КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Благодатная улица, дом 47, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 157,5 кв. м, кадастровый номер 78:14:0761902:2592, подвал

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 24.06.2024 г.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

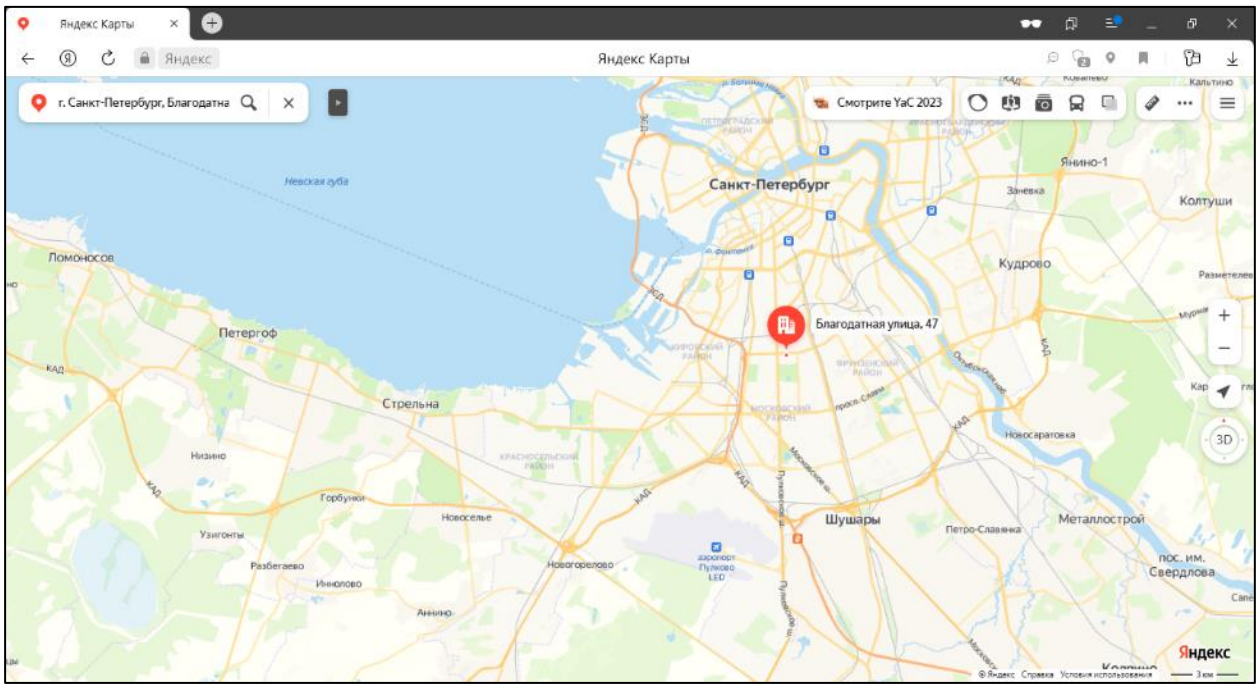

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

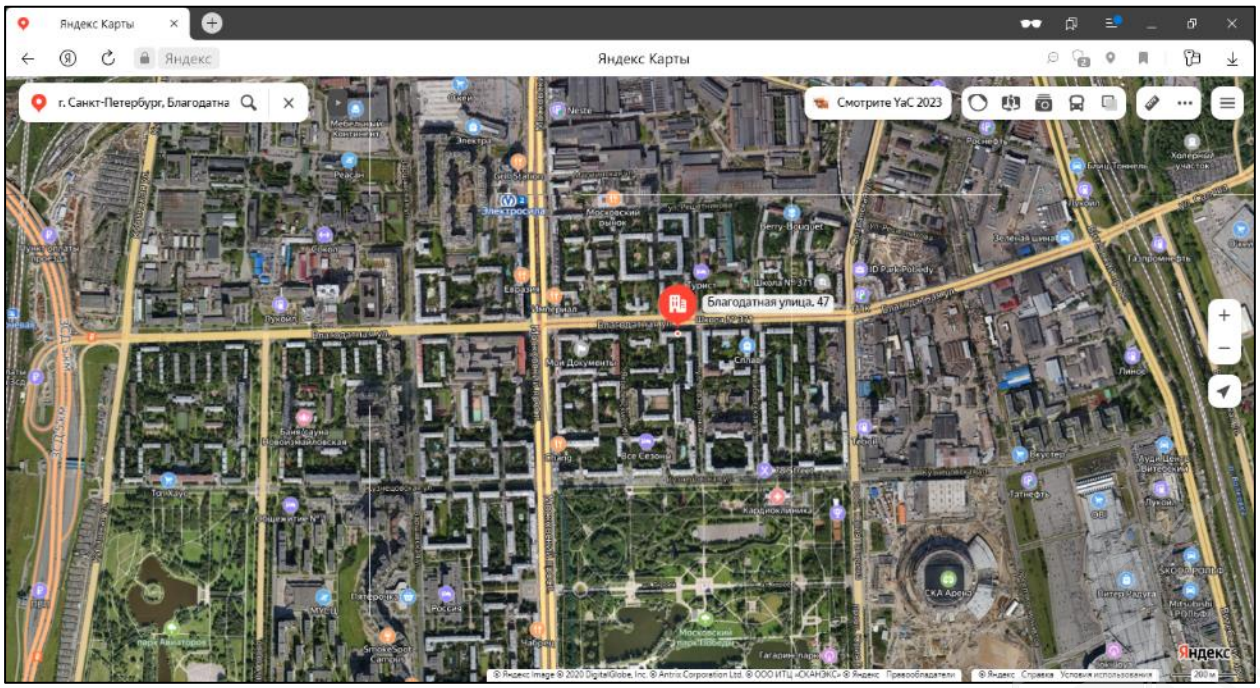

Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	157,5
Кадастровый номер	78:14:0761902:2592
Кадастровая стоимость, руб.	3 612 046,13
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	22 933,63
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	2,2 и (заглубление -1,1 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-34/022/2013-143 от 19.02.2013
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения. Общедомовые коммуникации расположены во всех помещениях.
Наличие перепланировок	Выявлены множественные перепланировки. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы. Поскольку планировка помещения не позволяет использовать всю площадь эффективно, при расчете рыночной стоимости Оценщиком была учтена только полезная площадь (116 кв.м).

Помещение
Дата обновления информации: 18.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:14:0761902:2592
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Благодатная, д. 47, литера. А, пом. 5-Н
Площадь, кв.м	157.5
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3612046.13
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-34/022/2013-145 от 19.02.2013

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

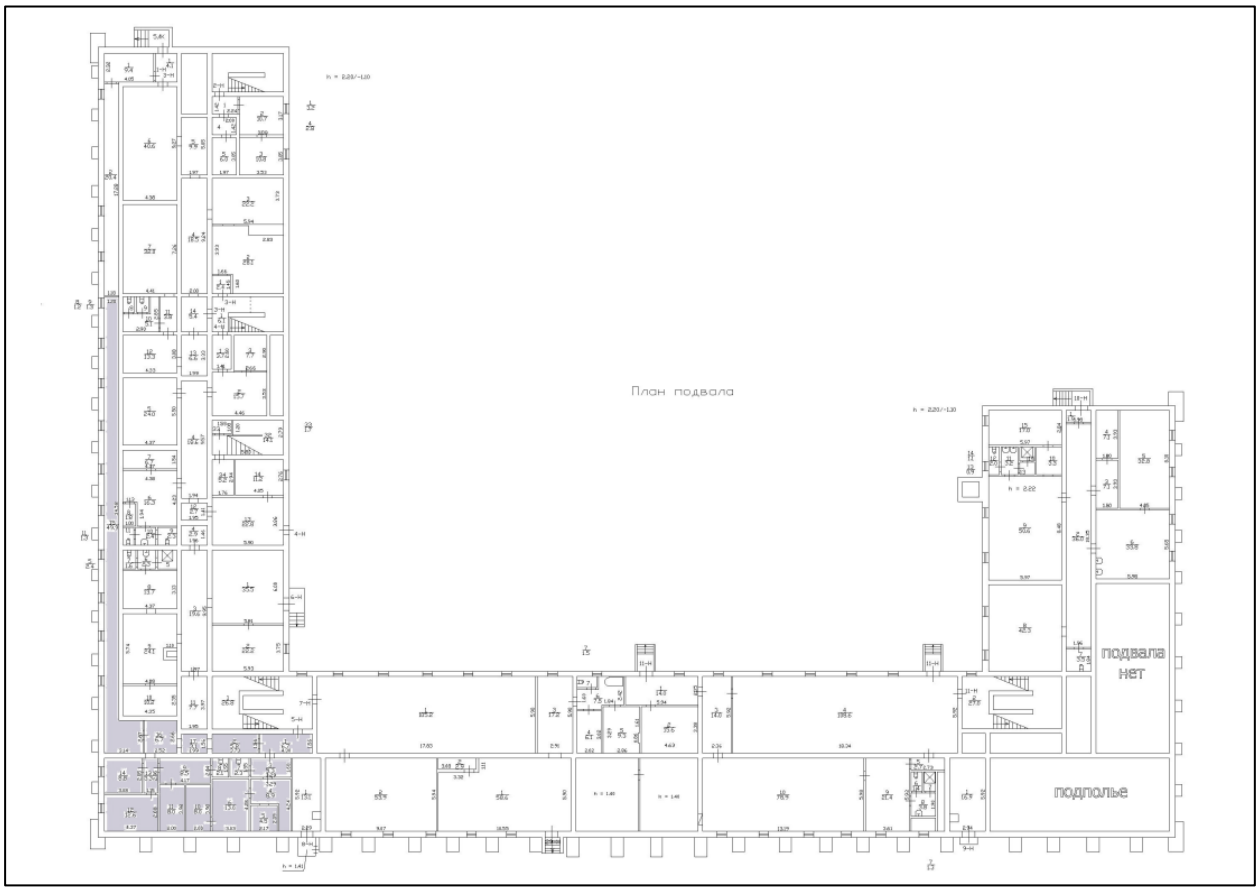

Рисунок 4. Расположение оцениваемого объекта на плане этажа

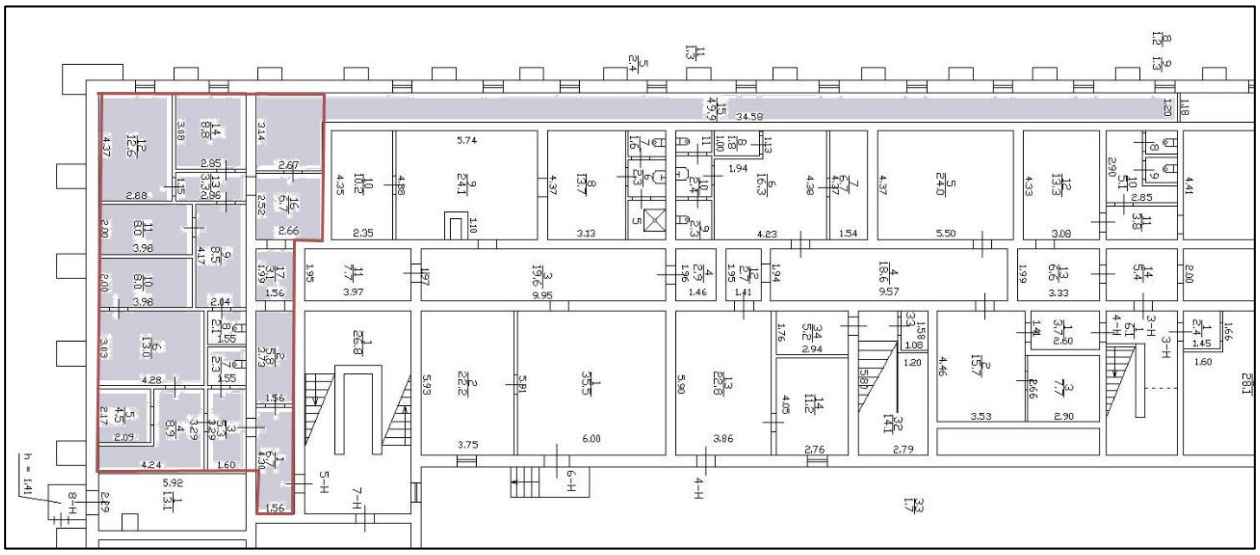

Рисунок 5. План оцениваемой площади помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

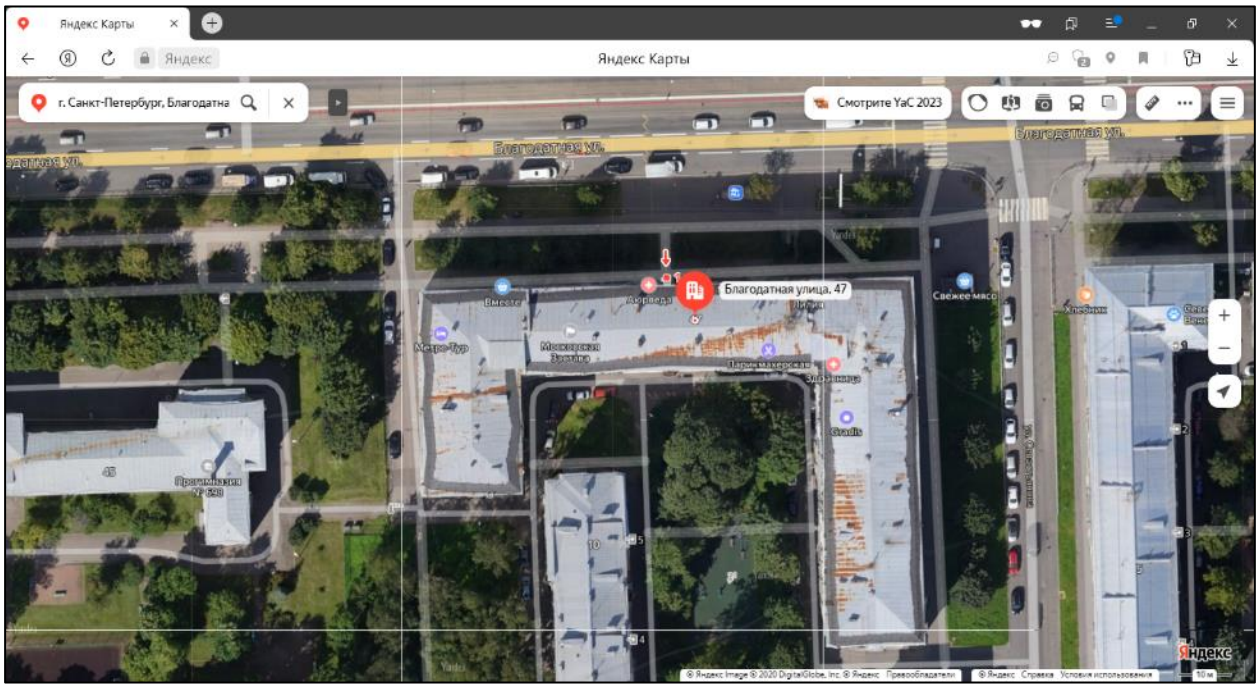

Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: школы, Институт озероведения, бизнес-центр «Квартал», Московский парк Победы, отель, кафе, а также другие объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на крупной транспортной магистрали – Благодатной улице, рядом также – Московский проспект.

Ближайшая станция метро «Электросила» располагается на расстоянии 9 минут (840 м) пешеходной доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2022-57739195 от 18.04.2022 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7517/21-0-1 от 13.09.2021 от 13.09.2021 объект не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой (участок ЗРЗ (14)05).

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».

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-31868 от 28.09.2021 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО № 1265-РЗ от 30.05.2022 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Благодатная ул., д. 47, литера А, пом. 5-Н» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объектов:

- 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 – Адресный указатель

Фото № 5 – Общий вход в помещение

Фото № 6 – Проход к помещению (через парадную)

Фото № 7 – Вход в помещение

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

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
Фото № 33 – Внутреннее состояние помещения	Фото № 34 – Внутреннее состояние помещения

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Благодатная улица, дом 47, литера А, помещение 5-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Благодатная улица, дом 47, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 157,5 кв.м, кадастровый номер 78:14:0761902:2592, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 24.06.2024, при дневном освещении.
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения. Общедомовые коммуникации расположены во всех помещениях.
Наличие перепланировок	Выявлены множественные перепланировки. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы. Поскольку планировка помещения не позволяет использовать всю площадь эффективно, при расчете рыночной стоимости Оценщиком была учтена только полезная площадь (116 кв.м).

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А. С.
Подпись	
Дата	24.06.2024

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 после проведения капитального ремонта.*

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 округленно
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Благодатная улица, дом 47, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 157,5 кв.м, кадастровый номер 78:14:0761902:2592, подвал	17 143	2 700 000	20 571	3 240 000
Итого:	**17 143**	**2 700 000**	**20 571**	**3 240 000**