КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Большой П.С., д. 19, лит. А, пом. 8-Н, общая площадь 130,4 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003092:2239, цокольный этаж, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 13.02.2024.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

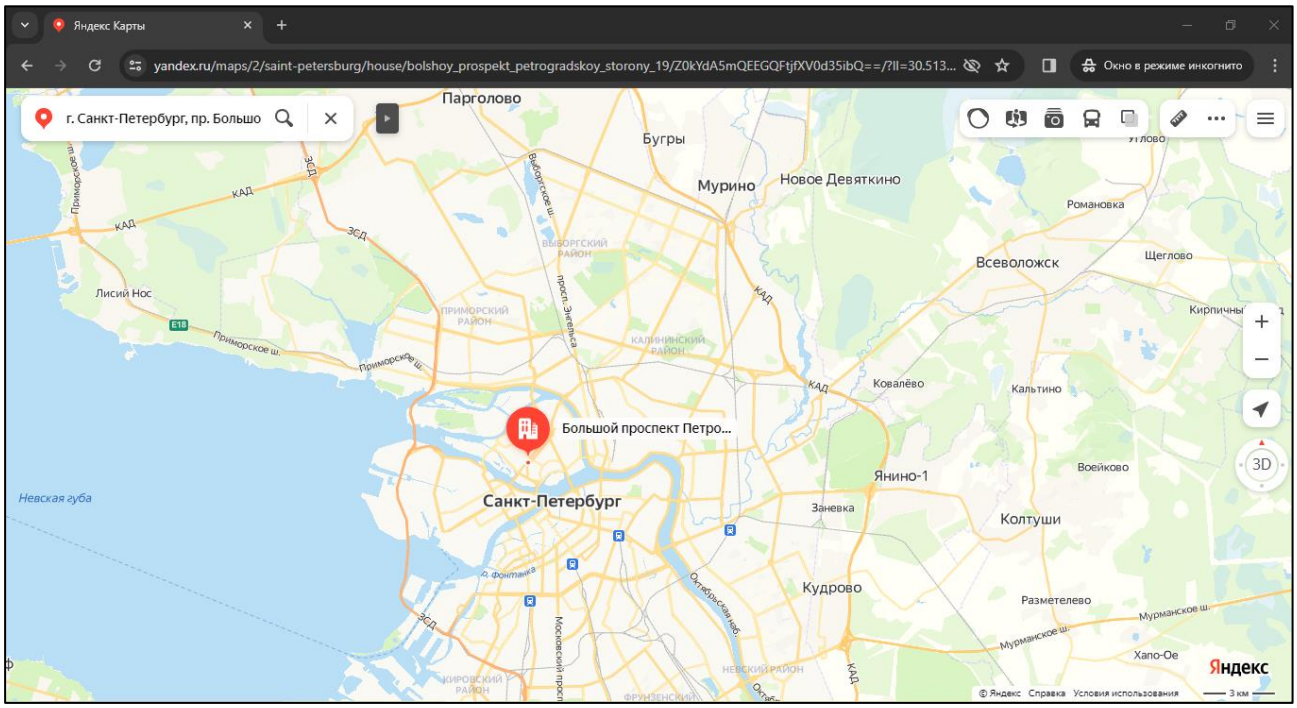

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

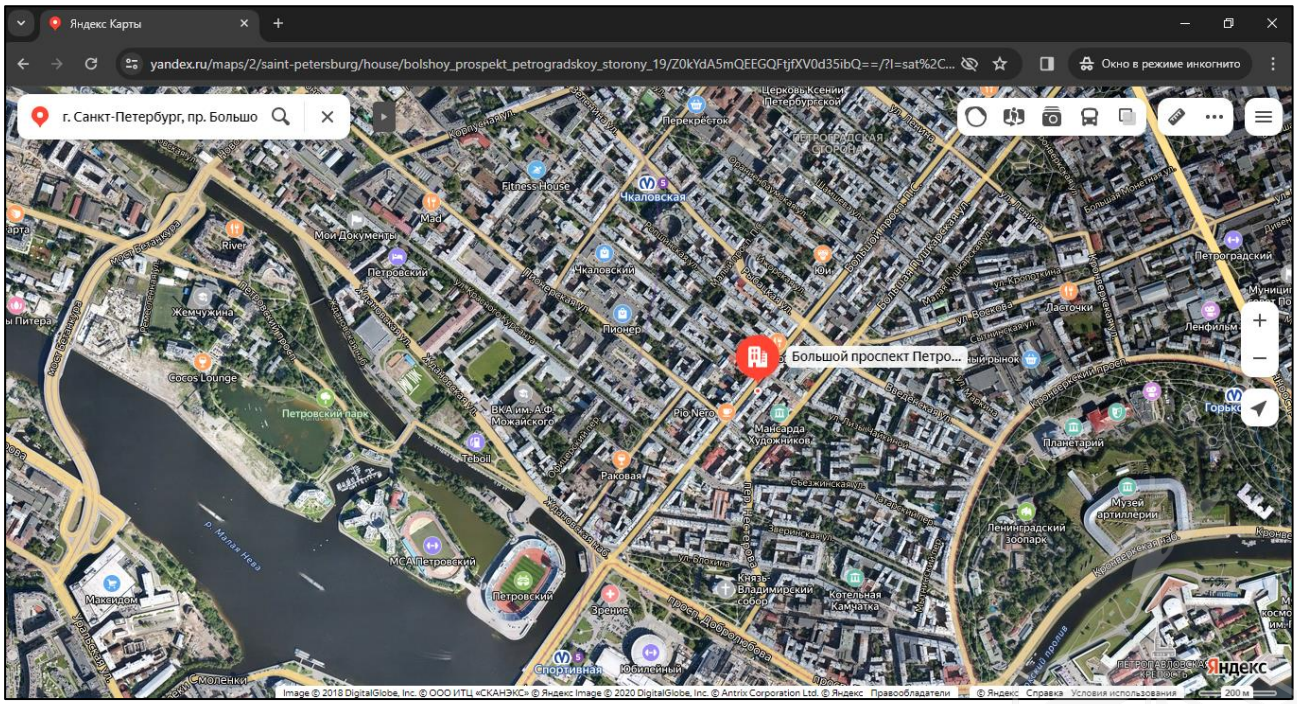

Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	130,4
Кадастровый номер	78:07:0003092:2239
Кадастровая стоимость, руб.	23 035 719,23
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	176 654,29
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Этаж № 1, Цокольный этаж № цокольный
Высота помещения	Этаж №1 3,63 м Цокольный этаж № цокольный 1,60 м (заглубление -1,65 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 1182279.1 от 07.06.2000
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Во время осмотра выявлено, что в помещении проходят зашитые транзитные трубы теплотрассы; для подключения коммуникаций необходимо заключать договора с ресурсоснабжающими компаниями.
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В ч.п.1 оконные проемы заложены. В стене между ч.п.2 и ч.п.б/н образован лаз. В ч.п.6 оконные проемы зашиты. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное (требуется капитальный ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.

Помещение
Дата обновления информации: 17.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003092:2239
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Большой П.С., д. 19, литера. А, пом. 8-Н
Площадь, кв.м	130.4
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	23035719.23
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:7:3092:2:1:6

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 1182279.1 от 07.06.2000

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

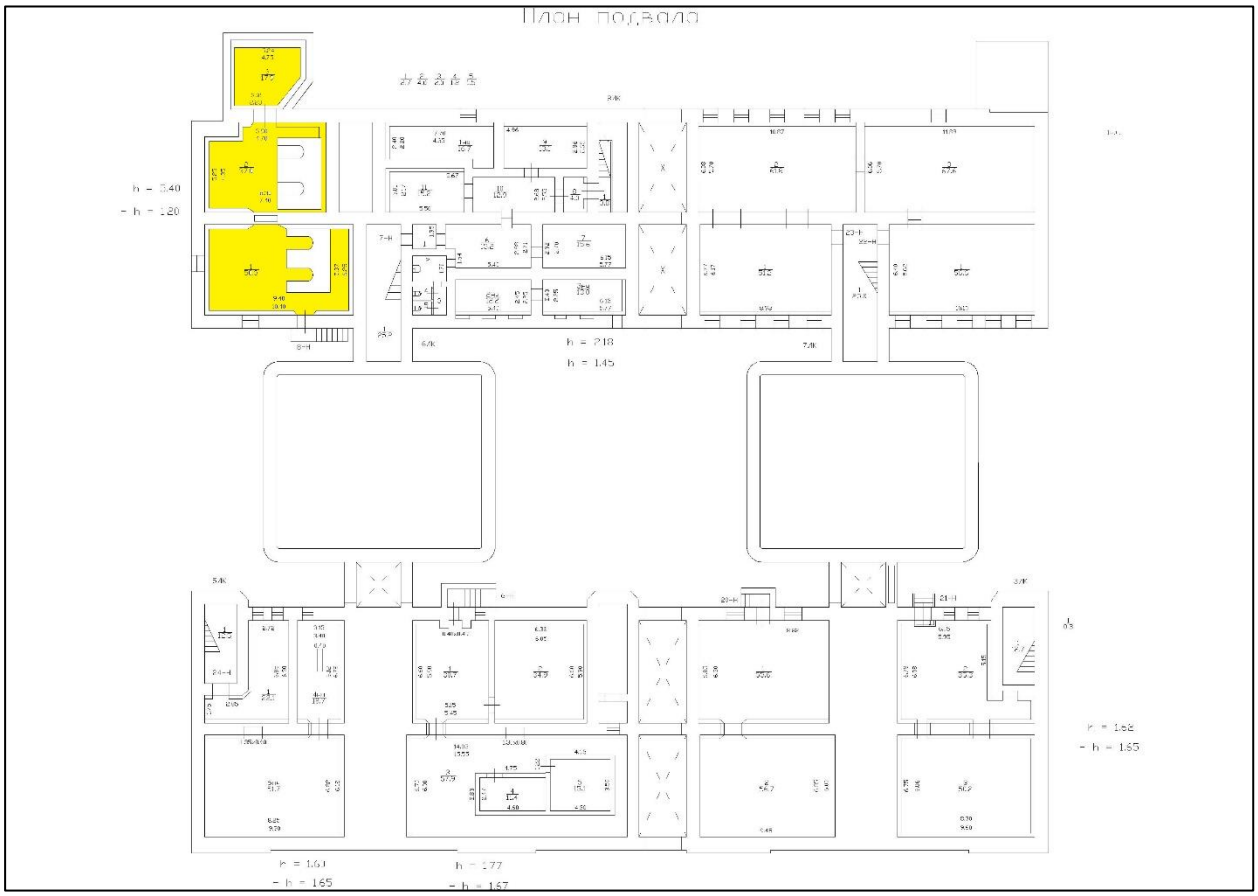

Рисунок 4. Расположение объекта на плане цокольного этажа

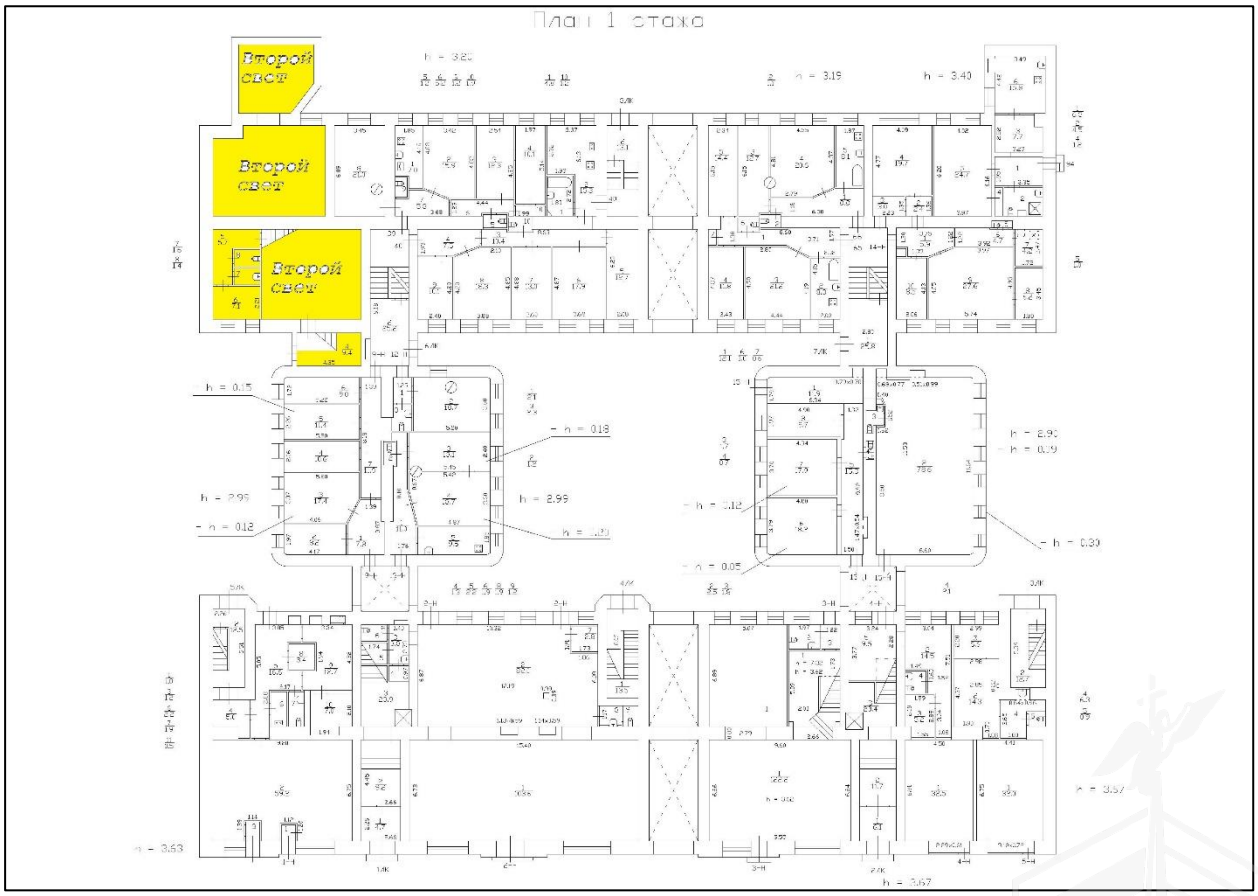

Рисунок 5. Расположение объекта на плане 1 этажа

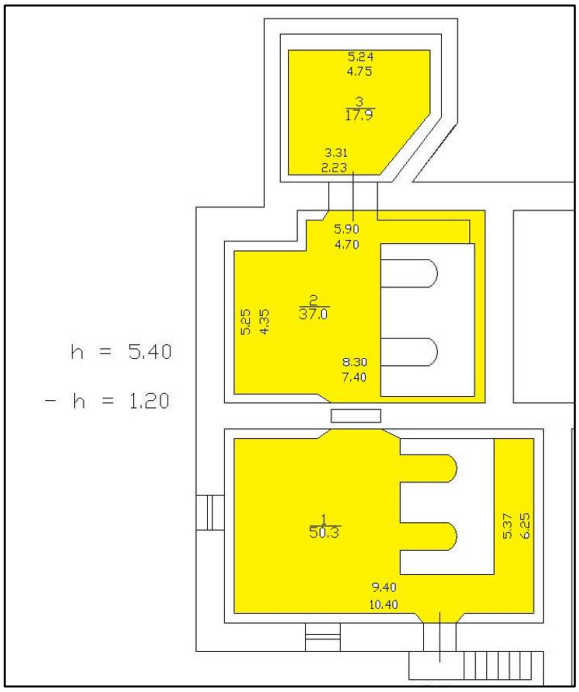

Рисунок 6. План оцениваемого помещения цокольного этажа

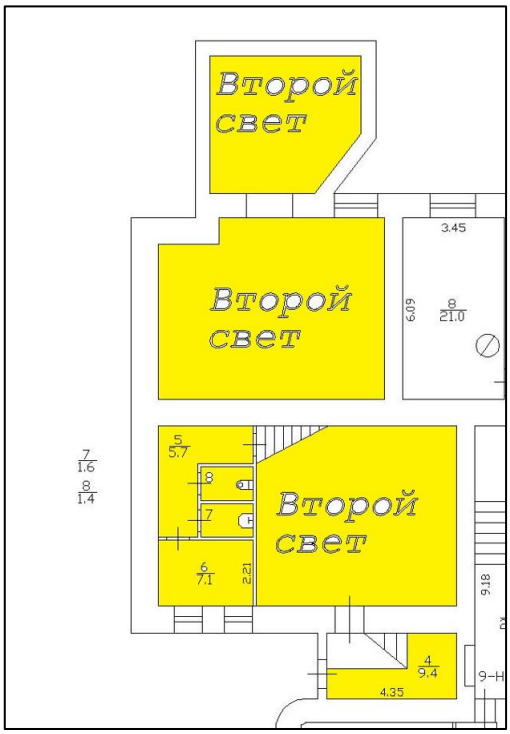

Рисунок 7. План оцениваемого помещения 1 этажа

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

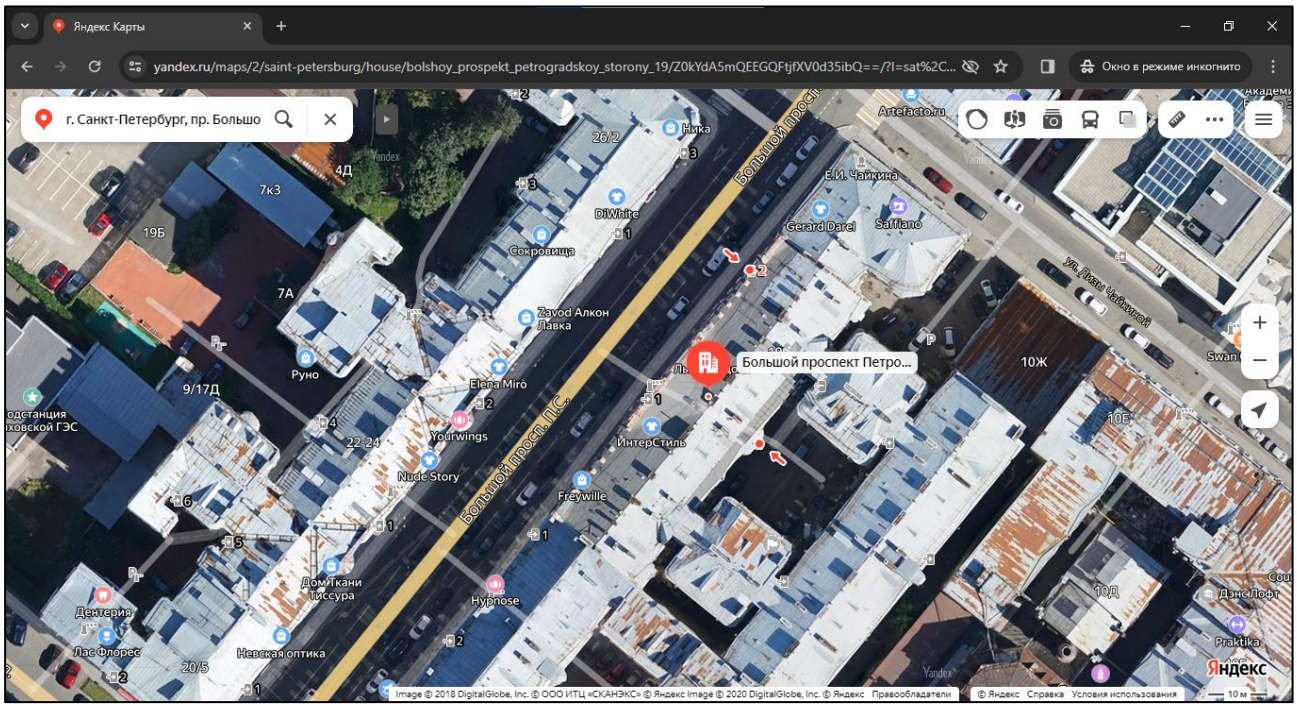

Рисунок 8. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

<u>Характер окружения</u>

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

В ближайшем окружении расположены: школы, медицинские учреждения, рестораны, детские сады, Академия танца Бориса Эйфмана.

<u>Транспортная доступность</u>

Объект оценки расположен на первой линии транспортной магистрали – Большой проспект П.С.

Ближайшая станция метро «Спортивная» располагается в 7 минутах (610 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.11.2023г. № КУВИ- 001/2023-258227928 на оцениваемый объект не зарегистрировано следующее ограничение (обременение) прав:

- Объект культурного наследия

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-862 от 11.05.2023 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № № 01-43-27662/23-0-0 от 17.11.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Введенский, Большой проспект П.С., дом 19, литера А г. Санкт-Петербург, пр. Большой П.С., д. 19, лит. 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(07)).

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 (строени я, 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 – Здание, в котором находится Объект оценки

Фото № 2 – Подъездные пути

Фото № 3 – Адресный указатель

Фото № 4 – Дворовая территория

Фото № 5 – Дворовая территория

Фото № 6 – Вход в помещение

Фото № 7 – Вход в помещение

Фото № 8 – Вход в помещение

Фото № 9 – Окна 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

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

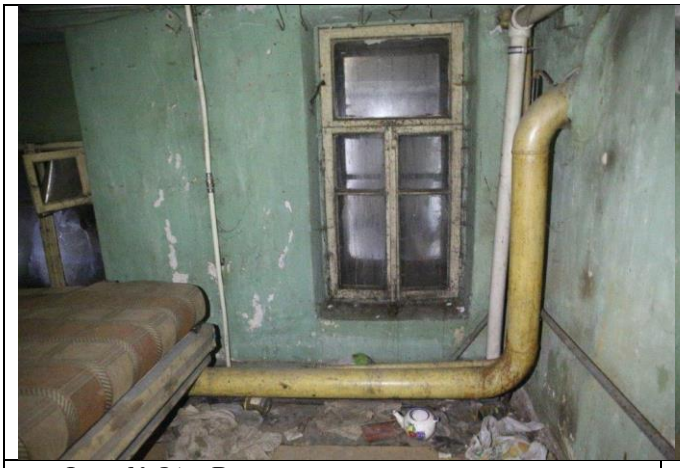	
Фото № 31 – Внутреннее состояние помещения	Фото № 32 – Внутреннее состояние помещения

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Большой П.С., д. 19, лит. А, пом. 8-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Большой П.С., д. 19, лит. А, пом. 8-Н, общая площадь 130,4 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003092:2239, цокольный этаж, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 13.02.2024, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Во время осмотра, а также в ходе интервью с ответственным лицом Белоножкиным Евгением Николаевичем (тел. +7 904 633 90 79), выявлено, что в помещении проходят защитые транзитные трубы теплотрассы; для подключения коммуникаций необходимо заключать договора с ресурсоснабжающими компаниями.
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В ч.п.1 оконные проемы заложены. В стене между ч.п.2 и ч.п.6/н образован лаз. В ч.п.6 оконные проемы зашиты. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное (требуется капитальный ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	13.02.2024

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, пр. Большой П.С., д. 19, лит. А, пом. 8-Н, общая площадь 130,4 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003092:2239, цокольный этаж, 1 этаж	55 215	7 200 000	66 258	8 640 000
Итого:	**55 215**	**7 200 000**	**66 258**	**8 640 000**