

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ)

Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Большая Конюшенная, дом 1, литера А, помещения 18-Н, 23-Н общая площадь 55 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001184:3931, 1 этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 09.02.2023;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилые помещения – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

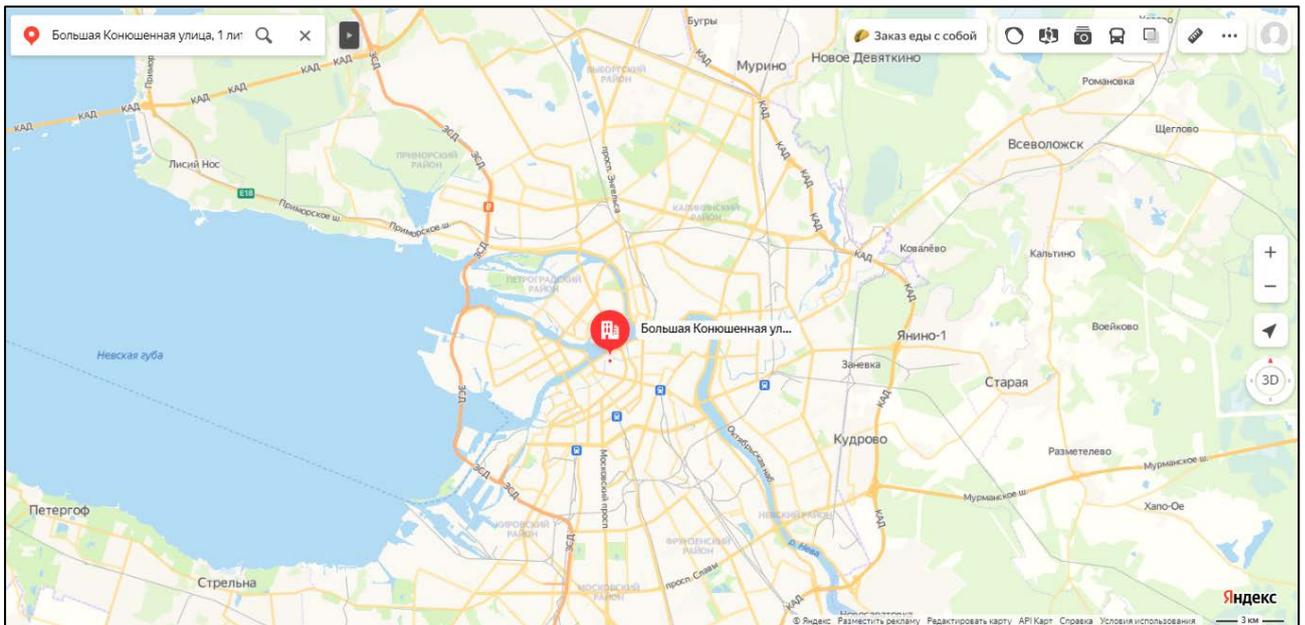


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

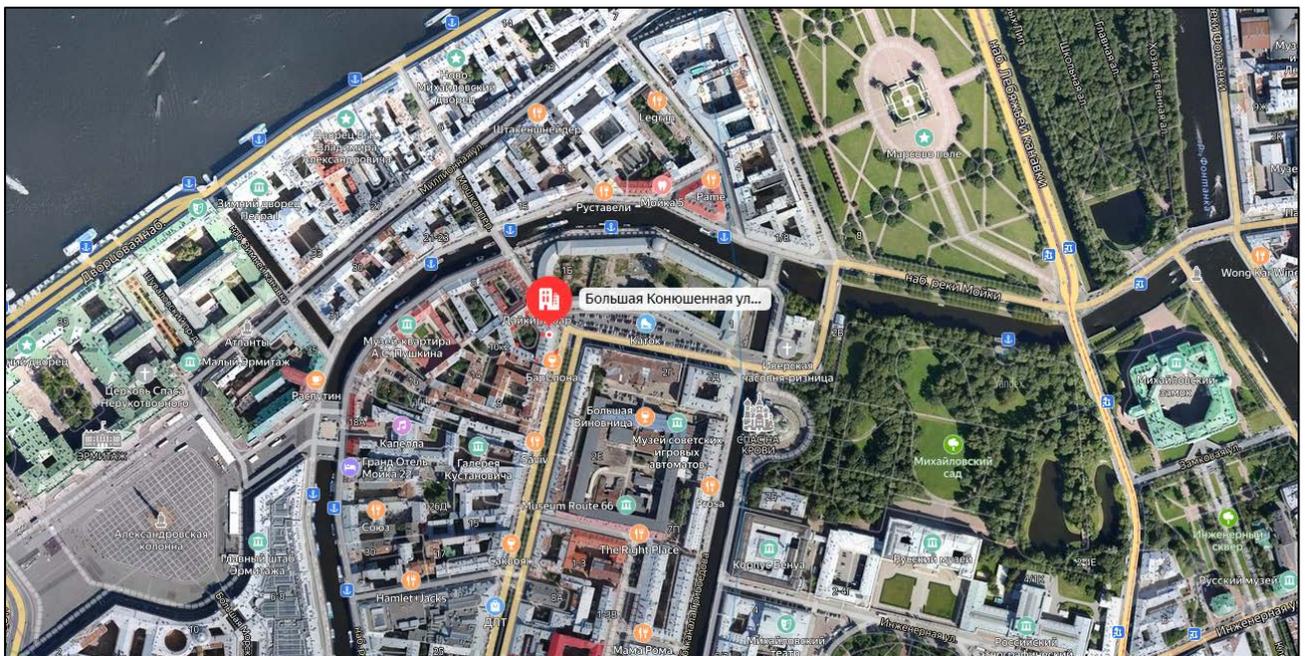


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 18-Н, 23-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Большая Конюшенная, дом 1, литера А, помещения 18-Н, 23-Н	
Площадь помещения	55 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001184:3931
Кадастровая стоимость, руб.	9 585 495,19
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Этаж № 1
Высота помещения	2,72 м
Вид права	Собственность №78-78-42/051/2012-068 23.06.2012 00:00:00
Вход	2 отдельных со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены. Помещение состоит из 2-х помещений с отдельными входами.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.



Помещение

Дата обновления информации: 17.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001184:3931
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул Большая Конюшенная, д 1, литера А, пом 18-Н,23-Н
Площадь, кв.м	55
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	9585495.19
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1184:0:1:30
-------------------	----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-42/051/2012-068 от 23.06.2012
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



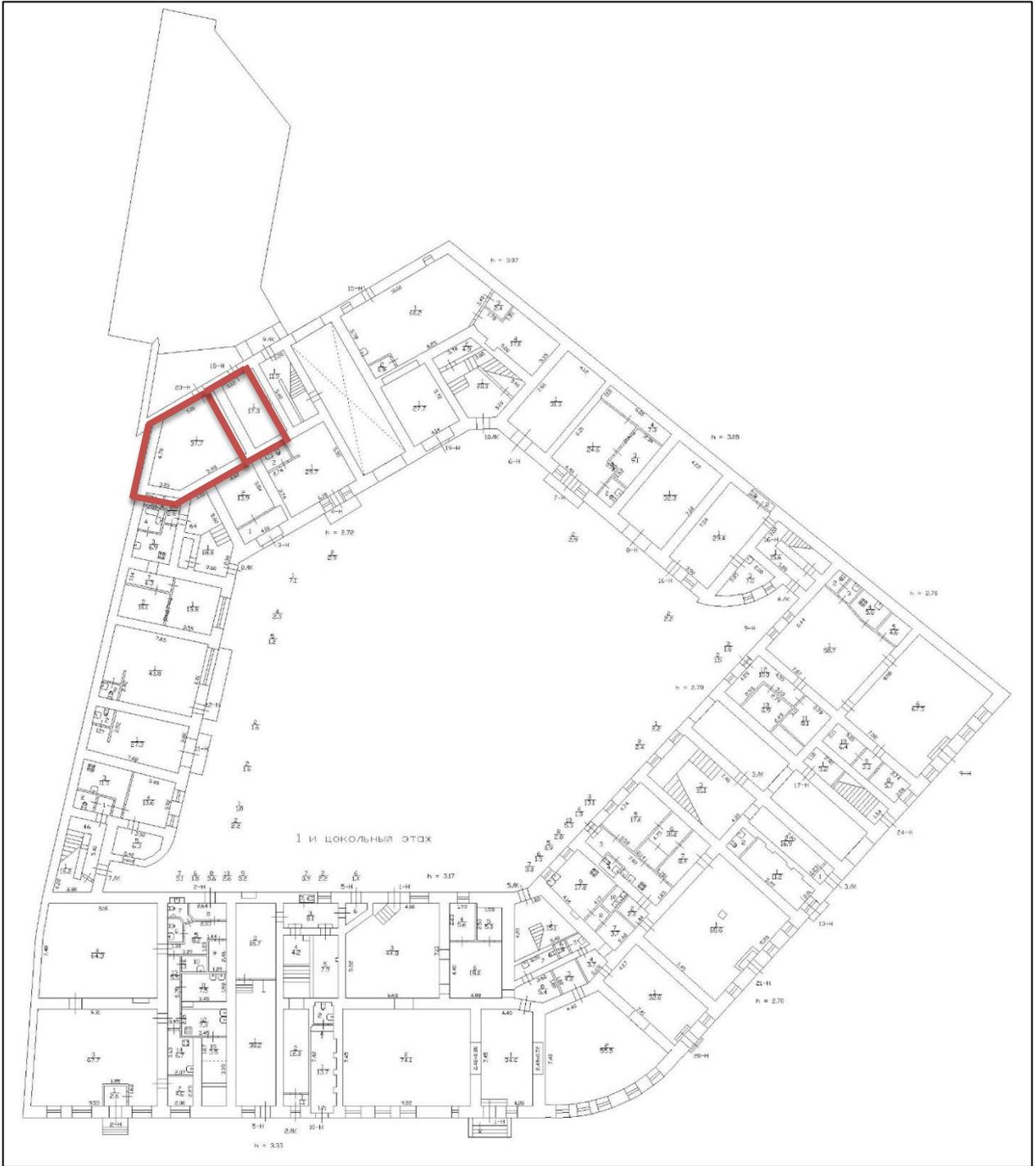


Рисунок 4. Расположение пом. 18-Н, 23-Н на плане 1-го и цокольного этажа здания

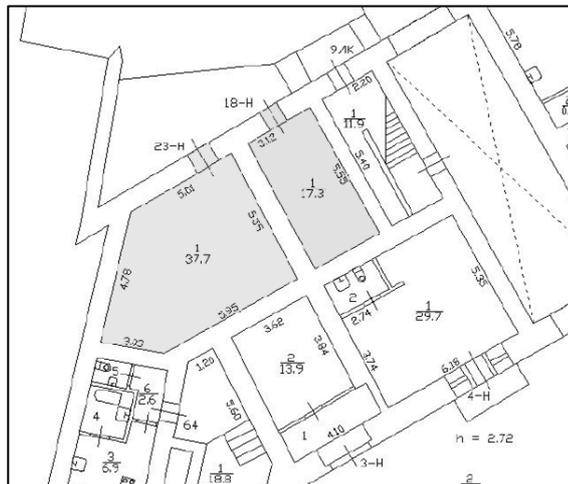


Рисунок 5. План помещений 18-Н, 23-Н



ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружения

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, торговыми центрами, аптеками, кафе, объектами культурного наследия. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – детский сад № 43, детский сад № 22, школа № 204, Музей-квартира А.С. Пушкина, Церковь Спаса Нерукотворного Образа на Конюшенной площади, БЦ Шведский – 2, Марсово поле, Михайловский сад. Собор Воскресения Христова на Крови находится от Объекта оценки в 4 минутах (350 м.) ходьбы пешком, а Государственный Эрмитаж находится в 8 минутах (710 м.) ходьбы пешком.

Вход в помещение осуществляется через 2 отдельных входа со двора.

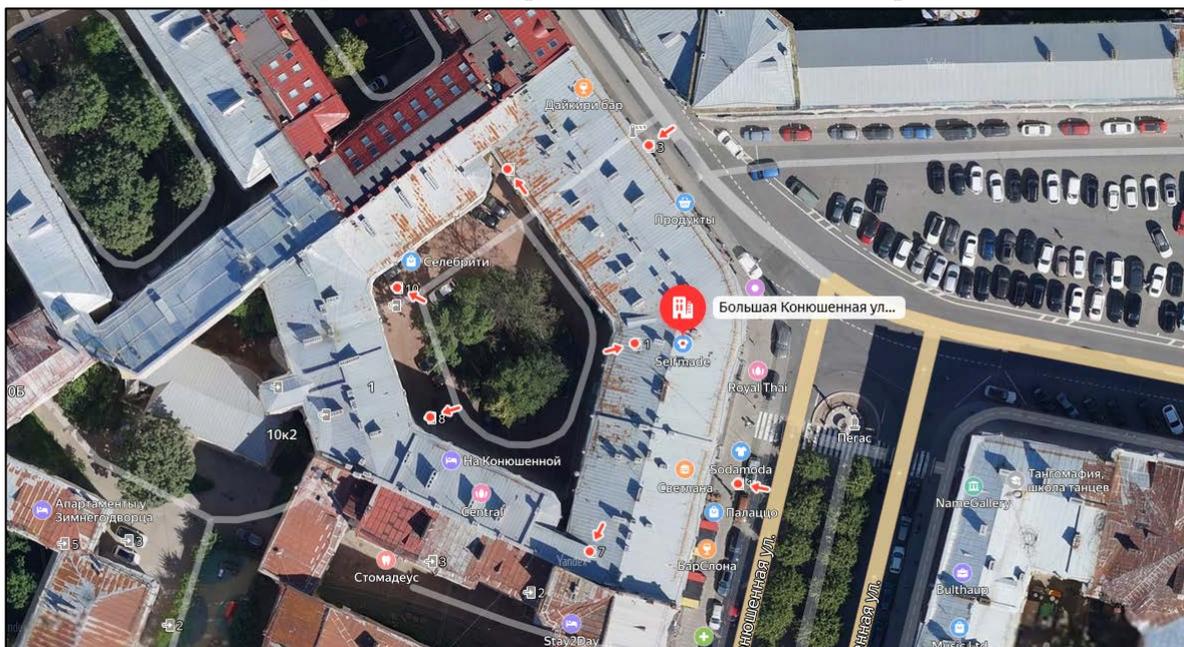


Рисунок 6. Расположение подходов к помещению

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Большая Конюшенная улица, а также Конюшенного переулка и набережной реки Мойки. На расстоянии 120 м. (1 мин. Ходьбы пешком) от Объекта оценки располагается Большой Конюшенный мост. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «отличная».

Ближайшая станция метро «Невский проспект» располагается в 11 минутах (890 м.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Большая Конюшенная улица») расположена на расстоянии 590 м (7 минут ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобусы № 3, 7, 22, 24, 27, 191, троллейбусы № 1, 5, 7, 10, 11, 22).

2.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-69858227 от 09.06.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Конюшенная, д. 1, литера А, пом. 18-Н, 23-Н не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-4685/21-0-1 от 15.06.2021 г. объект, расположенный по адресу: 191186, г. Санкт-Петербург, Большая Конюшенная улица, дом 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 охранной зоне (участок ООЗ(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 01.02.2021) «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».

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2401-РЗ от 11.10.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д. 1, литера А, пом. 18-Н,23-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.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути

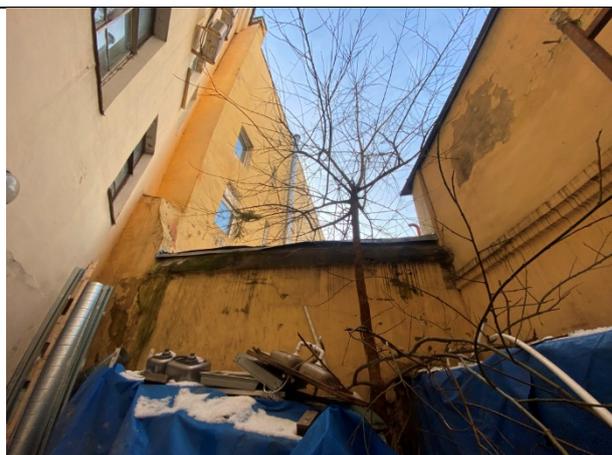


Фото № 2 – Ближайшее окружение

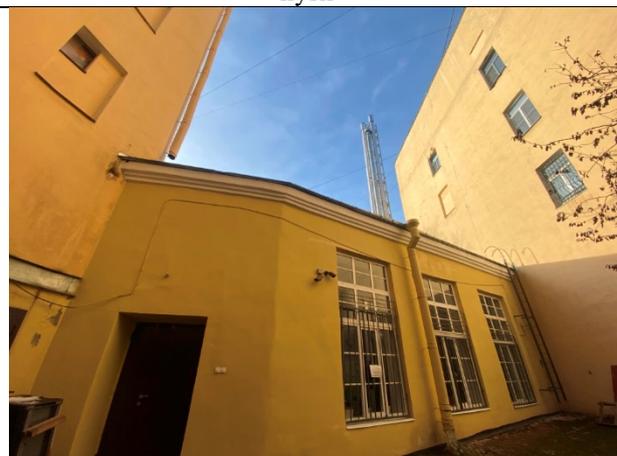


Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Дворовая территория



Фото № 5 – Адресный указатель

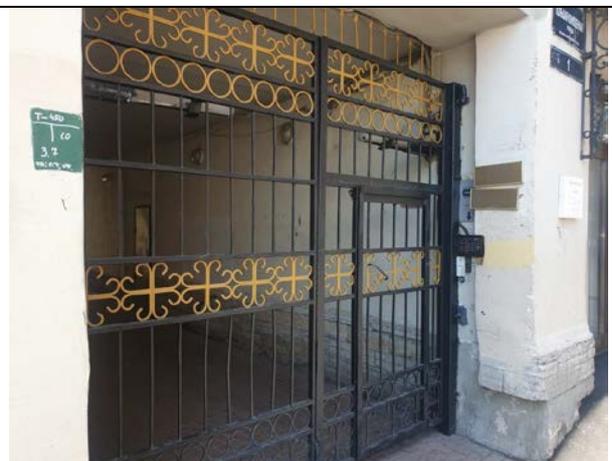


Фото № 6 – Вход во двор





Фото № 7 – Вход в помещение 18-Н



Фото № 8 - Вход в помещение 23-Н



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения

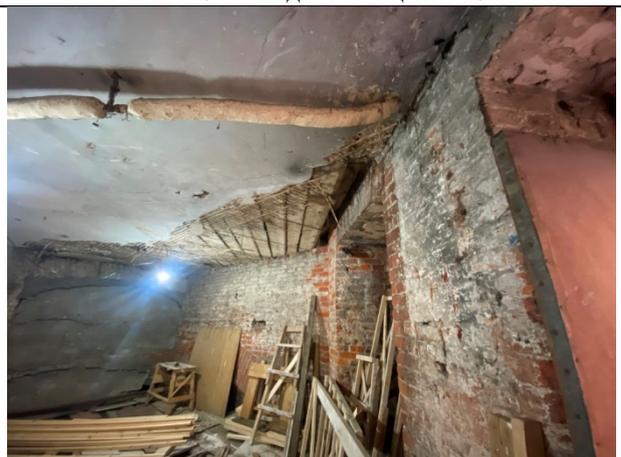


Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения

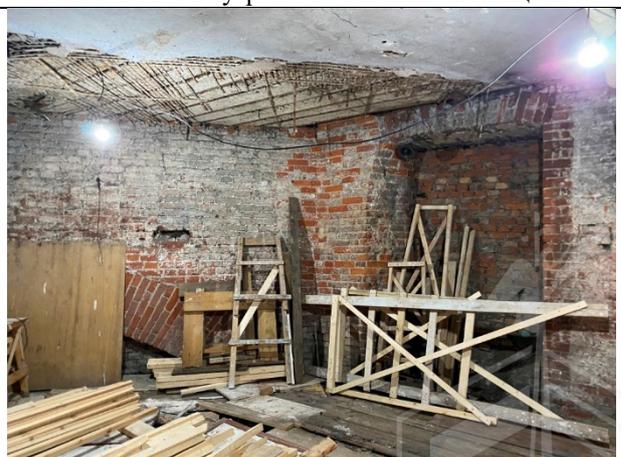


Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения

АКТ

контрольного осмотра нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург,
ул. Большая Конюшенная, дом 1, литера А, помещения 18-Н, 23-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Большая Конюшенная, дом 1, литера А, помещения 18-Н, 23-Н общая площадь 55 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001184:3931, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 09.02.2023, при дневном освещении.
Вход	2 отдельных со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены. Помещение состоит из 2-х помещений с отдельными входами.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

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 производственно-складского назначения (например, склад и пр.) после проведения косметического ремонта.

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
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Большая Конюшенная, дом 1, литера А, помещения 18-Н, 23-Н общая площадь 55 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001184:3931, 1 этаж	95 758	5 270 000	114 982	6 324 000
Итого:	95 758	5 270 000	114 982	6 324 000

