

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Гороховая улица, дом 48, литера А, помещение 19-Н, общая площадь 51,5 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001057:3508, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 09.02.2023.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

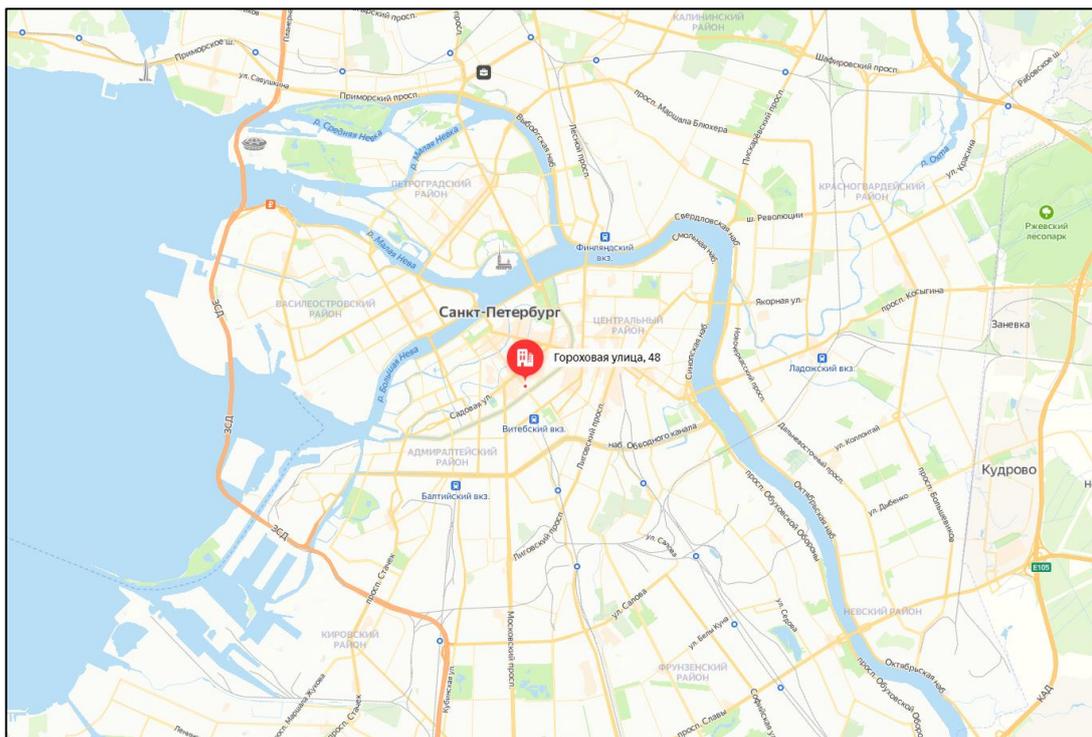


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

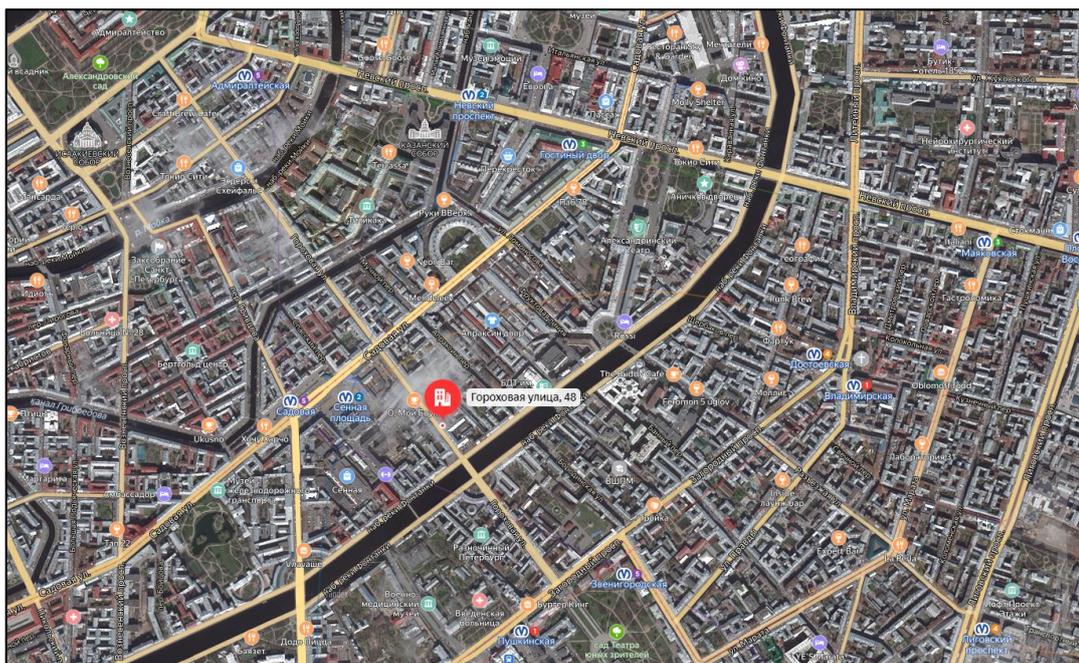


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	51,5 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001057:3508
Кадастровая стоимость, руб.	6 052 151,56
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	171 518
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цокольный
Высота помещения, м	2,51 (заглубление -0,40)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-01-16/2001-110.1 от 01.02.2001
Вход	1 отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	В результате осмотра были выявлены перепланировки: демонтирована перегородка с дверью между чп. 7 и 8, заложен общий вход со двора
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение используется.

Помещение

Дата обновления информации: 22.01.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001057:3508
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 48, литера А, помещение 19-Н
Площадь, кв.м	51.5
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6052151.56
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

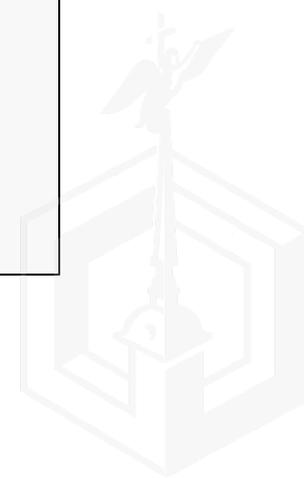
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1057:6:3:4
-------------------	---------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-16/2001-110.1 от 01.02.2001
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



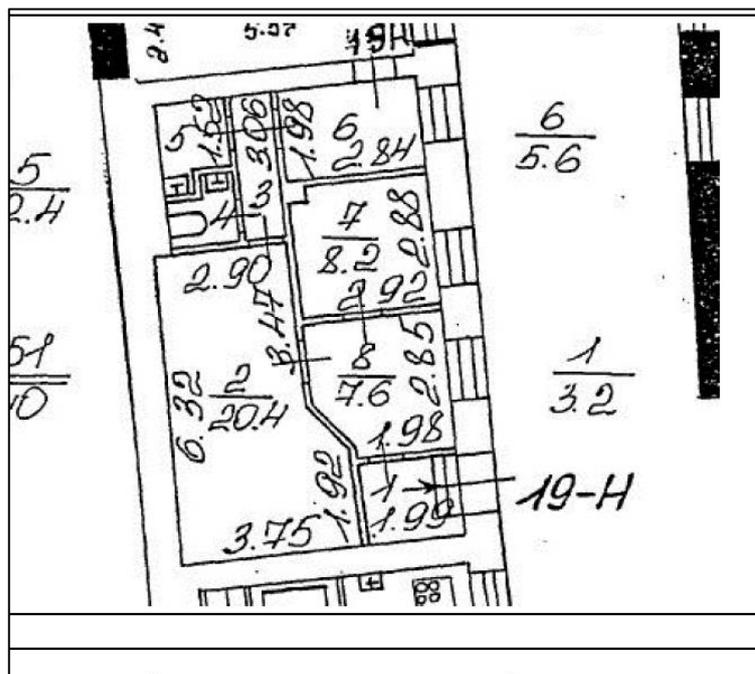


Рисунок 4. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

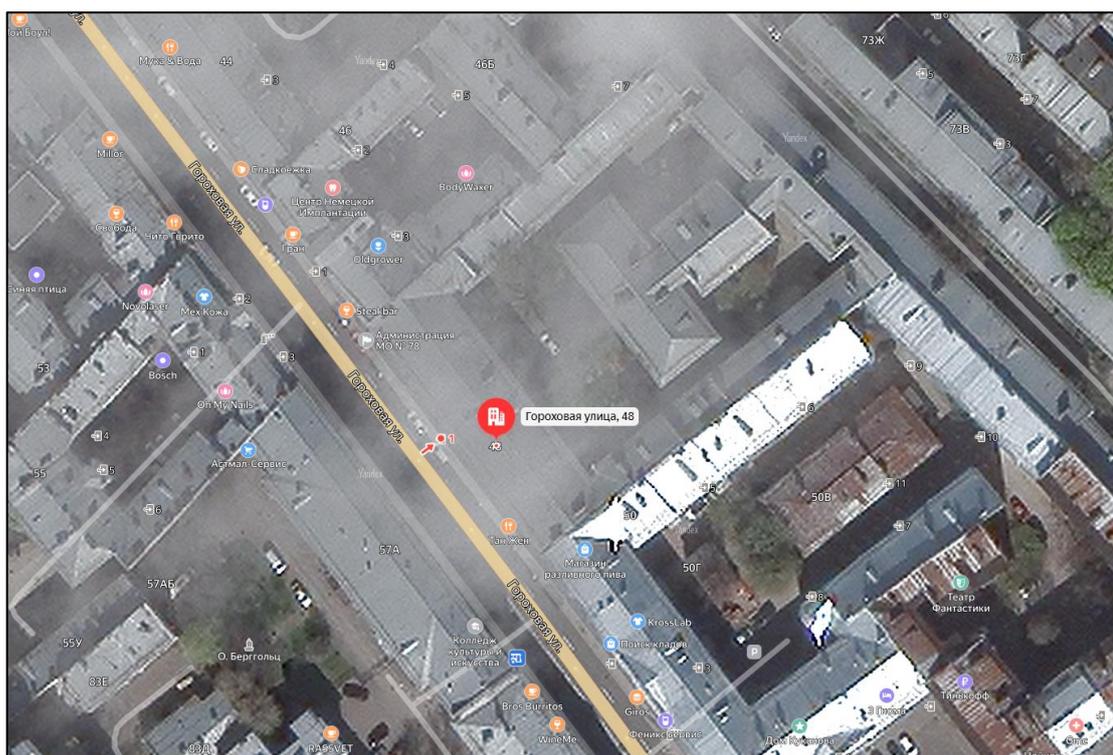


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, ТРК, бизнес центры, кафе, банки, отели и пр.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на Гороховой улице, на расстоянии около 0,3 км от крупной транспортной магистрали – Садовая ул.

Ближайшая станция метро «Сенная площадь» располагается в 6 минутах (530 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга обременения (ограничения), подлежащие 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.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

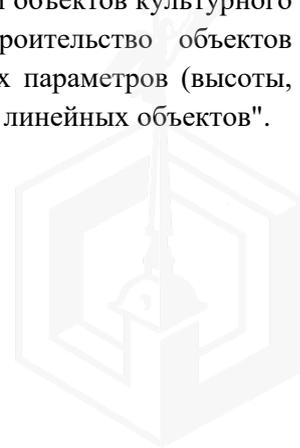
Согласно письму СПб ГКУ ЦИООКН объект, расположенный по адресу: г. Санкт -Петербург, Гороховая улица, дом 48, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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(31)).

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 01.08.2021) "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".



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

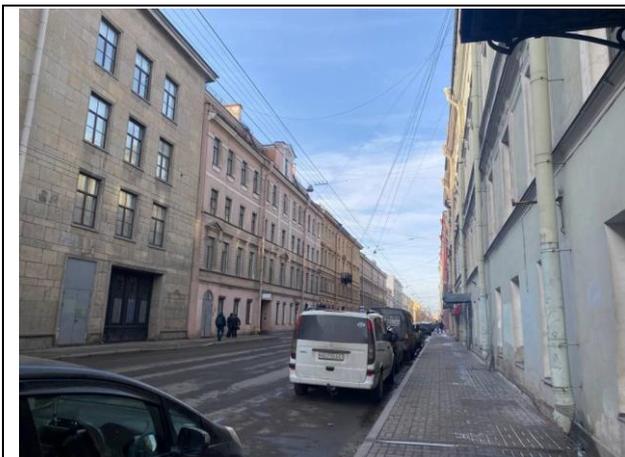


Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель



Фото № 5 – Вход в помещение со двора



Фото № 6 – Внутреннее окружение





Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения

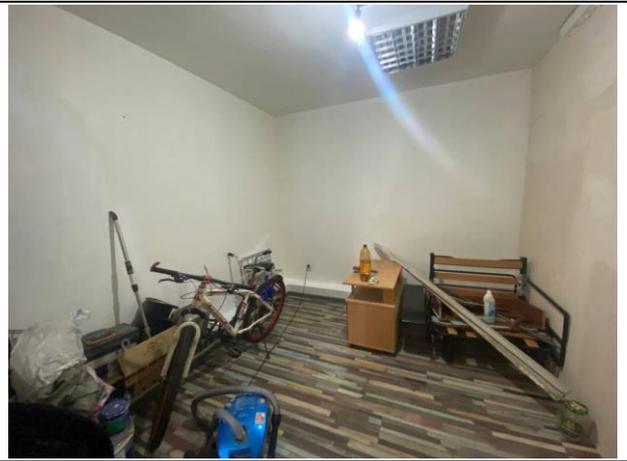


Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



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
(заложный дверной проем)



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 48, литера А, помещение 19-Н,
общая площадь 51,5 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001057:3508, цокольный этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Гороховая улица, дом 48, литера А, помещение 19-Н, общая площадь 51,5 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001057:3508, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 09.02.2023, при дневном освещении.
Вход	1 отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация.
Наличие перепланировок	В результате осмотра были выявлены перепланировки: демонтирована перегородка с дверью между чп. 7 и 8, заложен общий вход со двора
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	09.02.2023



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 помещения свободного назначения.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что 21.09.2022 была объявлена частичная мобилизация указом Президента РФ от 21.09.2022 N 647 "Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации", оценка проводится в условиях неопределенности, поскольку данная ситуация может оказывать влияние на экономику страны и на рынок недвижимости в частности.

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, Гороховая улица, дом 48, литера А, помещение 19-Н, общая площадь 51,5 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001057:3508, цокольный этаж	115 210	5 930 000	138 175	7 116 000
Итого:	115 210	5 930 000	138 175	7 116 000

