

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург,
улица Союза Печатников, дом 18-20, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 157,2 кв.м,
кадастровый номер 78:32:0001247:1287, подвал**

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 01.11.2023 г.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

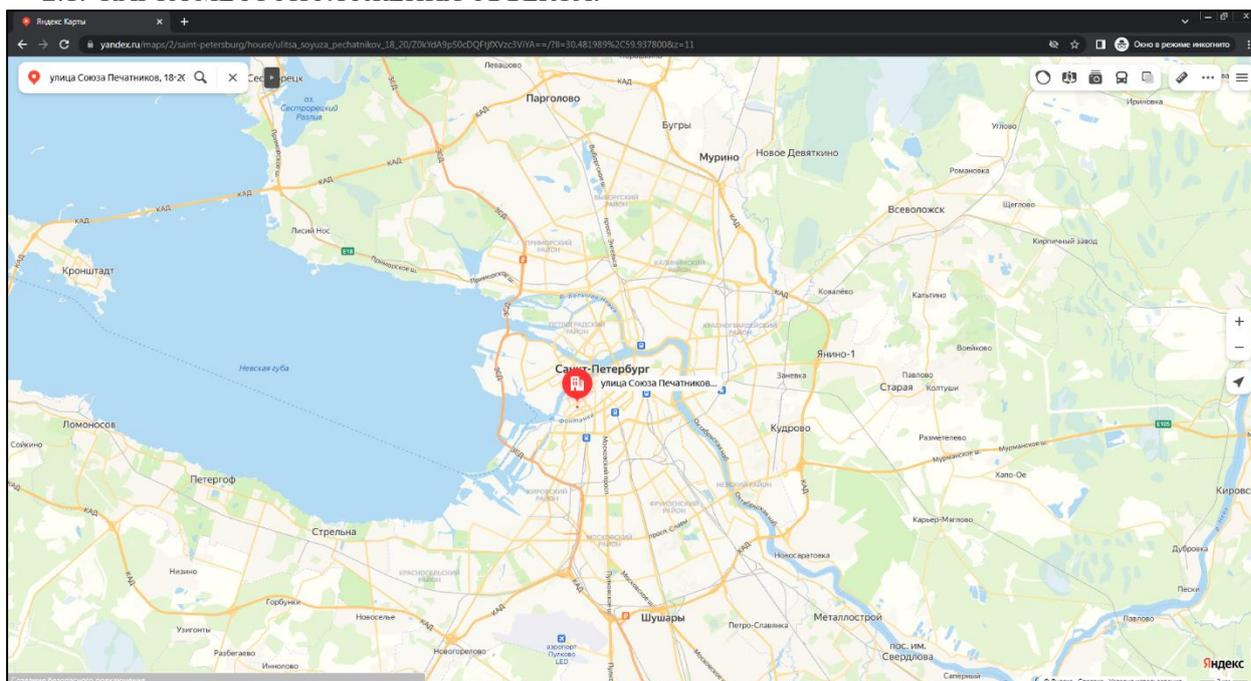


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

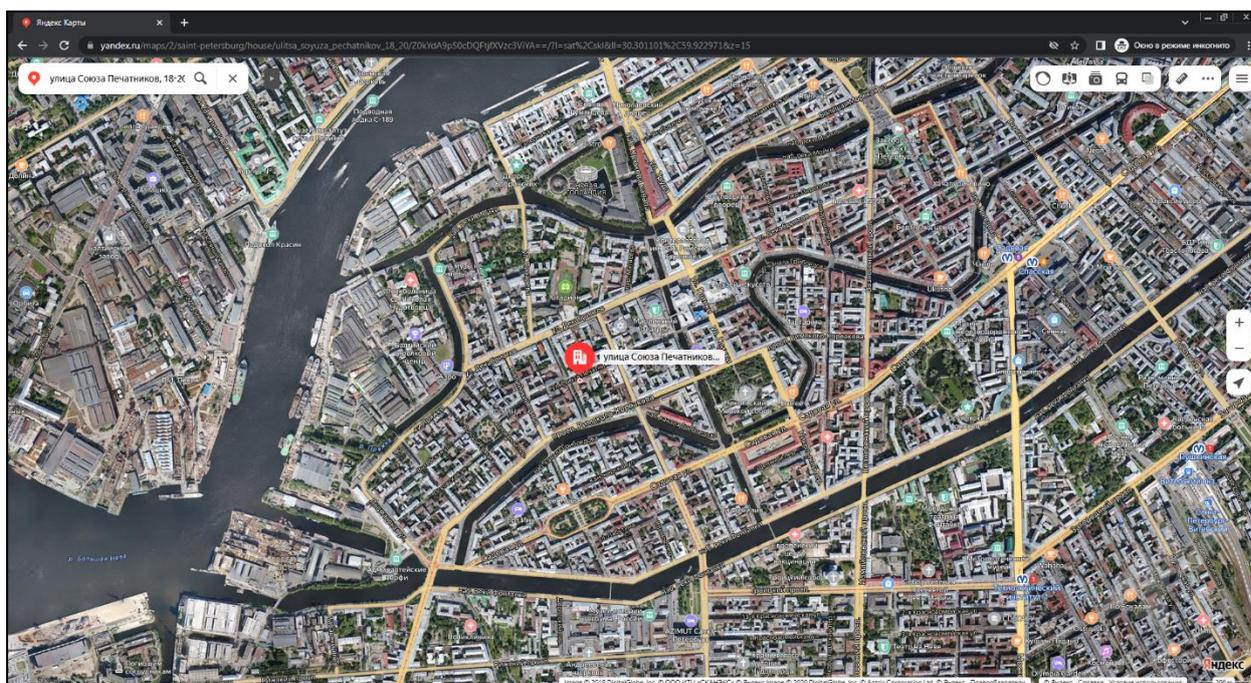
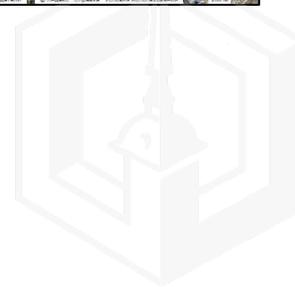


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	157,2 кв. м
Кадастровый номер	78:32:0001247:1287
Кадастровая стоимость, руб.	3 380 283,1
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	21 503
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Данные отсутствуют
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	2,47 м, заглубление 1,75 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:32:0001247:1287-78/011/2022-1 1 от 07.04.2022
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Согласно письму Администрации Адмиралтейского района от 06.06.2022 №04-07-10518/22 имеется возможность подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и водоотведения. Визуально выявлено наличие электроснабжения и канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: входная дверь в помещение отсутствует, в стене между ч.п.3 и ч.п.5 оборудован дверной проем, в ч.п.3 оборудовано 2 оконных проема, в стене между ч.п. 5 и ч.п. б/н оборудован дверной проем, в ч.п. 5 оборудовано 3 оконных проема, в ч.п. 4 оборудовано 2 оконных проема. Наружные границы не изменились
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы.

Помещение

Дата обновления информации: 20.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001247:1287
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 18-20, литера. А, пом. 8-Н
Площадь, кв.м	157.2
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3380283.09
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:32:1247:0:37:1010
-------------------	----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001247:1287-78/011/2022-1 от 07.04.2022
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



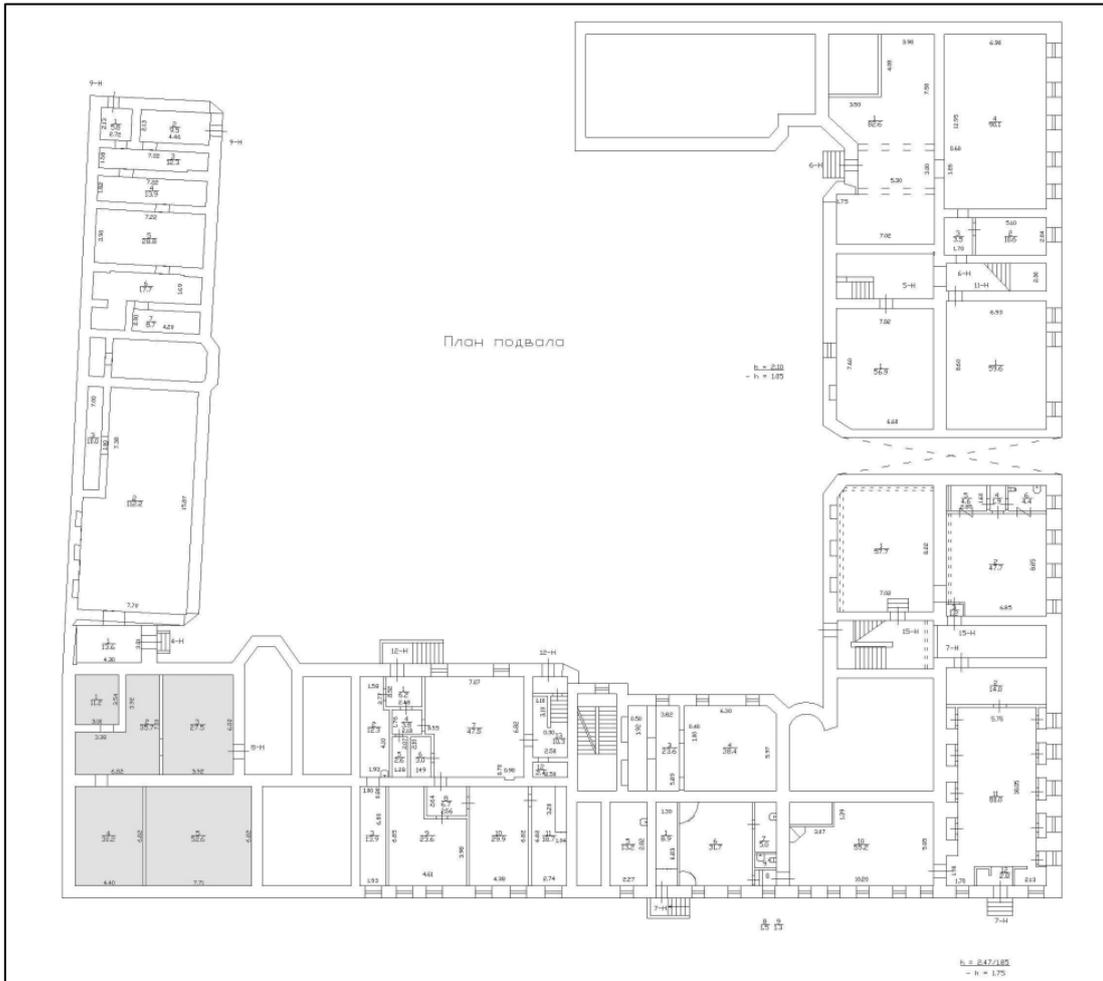


Рисунок 4. Расположение оцениваемого объекта на плане этажа

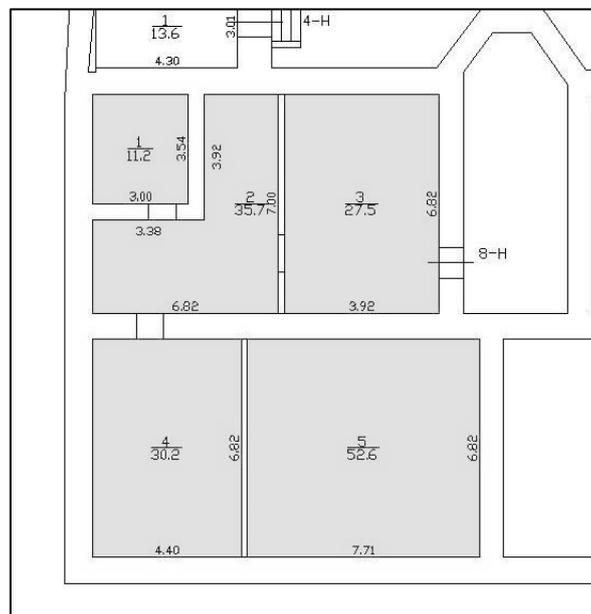


Рисунок 5. План оцениваемого помещения



2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

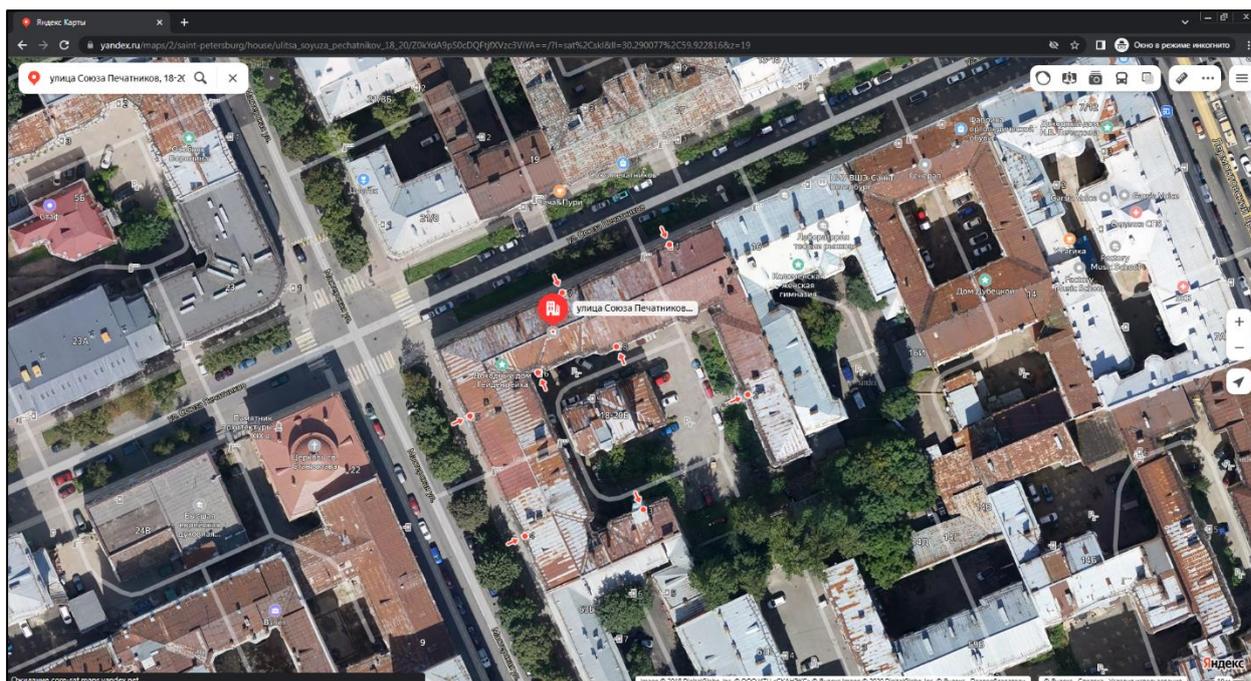


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: магазины, рестораны, бизнес-центры, медицинские центры, образовательные учреждения, детские сады, театры, Никольский сад.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии 550 м от крупной транспортной магистрали – Садовой улицы.

Ближайшая станция метро «Садовая» располагается на расстоянии 23 минуты (1,89 км) пешеходной доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 18.05.2022г. № КУВИ-001/2022-75118636 (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № № 07-1700/22-0-1 от 24.05.2022г. объект, расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, улица Союза Печатников, дом 18-20, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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

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 №2026-РЗ от 16.08.2022 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объектов:

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.

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 – Здание, в котором расположен объект
Оценки



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные
пути



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Дворовая территория



Фото № 5 – Вход в помещение со двора



Фото № 6 – Внутреннее состояние помещения



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

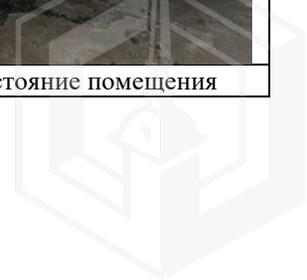




Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, улица Союза Печатников, дом 18-20, литера А, помещение 8-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Союза Печатников, дом 18-20, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 157,2 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001247:1287, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 01.11.2023, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Высота помещения	По результатам осмотра, установлено что высота потолка около 2,47 м, заглубление 1,75 м
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлено наличие электроснабжения и канализации.
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: входная дверь в помещение отсутствует, в стене между ч.п.3 и ч.п.5 оборудован дверной проем, в ч.п.3 оборудовано 2 оконных проема, в стене между ч.п. 5 и ч.п. 6/н оборудован дверной проем, в ч.п. 5 оборудовано 3 оконных проема, в ч.п. 4 оборудовано 2 оконных проема. Наружные границы не изменились
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.	Андреанова А. С.
Подпись	
Дата	01.11.2023



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.*

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 НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Союза Печатников, дом 18-20, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 157,2 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001247:1287, подвал	26 718	4 200 000	32 061	5 040 000
Итого:	26 718	4 200 000	32 061	5 040 000

