

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Прядильный переулок, дом 8-10, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 253,7 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001070:3396, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

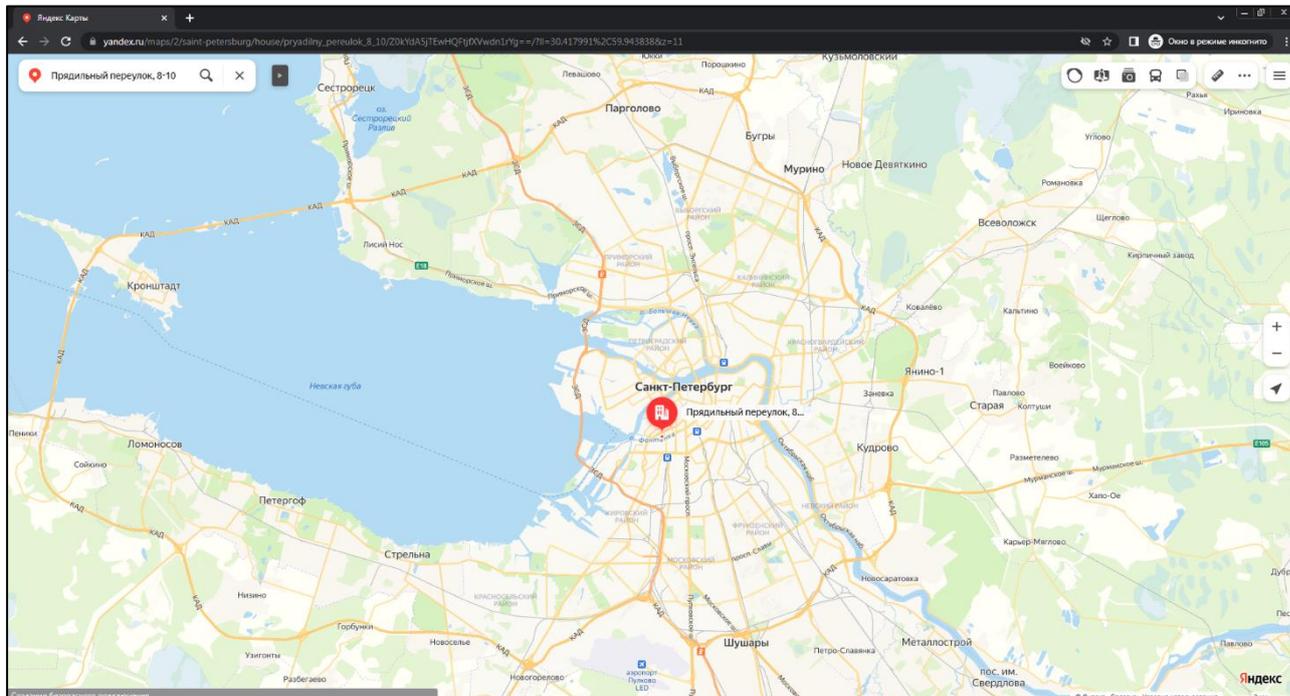


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

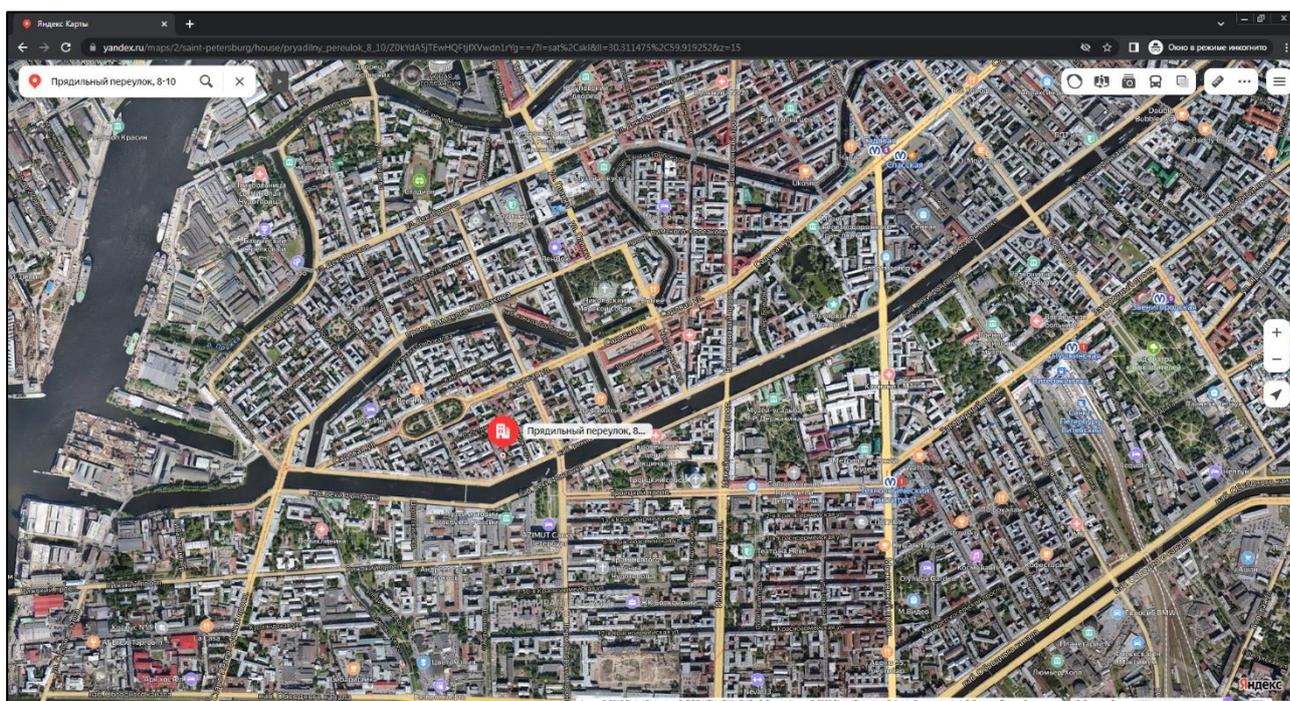


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

| Показатель | Характеристика |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта | Встроенное помещение |
| Площадь помещения | 253,7 кв. м |
| Кадастровый номер | 78:32:0001070:3396 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 15 695 271,54 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м | 61 865,48 |
| Наименование | Нежилое помещение |
| Назначение | Нежилое помещение |
| Этаж расположения | Цокольный этаж |
| Высота помещения | 2,04 м (заглубление -0,90 м) |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность № 78:32:0001070:3396-78/030/2017-1 от 07.02.2017 |
| Вход | Отдельный со двора |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены перепланировки: В перегородке между ч.п. 2 и ч.п.4 оборудован оконный проем, в ч.п. 16 оконные проемы защиты |
| Состояние объекта | Удовлетворительное |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы. |

Помещение

Дата обновления информации: 18.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Вид объекта недвижимости | Помещение |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:32:0001070:3396 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 20.10.2014 |
| Форма собственности | Государственная субъекта РФ |

Характеристики объекта

| | |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Адрес (местоположение) | г. Санкт-Петербург, Прядыльный переулок, дом 8-10, литера А, помещение 1-Н |
| Площадь, кв.м | 253.7 |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж | цокольный |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 15695271.54 |
| Дата определения | 01.01.2018 |
| Дата внесения | 09.01.2019 |

Ранее присвоенные номера

| | |
|----------------|------------------------------|
| Условный номер | 78-78/030-78/080/002/2017-59 |
|----------------|------------------------------|

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78:32:0001070:3396-78/030/2017-1 от 07.02.2017 |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



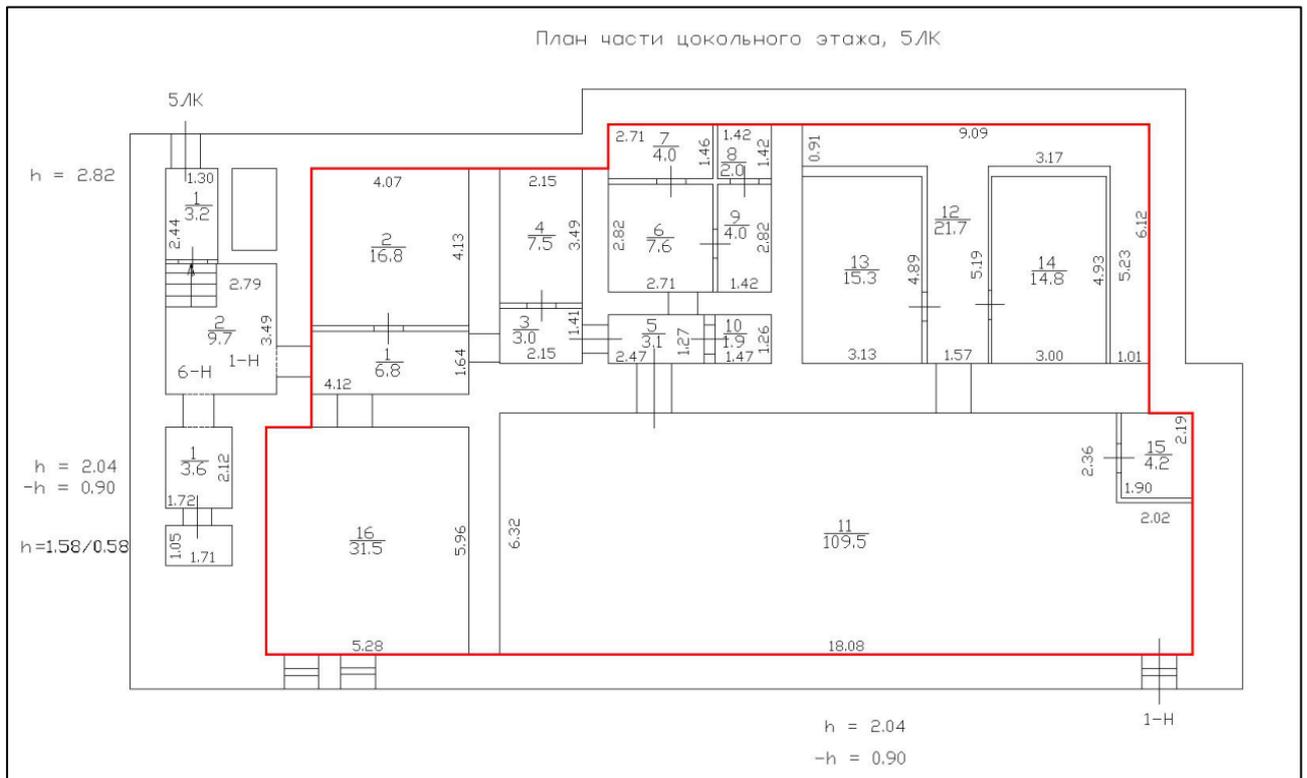


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

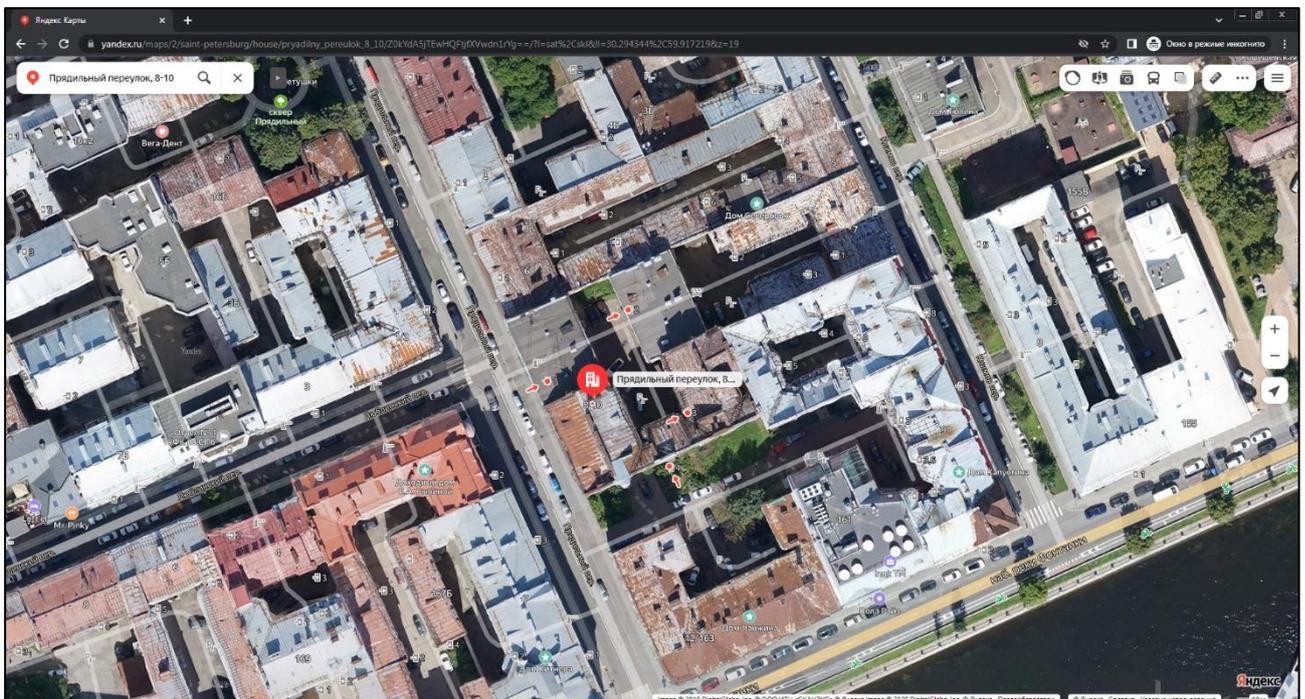


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: гостиницы, рестораны, детские сады, медицинские учреждения, учебные заведения, в пешей доступности Покровский сквер.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 100 м от крупной транспортной магистрали – наб. реки Фонтанки.

Ближайшая станция метро «Балтийская» располагается в 18 минутах (1480 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 24.02.2022г. № КУВИ-001/2022-25685200 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-3079 от 16.03.2022 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-1313/22-0-1 от 25.03.2022 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Прядильный переулок, дом 8-10, 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(32)).

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".

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 1251-РЗ от 30.05.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Прядильный переулок, д. 8-10, литера А, пом. 1-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 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Дворовая территория



Фото № 5 – Адресный указатель



Фото № 6 – Вход в помещение



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

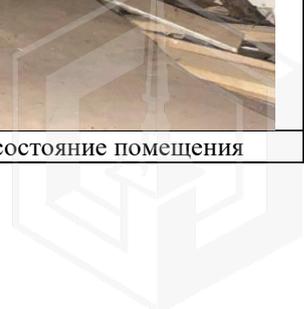




Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Прядильный переулок, дом 8-10, литера А, помещение 1-Н

| Параметр | Значение |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки | Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Прядильный переулок, дом 8-10, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 253,7 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001070:3396, цокольный этаж |
| Особенности проведения осмотра | Визуальный осмотр объекта произведен — 28.06.2023, при дневном освещении. |
| Вход | Отдельный со двора |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены перепланировки: В перегородке между ч.п. 2 и ч.п.4 оборудован оконный проем, в ч.п. 16 оконные проемы зашиты |
| Состояние объекта | Удовлетворительное |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы. |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Должность | Оценщик |
| Ф.И.О. | Андрианова А.С. |
| Подпись | |
| Дата | 28.06.2023 |



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, Прядильный переулок, дом 8-10, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 253,7 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001070:3396, цокольный этаж | 43 621 | 11 070 000 | 52 361 | 13 284 000 |
| Итого: | 43 621 | 11 070 000 | 52 361 | 13 284 000 |

