

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу. Санкт-Петербург, Владимирский проспект, дом 1/47, литера Б, помещения 12-Н, 24-Н, общая площадь 160,3 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001224:1376, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 14.02.2024.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

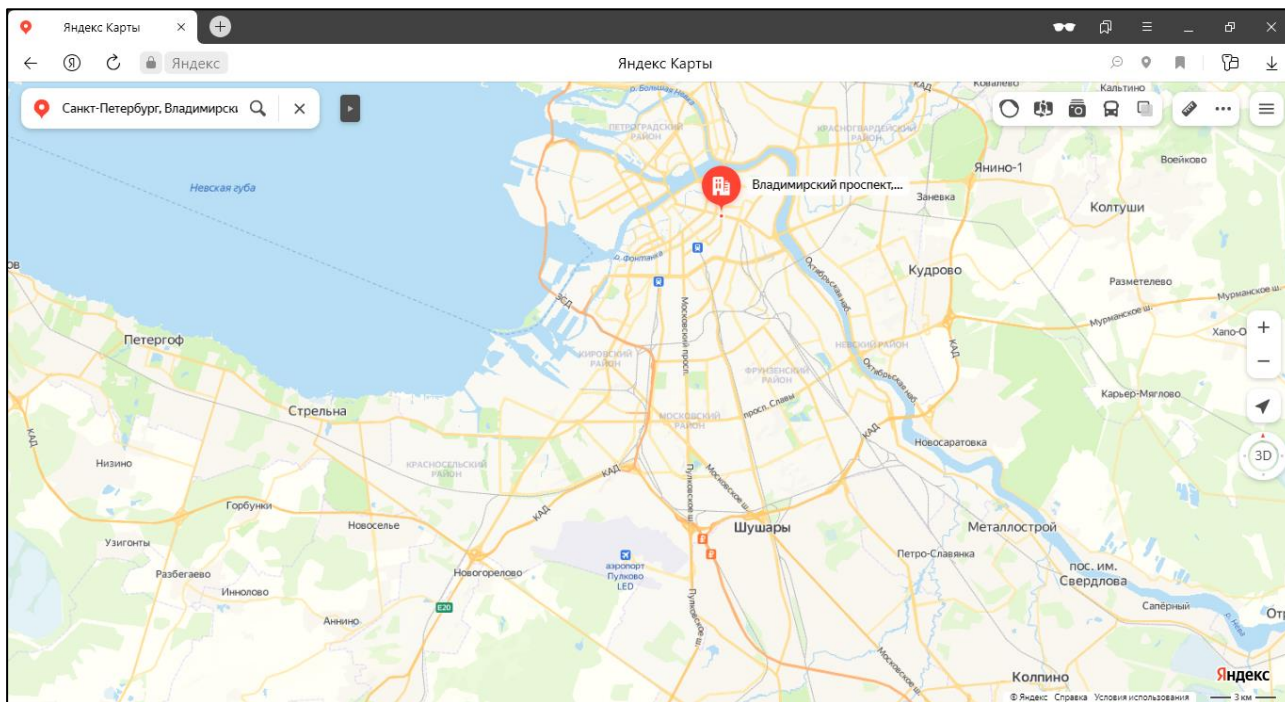


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

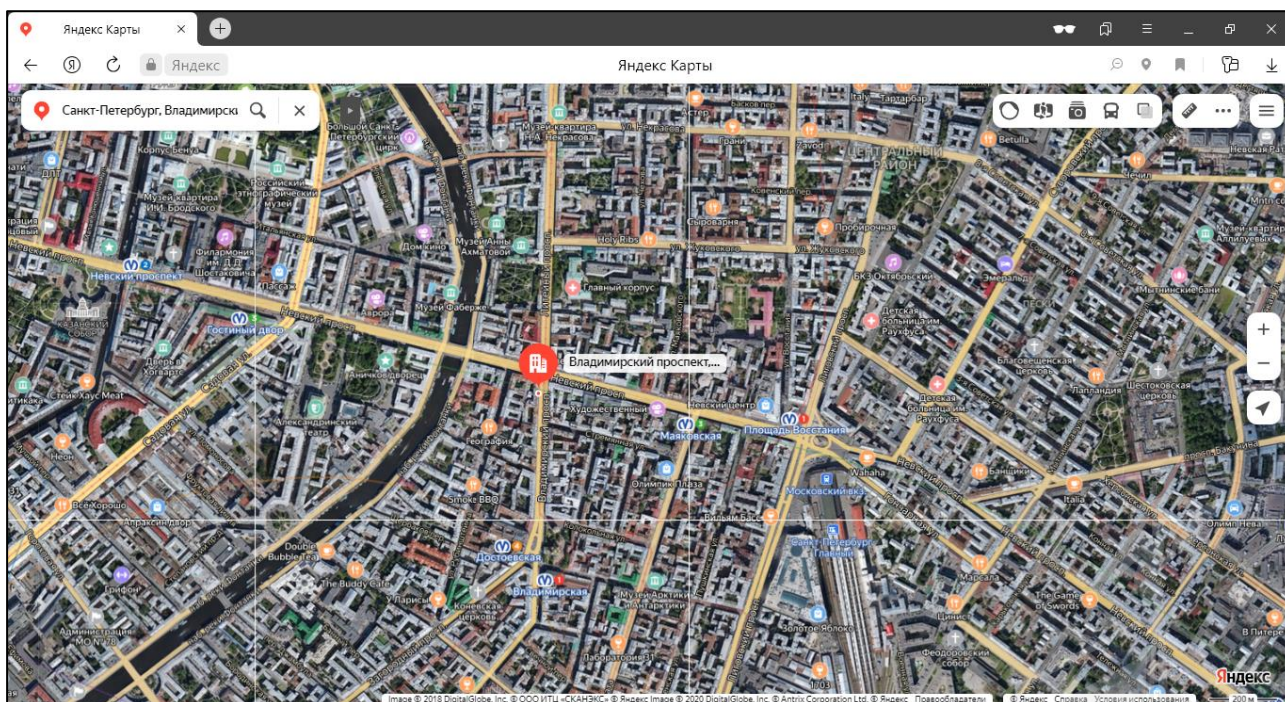


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	160,3
Кадастровый номер	78:31:0001224:1376
Кадастровая стоимость, руб.	39 454 187,4
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	246 127, 18
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цокольный этаж
Высота помещения	2,62 м (заглубление -1,20 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:31:0001224:1376-78/011/2021-1 от 19.08.2021
Вход	Отдельный со двора через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Согласно письму Администрации Центрального района г. Санкт-Петербурга №01-10-8029/22-0-1 от 16.08.2022, на объекте имеются инженерные коммуникации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В ч.п. 1 пом. 12-Н установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п. оборудован санузел В ч.п. 3 пом. 12-Н установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п. В стене между ч.п. 3 пом. 24-Н установлены перегородки с дверными проемами, образованы 2 новые ч.п. В ч.п. 4 пом. 24-Н установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п. Оконные проем в ч.п. 1 пом. 12-Н заложен Оконные проемы в ч.п. 4 пом. 12-Н заложены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещения не используются, свободны от имущества третьих лиц.



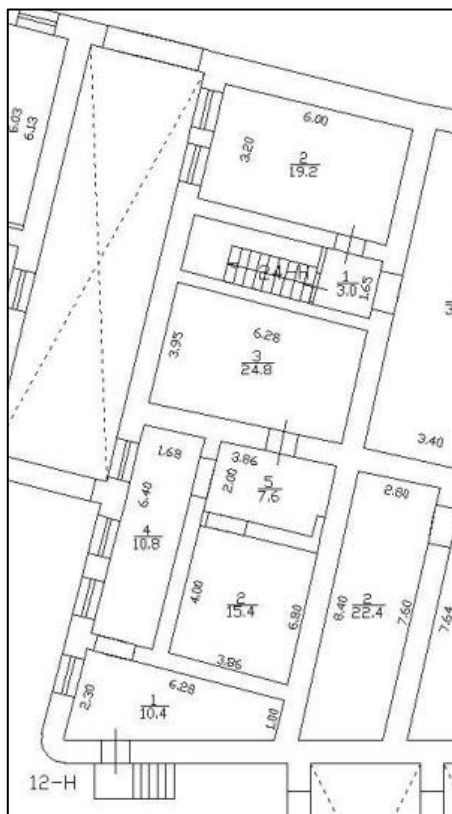


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

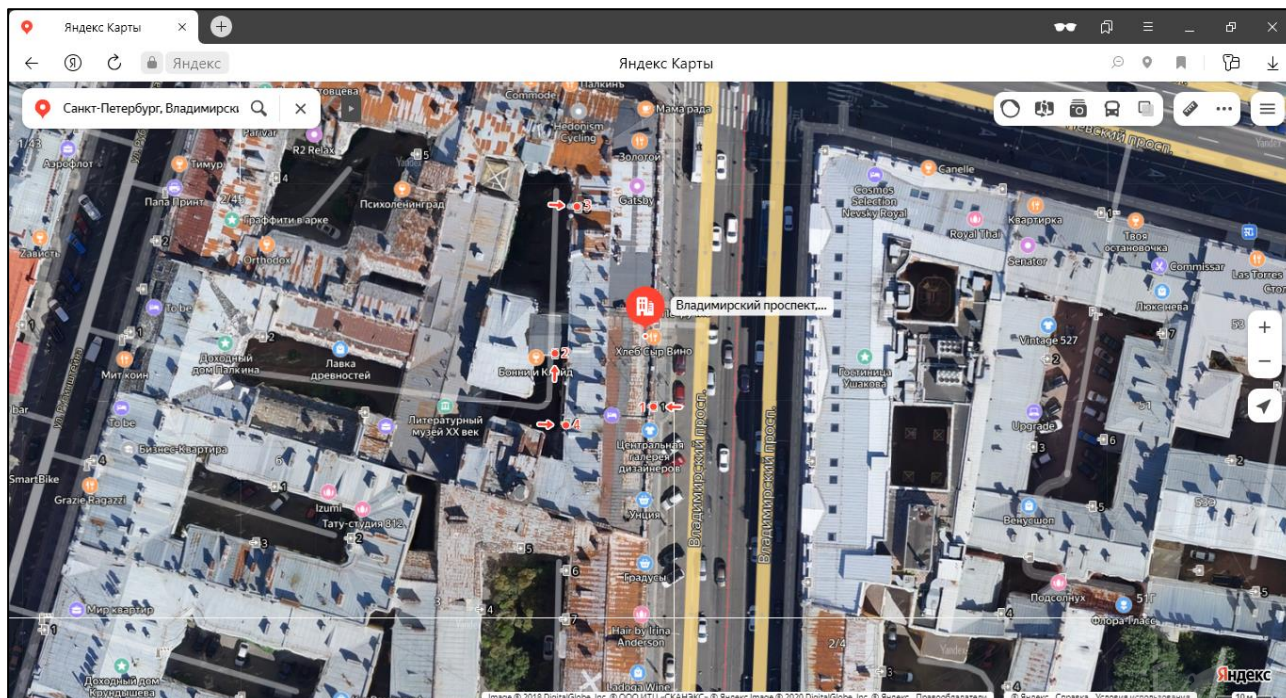


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: гостиницы, рестораны, магазины продуктов, магазины одежды, медицинские учреждения, театры и др. объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 50 м от крупной транспортной магистрали – Невский проспект.

Ближайшая станция метро «Достоевская» располагается в 6 минутах (470 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-262470180 от 21.11.2023 г. ограничения (обременения) прав на оцениваемый объект: объект относится к числу объектов культурного наследия

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-3382 от 23.03.2022 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7556/21-0-1 от 15.09.2021 г. объект, расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, Владимирский проспект, дом 1/47, литера Б на основании Закона Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения" от 02.07.1997 № 141-47 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Здание, где размещался ресторан "К.П.Палкин".

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 № 3119-РЗ от 29.11.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Владимирский проспект, д. 1/47, литера Б, пом. 12-Н, 24-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Здание, где размещался ресторан «К.П. Палкин», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 09.04.2020 № 07-19-132/20 (далее - охрannое 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 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Подъездные пути



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Проход во двор под аркой



Фото № 5 – Вход в помещение со двора через приямок



Фото № 6 – Вход в помещение со двора через приямок



Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения

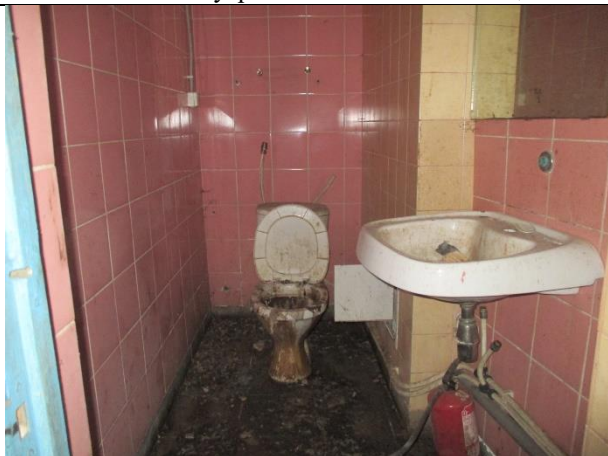


Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



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



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 нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Владимирский проспект, дом 1/47, литера Б, помещения 12-Н, 24-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Владимирский проспект, дом 1/47, литера Б, помещения 12-Н, 24-Н, общая площадь 160,3 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001224:1376, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 14.02.2024, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Согласно письму Администрации Центрального района г. Санкт-Петербурга №01-10-8029/22-0-1 от 16.08.2022, на объекте имеются инженерные коммуникации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В ч.п. 1 пом. 12-Н установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п. оборудован санузел В ч.п. 3 пом. 12-Н установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п. В стене между ч.п. 3 пом. 24-Н установлены перегородки с дверными проемами, образованы 2 новые ч.п. В ч.п. 4 пом. 24-Н установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п. Оконные проем в ч.п. 1 пом. 12-Н заложен Оконные проемы в ч.п. 4 пом. 12-Н заложены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещения не используются, свободны от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	14.02.2024



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 складского 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, Владимирский проспект, дом 1/47, литера Б, помещения 12-Н, 24-Н, общая площадь 160,3 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001224:1376, цокольный этаж	35 995	5 770 000	43 194	6 924 000
Итого:	35 995	5 770 000	43 194	6 924 000

