

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 149а, литера А, помещения 2-Н, 8-Н, общая площадь 306,5 кв. м, кадастровый номер 78:14:0007618:2683, подвал.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 08.10.2024.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

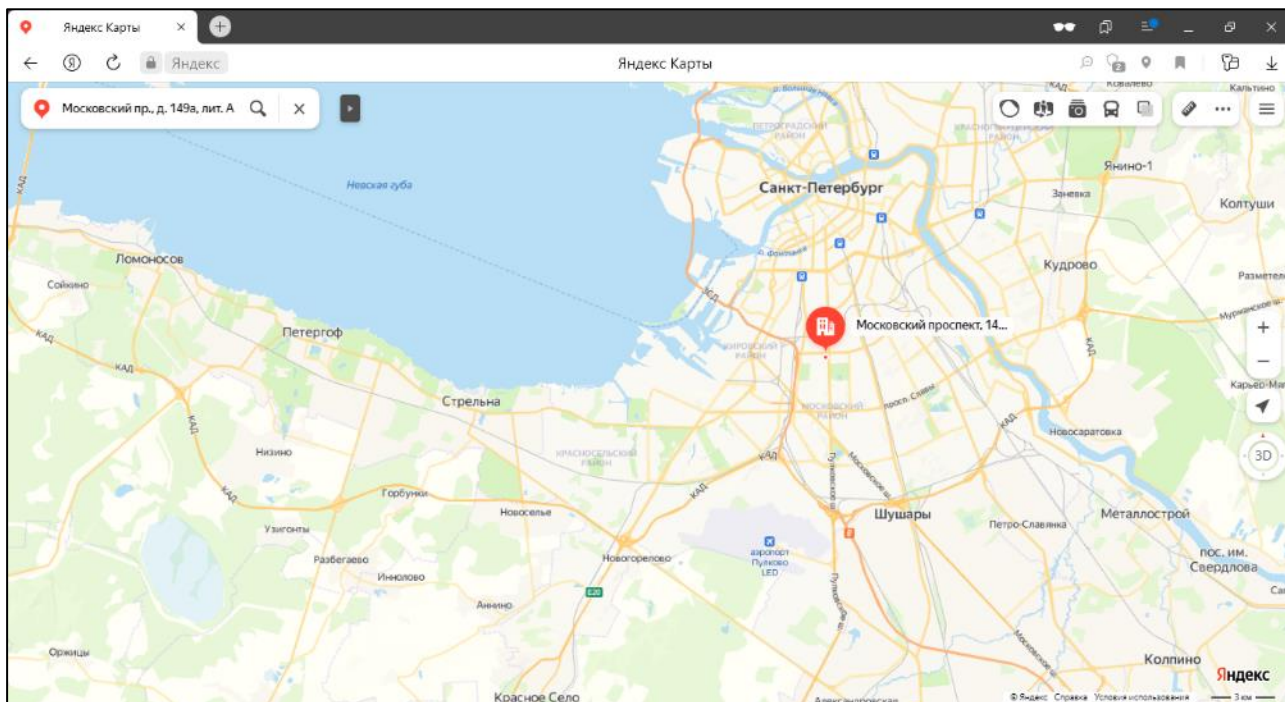


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

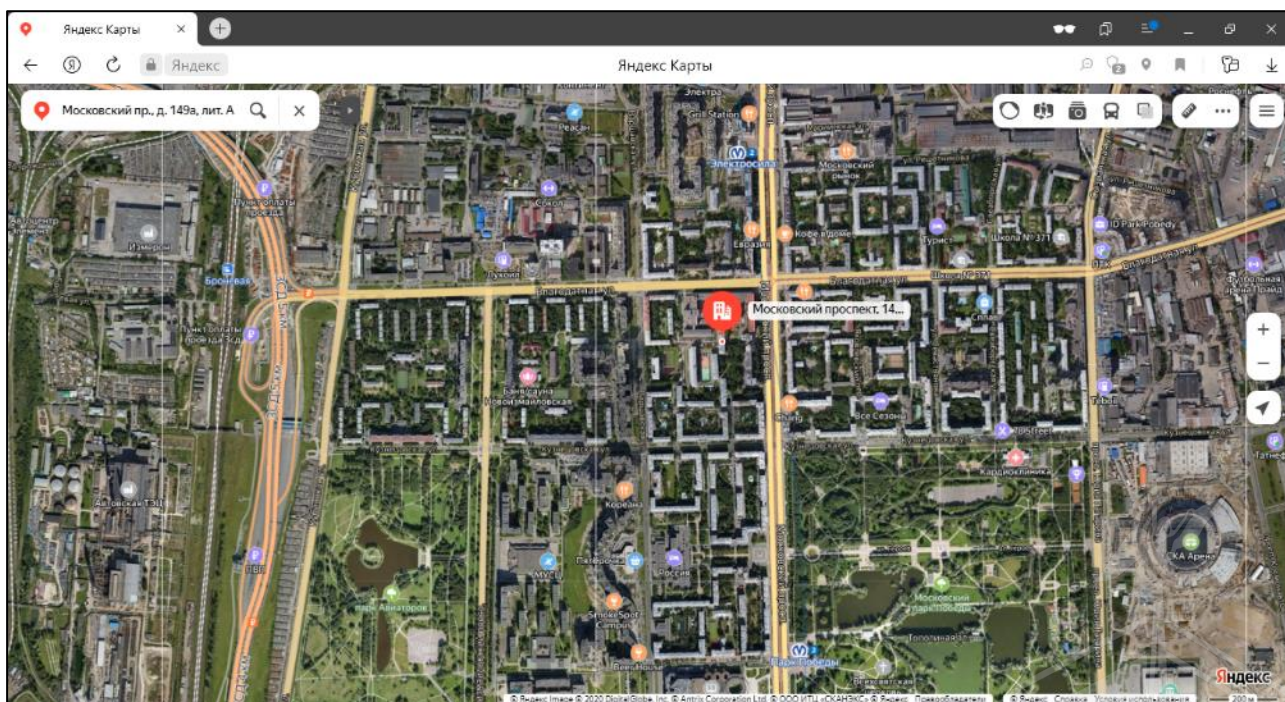


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| Тип объекта | Встроенное помещение |
| Площадь помещения, кв. м | 306,5 |
| Кадастровый номер | 78:14:0007618:2683 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 6 643 527,82 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м | 21 675,46 |
| Наименование | Нежилое помещение |
| Назначение | Нежилое помещение |
| Этаж расположения | подвал |
| Высота помещения | 2,52 м (заглубление -1,61 м) |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность 78-78-34/214/2011-134 03.11.2011 |
| Вход | 2 отдельных со двора, один общий со двора |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены перепланировки: оконный проем в ч.п. 9 заложен. Наружные границы не изменились |
| Состояние объекта | Требуется капитальный ремонт |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц |

Помещение

Дата обновления информации: 23.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Вид объекта недвижимости | Помещение |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:14:0007618:2683 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 14.09.2012 |

Характеристики объекта

| | |
|------------------------|--|
| Адрес (местоположение) | Санкт-Петербург, пр-кт Московский, д 149а, литера А, пом 2-Н/9-Н |
| Площадь, кв.м | 306.5 |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж | подвал |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 6643527.82 |
| Дата определения | 01.01.2018 |
| Дата внесения | 09.01.2019 |

Ранее присвоенные номера

| | |
|-------------------|----------------------|
| Кадастровый номер | 78:14:7618:2001:14:7 |
| Кадастровый номер | 78:14:7618:0:14:7 |
| Инвентарный номер | б/н |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|---|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78-78-34/214/2011-134 от 03.11.2011 |
|---|---|

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



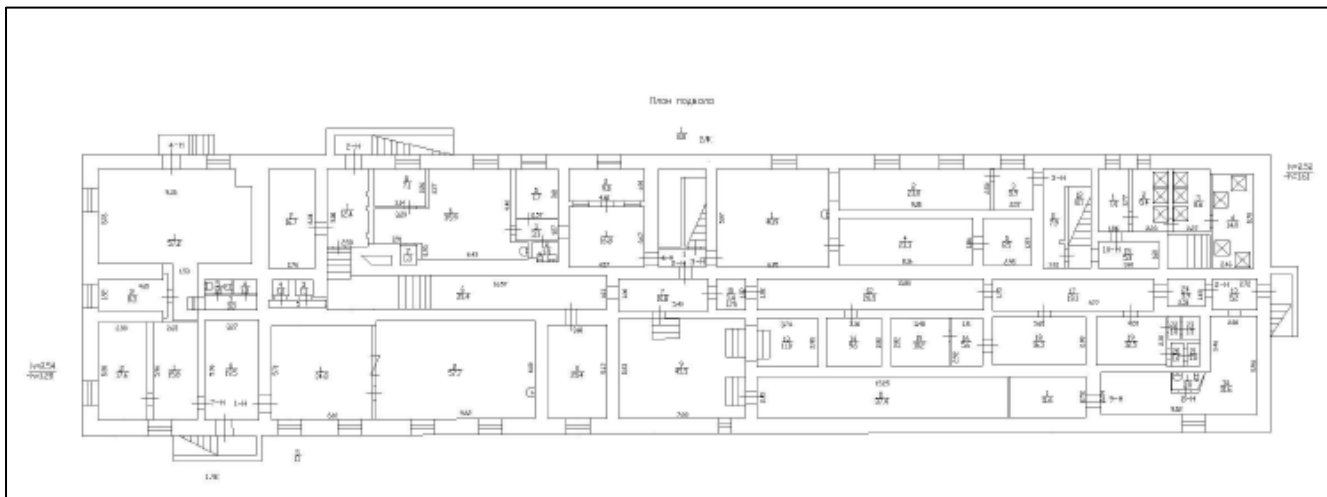


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

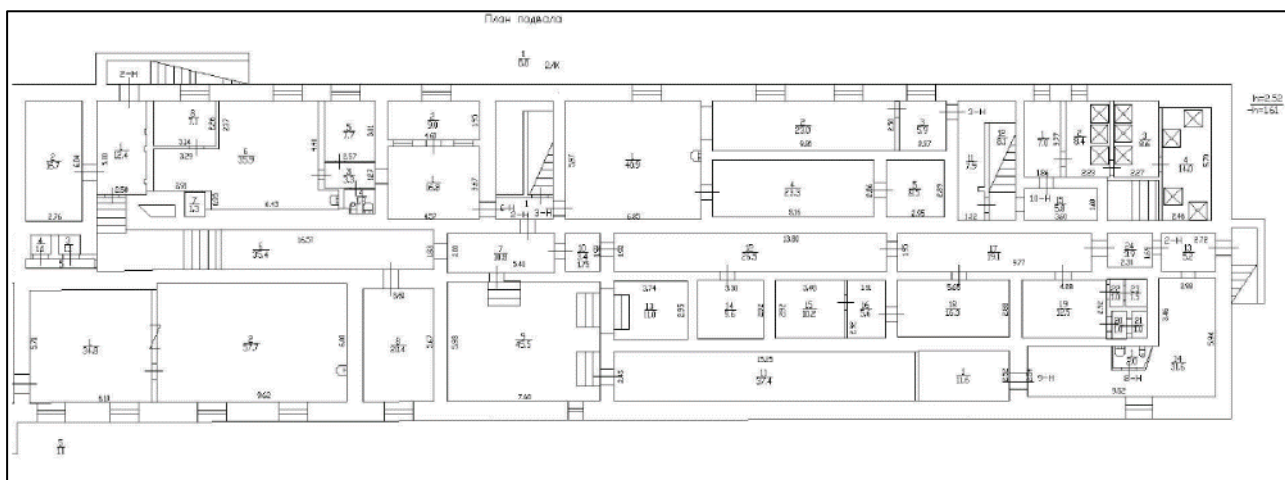


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

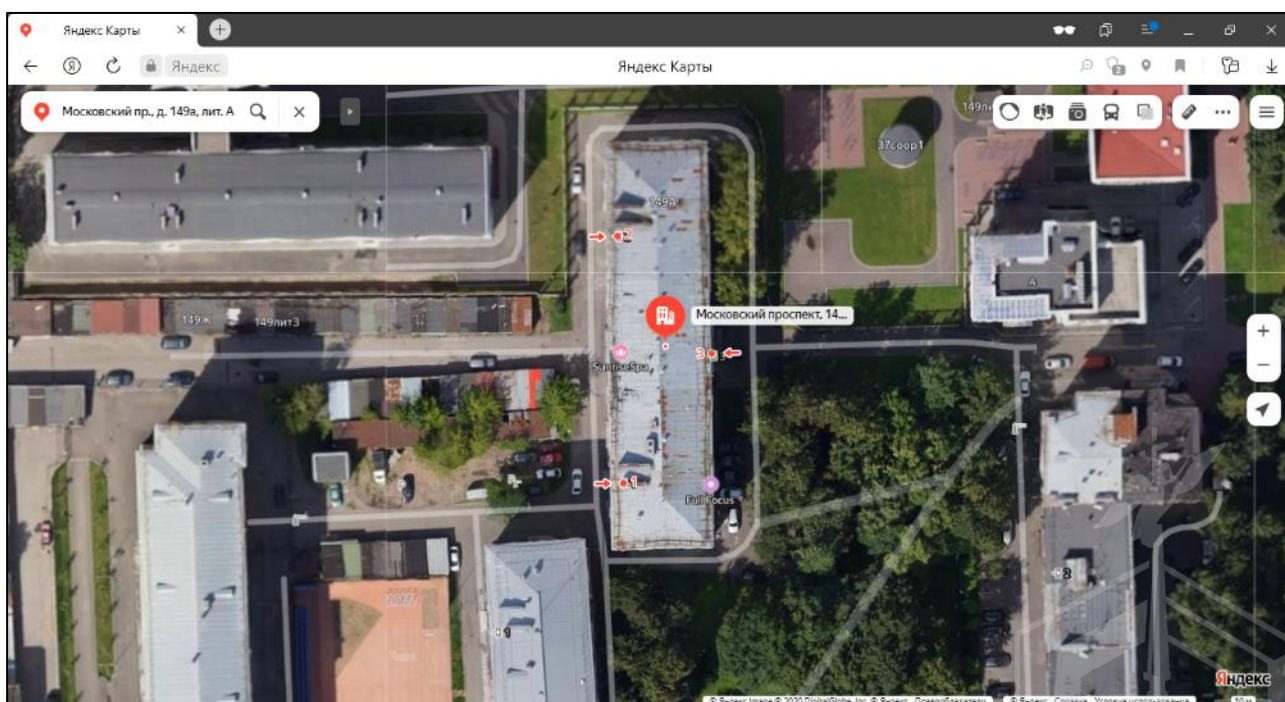


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: салоны красоты, спортивные клубы, кафе, аптеки, университет МЧС.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Московского проспекта.

Ближайшая станция метро «Электросила» располагается в 8 минутах (660 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 25.09.2023г. № КУВИ-001/2023-218329073 на оцениваемый объект не зарегистрировано ограничение (обременение) прав.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-3932 от 10.04.2023 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-23557/23-0-1 от 28.09.2023 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт -Петербург, Московский проспект, дом 149а, 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 (14)05).

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 16.04.202 3) «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».

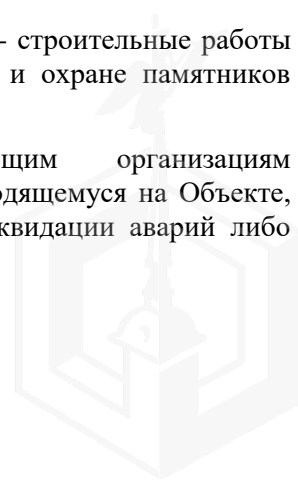
*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки 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 № 2878-РЗ от 08.11.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 149а, литера А, пом. 2-Н, 8-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

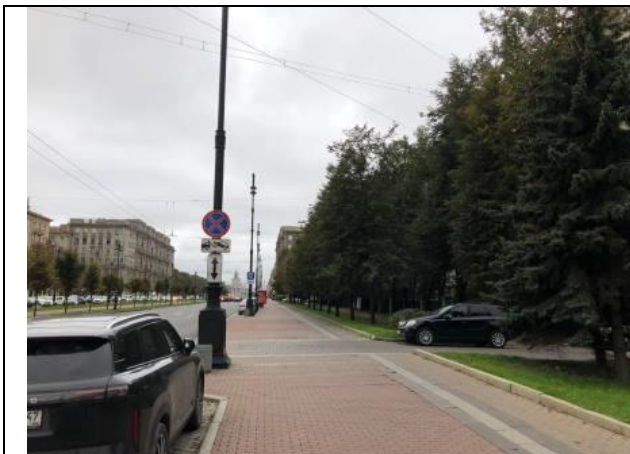


Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Ближайшее окружение



Фото № 4 – Ближайшее окружение

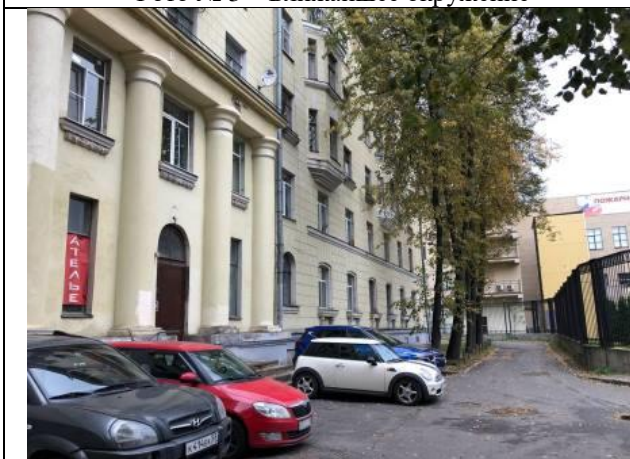


Фото № 5 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 6 – Адресный указатель



Фото № 7 – Общий вход в помещение со двора



Фото № 8 – Отдельный вход в помещение через приямок



Фото № 9 – Отдельный вход в помещение через приямок



Фото № 10 – Отдельный вход в помещение через приямок



Фото № 11 – Отдельный вход в помещение через приямок



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

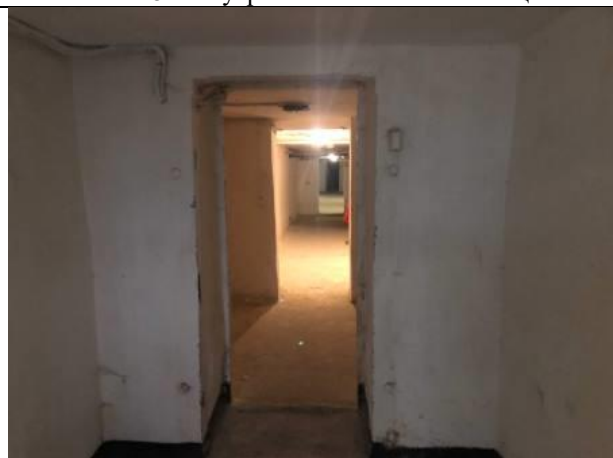


Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



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





Фото № 31 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 32 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 33 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 34 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 35 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 36 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 37 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 38 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 39 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 40 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 41 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 42 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Московский проспект, дом 149а, литера А, помещения 2-Н, 8-Н

| Параметр | Значение |
|---|---|
| Объект оценки | Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 149а, литера А, помещения 2-Н, 8-Н, общая площадь 306,5 кв.м, кадастровый номер 78:14:0007618:2683, подвал |
| Особенности проведения осмотра | Визуальный осмотр объекта произведен —08.10.2024, при дневном освещении. |
| Вход | 1 общий со двора, 2 отдельных через приямок |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализация |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены перепланировки: оконный проем в ч.п. 9 заложен. Наружные границы не изменились |
| Состояние объекта | Требуется капитальный ремонт |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) | |
|-------------------------------------|---|
| Должность | Оценщик |
| Ф.И.О. | Андрянова А.С. |
| Подпись |  |
| Дата | 08.10.2024 |



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: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 149а, литера А, помещения 2-Н, 8-Н, общая площадь 306,5 кв.м, кадастровый номер 78:14:0007618:2683, подвал | 17 618 | 5 400 000 | 21 142 | 6 480 000 |
| Итого: | 17 618 | 5 400 000 | 21 142 | 6 480 000 |

