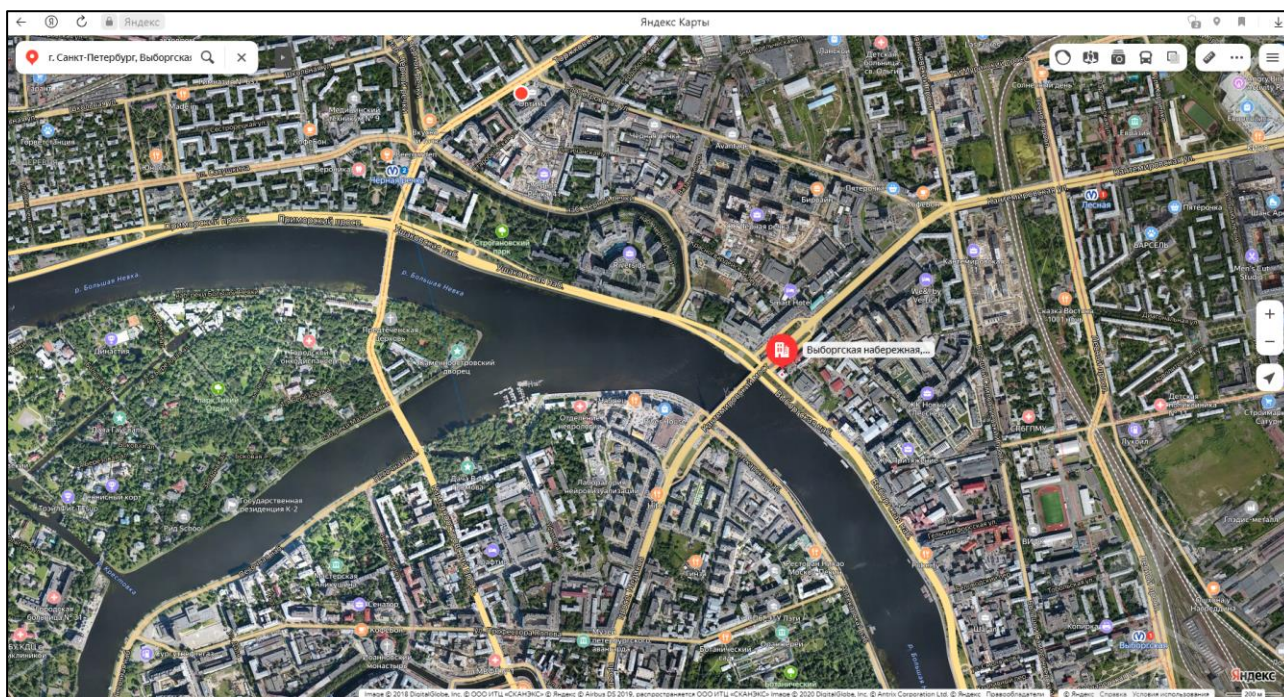


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	55,8
Кадастровый номер	78:36:0005018:1936
Кадастровая стоимость, руб.	1 436 933,41
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	25 751,49
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	2,40 м (заглубление -1,35 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78-78-39/090/2011-155 13.03.2012
Вход	Отдельный со двора, общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации. В ходе интервью с ответственным лицом, было обнаружено, что для подключения отопления и водоснабжения необходимо заключать договоры с ресурсоснабжающими компаниями.
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены.
Состояние объекта	Удовлетворительное (требуется капитальный ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В ч.п. выходят трубы с запорной арматурой.

Помещение

Дата обновления информации: 15.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:36:0005018:1936
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, наб. Выборгская, д. 59, корп. 1, литера. А, пом. 4-Н
Площадь, кв.м	55,8
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2425598.52
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:36:5018:39:17:4
-------------------	--------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-39/090/2011-155 от 13.03.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Объект культурного наследия № 78:36:0005018:1936-78/011/2021-1 от 18.08.2021



Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

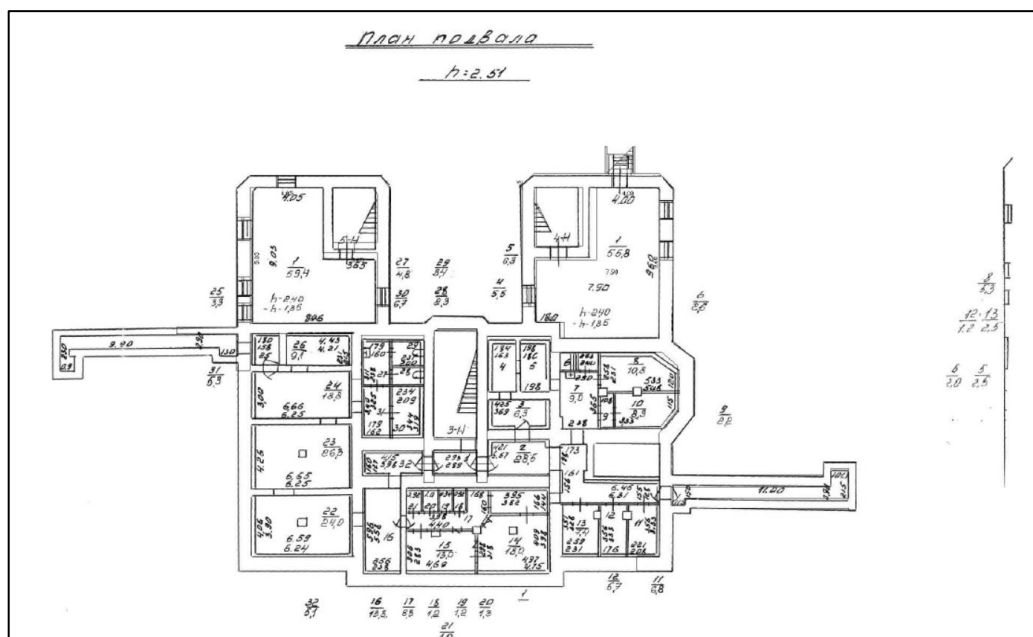


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

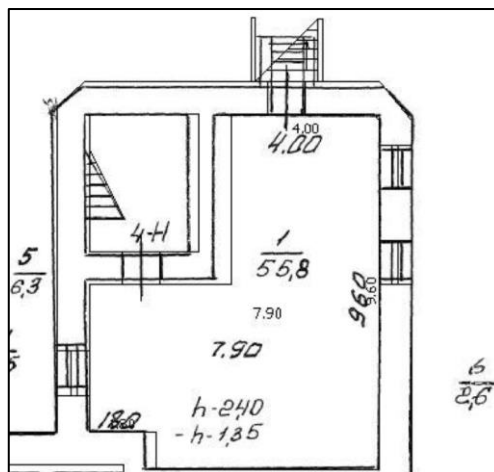


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



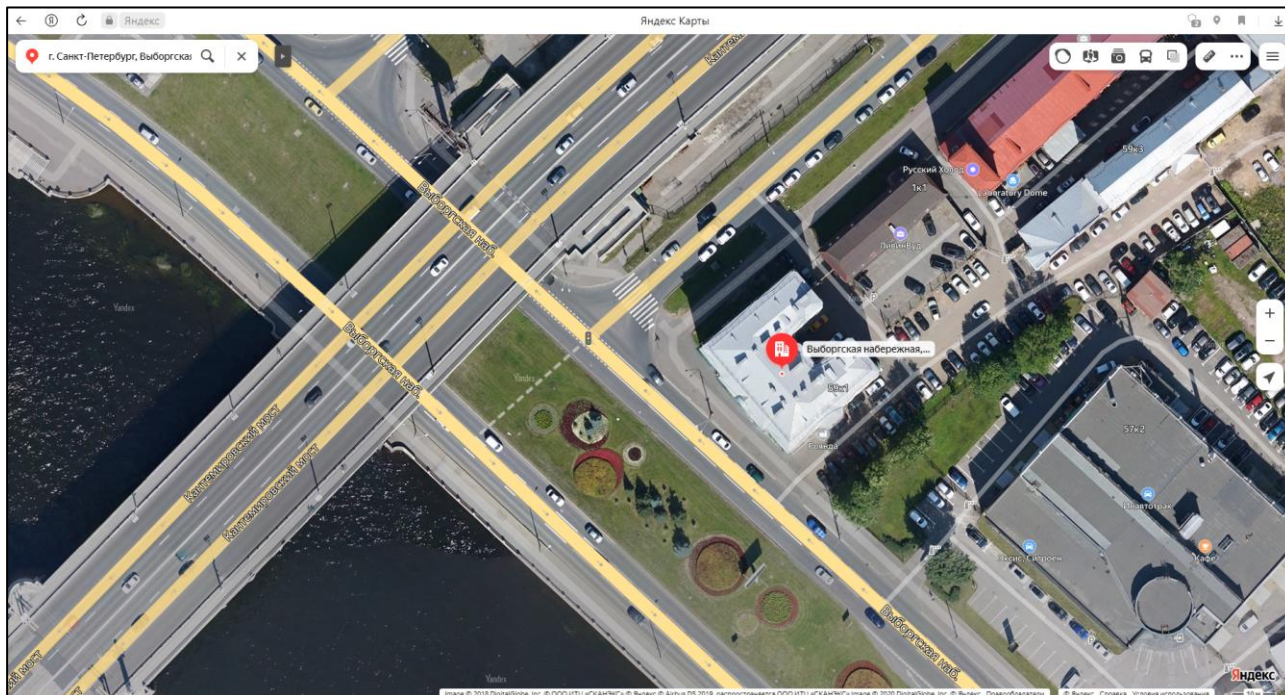


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки многоквартирных домов, торговыми центрами, аптеками, коммерческой недвижимостью, научно-производственными компаниями.

Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – детский сад № 3, БЦ Таймс, Национальный исследовательский университет Высшая школа экономики, Санкт-Петербург, научно-производственная организация «Петротех», НИИ Масштаб, Филиал Российской телевизионной и радиовещательной сети (РТРС), основной оператор цифрового и аналогового эфирного теле- и радиовещания в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. В непосредственной близости от Объекта оценки находится Кантемировский мост.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей – Выборгской набережной и Кантемировской улицы.

Ближайшая станция метро «Лесная» располагается в 17 минутах (1,4 км.) ходьбы пешком.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-262469770 от 21.11.2023 г. зарегистрировано ограничение (обременение) прав на оцениваемые объекты по адресу Санкт-Петербург, наб. Выборгская, д. 59, корп. 1, литера. А, пом. 4-Н:

вид: Объект культурного наследия;

дата государственной регистрации: 18.08.2021 15:41:19;

номер государственной регистрации: 78:36:0005018:1936-78/011/2021-1;

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: бессрочно;

основание государственной регистрации: Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга, № 10-28, выдан 29.09.2009, Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры правительства Санкт-Петербурга.

Согласно письму СПб КГИОП № 01-25-18477/21-0-1 от 30.07.2021 г. объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 59, корп. 1, лит. А, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом бумагопрядильной и трикотажной

Николаевской мануфактуры акционерного общества мануфактур «И.А. Воронин, Лютш и Чешер».

Акт отнесения/не отнесения Объекта к объектам культурного наследия (далее – ОКН), находящимся в неудовлетворительном состоянии (согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 29.06.2015 № 646), КГИОП не составлялся в связи с тем, что Объект является многоквартирным жилым домом.

При этом распоряжением КГИОП от 03.04.2017 № 07-19-104/17 утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца Объекта, пунктом 25 которого предусмотрено выполнение работ по реставрации Объекта на основании задания и разрешения КГИОП, в соответствии с согласованной с КГИОП проектной документацией, в срок до 03.04.2022.

Также обращаем внимание, что в соответствии со статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работы по сохранению ОКН проводятся на основании письменного задания и разрешения на проведение указанных работ, выданных КГИОП, и в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП в установленном порядке.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № 13400-5-1-2 от 31.07.2020 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 59, корп. 1, лит. А, пом. 4-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 3132-РЗ от 29.11.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 59, корп. 1, литера А, пом. 4-Н» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом бумагопрядильной и трикотажной Николаевской мануфактуры акционерного общества мануфактур «И.А.Воронин, Лютш и Чешер», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 03.04.2017 № 07-19-104/17 (далее - охранное обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

- 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 – Подъездные пути и окружение



Фото № 2 – Подъездные пути и окружение





Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель



Фото № 5 – Ближайшее окружение



Фото № 6 – Ближайшее окружение



Фото № 7 – Отдельный вход в помещение со двора



Фото № 8 – Общий вход со двора



Фото № 9 – Вход в помещение с лестничной клетки



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Отдельный вход в помещение



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



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Выборгская набережная, дом 59, корпус 1, литера А, помещение 4-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 59, корпус 1, литера А, помещение 4 - Н, общая площадь 55,8 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005018:1936, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 25.01.2024, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора, общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.
Наличие перепланировок	В ходе интервью с ответственным лицом, было обнаружено, что для подключения отопления и водоснабжения необходимо заключать договоры с ресурсоснабжающими компаниями
Состояние объекта	Визуально перепланировки не выявлены.
Текущее использование	Удовлетворительное (требуется капитальный ремонт)

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	25.01.2023



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 склада после проведения капитального ремонта.*

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, Выборгская набережная, дом 59, корпус 1, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 55,8 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005018:1936, подвал	19 713	1 100 000	23 656	1 320 000
Итого:	19 713	1 100 000	23 656	1 320 000

