

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ)

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Весельная, дом 9, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 63,3 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002104:3445, подвал

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 20.10.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

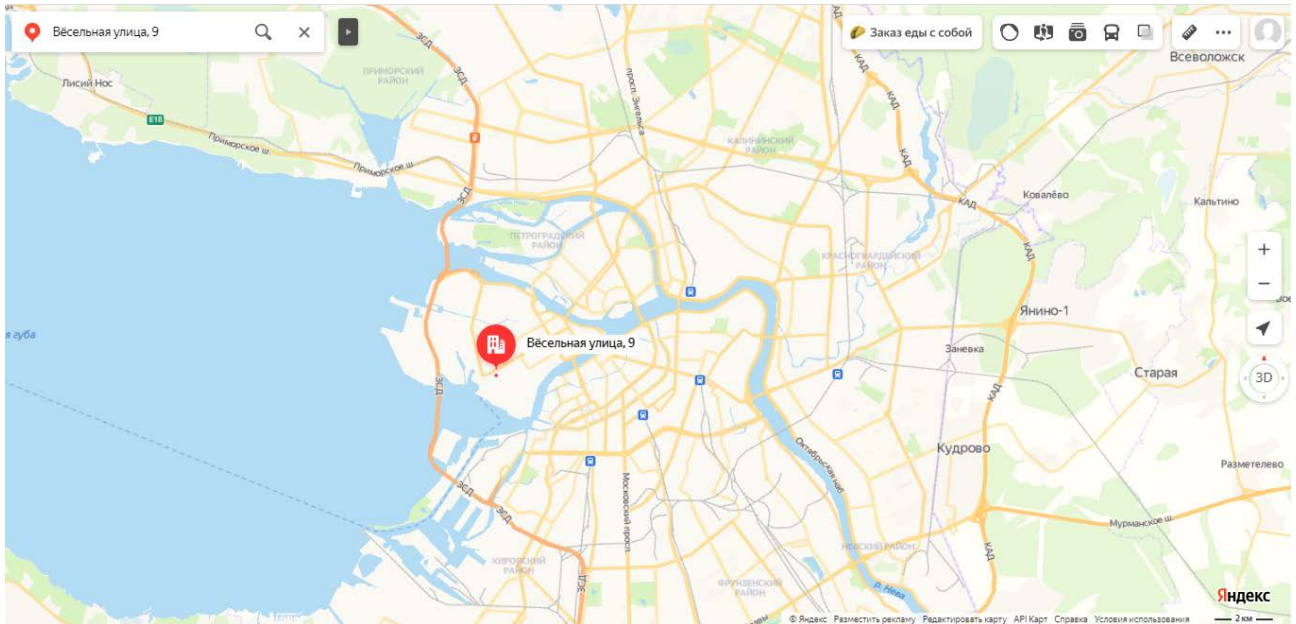


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

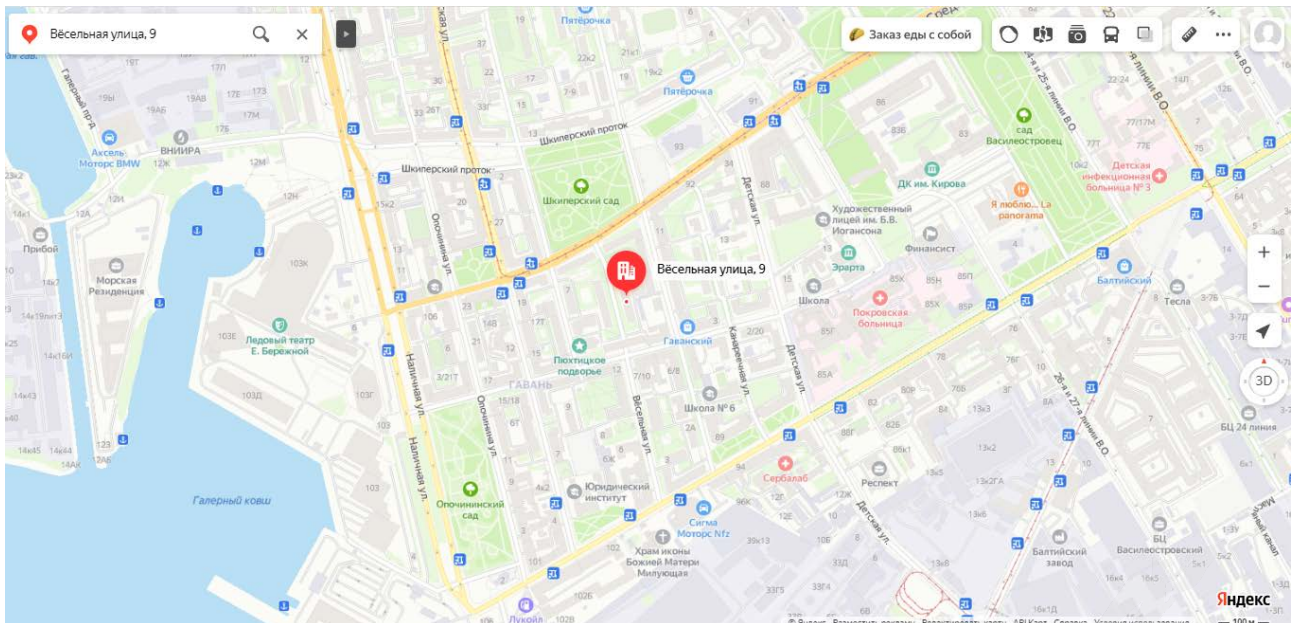
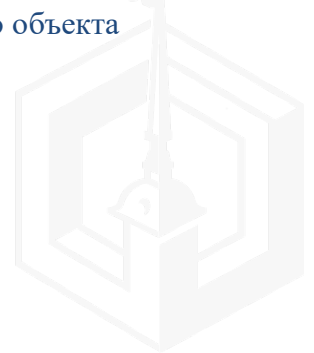


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 4-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Весельная ул., д. 9, литера А, помещение 4-Н		
Площадь помещения	63,3 кв. м	согласно заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:06:0002104:3445	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-116718352 от 03.09.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	3 022 143,36	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-116718352 от 03.09.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-116718352 от 03.09.2021 г.
Назначение	Нежилое	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-116718352 от 03.09.2021 г.
Этаж расположения	Подвал	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-116718352 от 03.09.2021 г.
Высота помещения	2,90	согласно ведомости помещений и их площадей ГУП «ГУИОН» ПИБ Василеостровского района СПб от 10.06.2008 г.
Вид права	Собственность 78-01-110/2003-623.1 20.05.2003 00:00:00	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-116718352 от 03.09.2021 г.
Вход	отдельный со двора через приямок	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.06.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.06.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.06.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.06.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.06.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



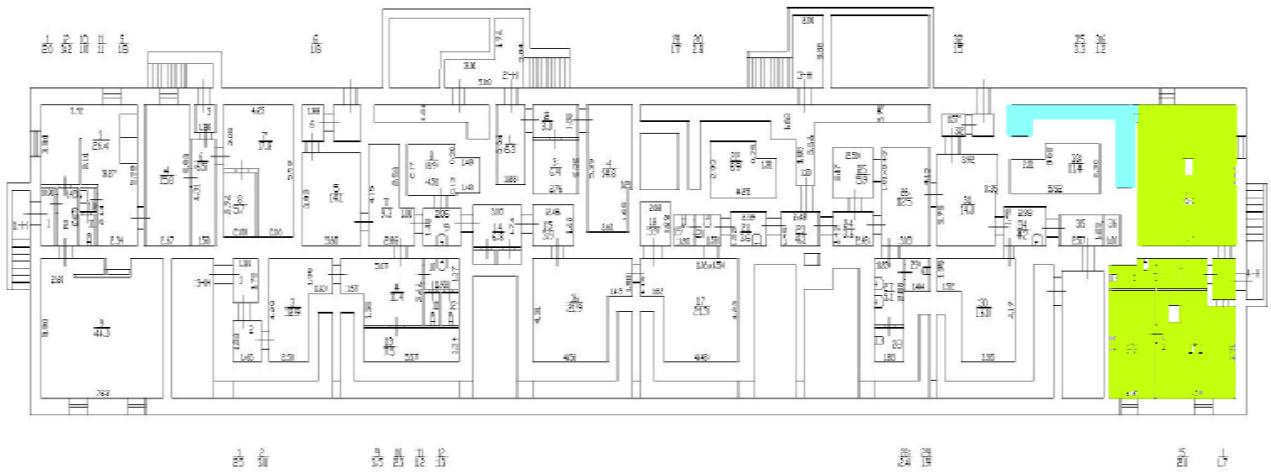


Рисунок 3. Расположение пом. 4-Н на плане здания

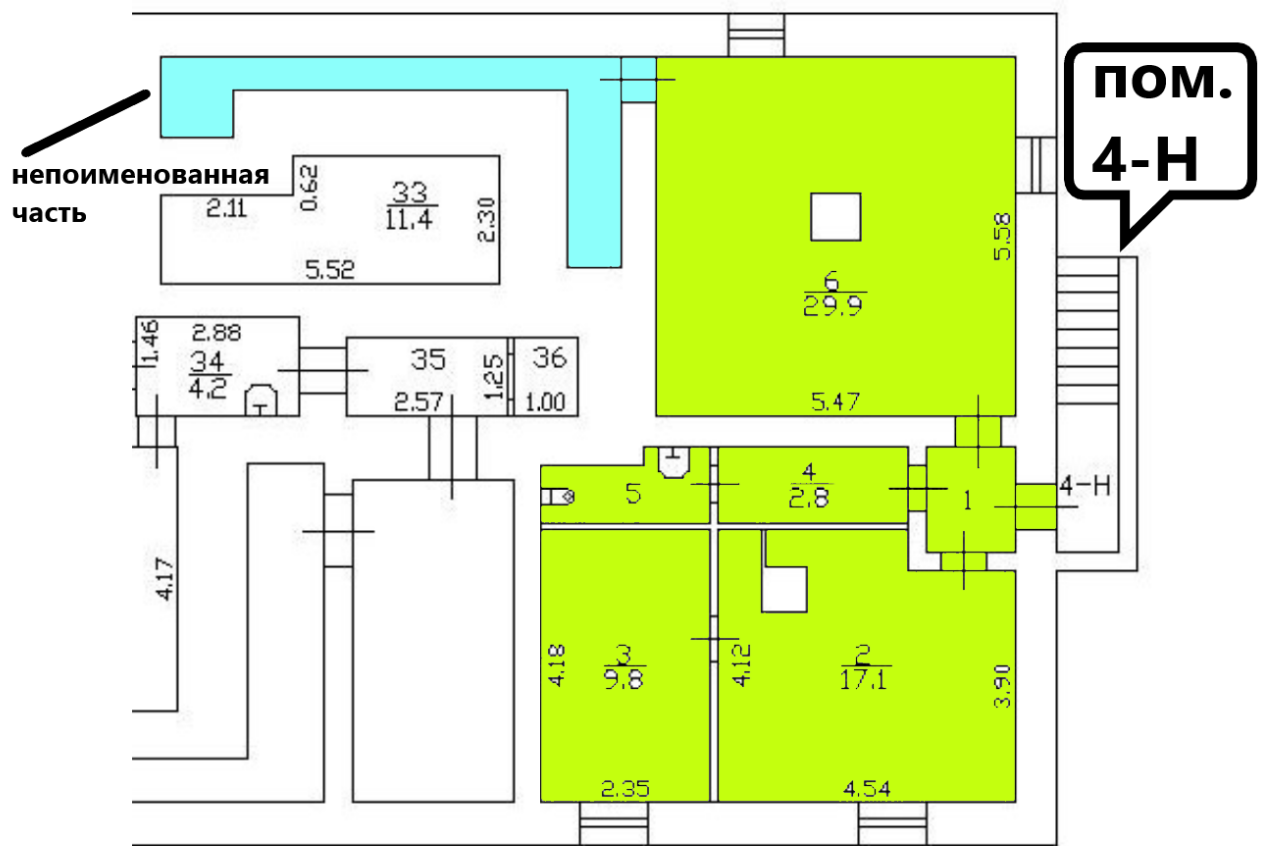


Рисунок 4. План помещения 4-Н





Помещение

Дата обновления информации: 16.08.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002104:3445
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г. Санкт-Петербург, улица Весельная, дом 9, литера А, помещение 4-Н
Площадь, кв.м	63.3
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3022143.36
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:6:2104:2001:4:5
-------------------	--------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-110/2003-623.1 от 20.05.2003
---	--

Рисунок 5. Справочная информация по Объекту оценки

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружения

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройкой с многоквартирными домами, медицинскими учреждениями, магазинами, аптеками. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – детский сад № 73 «Василек», детский сад № 53, детский сад № 12, детский сад № 36, начальная школа № 36, школа № 6, школа № 4, художественный лицей им. Б.В. Иогансона, психоневрологический диспансер № 1, Покровская больница, Антиаритмический центр, Шкиперский сад, БЦ Балтис Плаза.

Вход в помещение осуществляется через отдельный вход со двора через приямок.



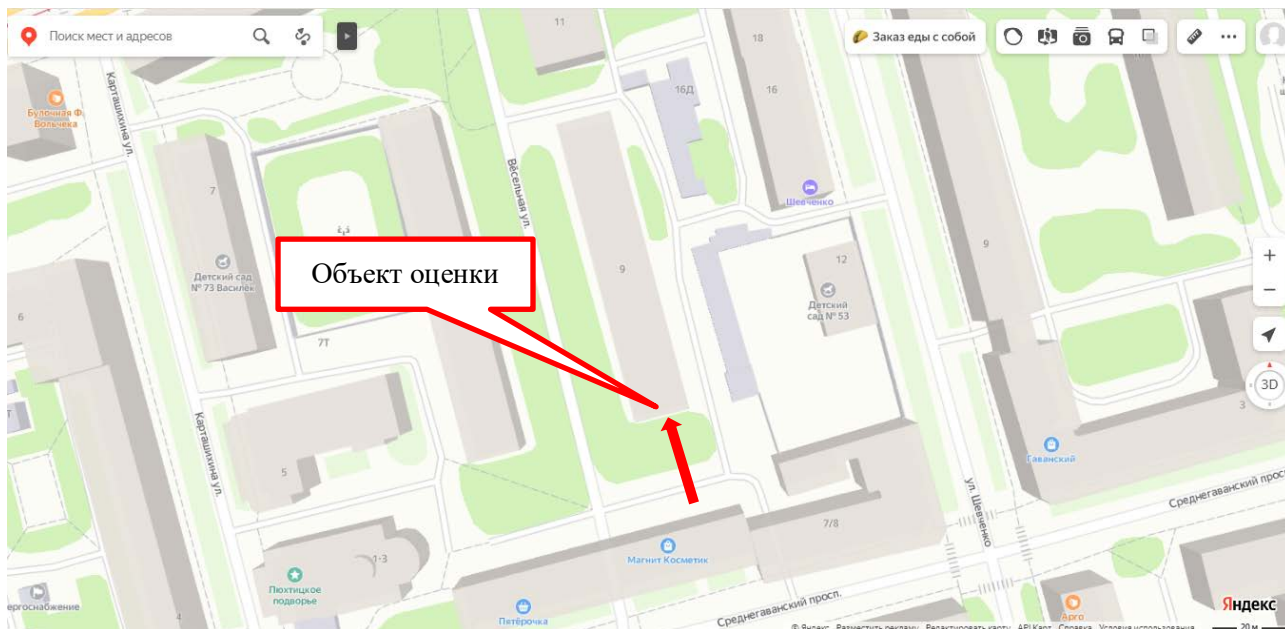


Рисунок 6. Расположение подходов к помещению

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Среднего проспекта Васильевского острова, а также Весельной улицы, улицы Шевченко и Среднегаванского проспекта. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки, свободная.

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

Ближайшая станция метро «Приморская» располагается в 29 минутах (2,4 км.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Средний проспект Васильевского острова») расположена на расстоянии 220 м. (3 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (маршрутка № К-30, К-44, автобус № 6).

Градостроительное зонирование

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в функциональной зоне «ЖД» - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



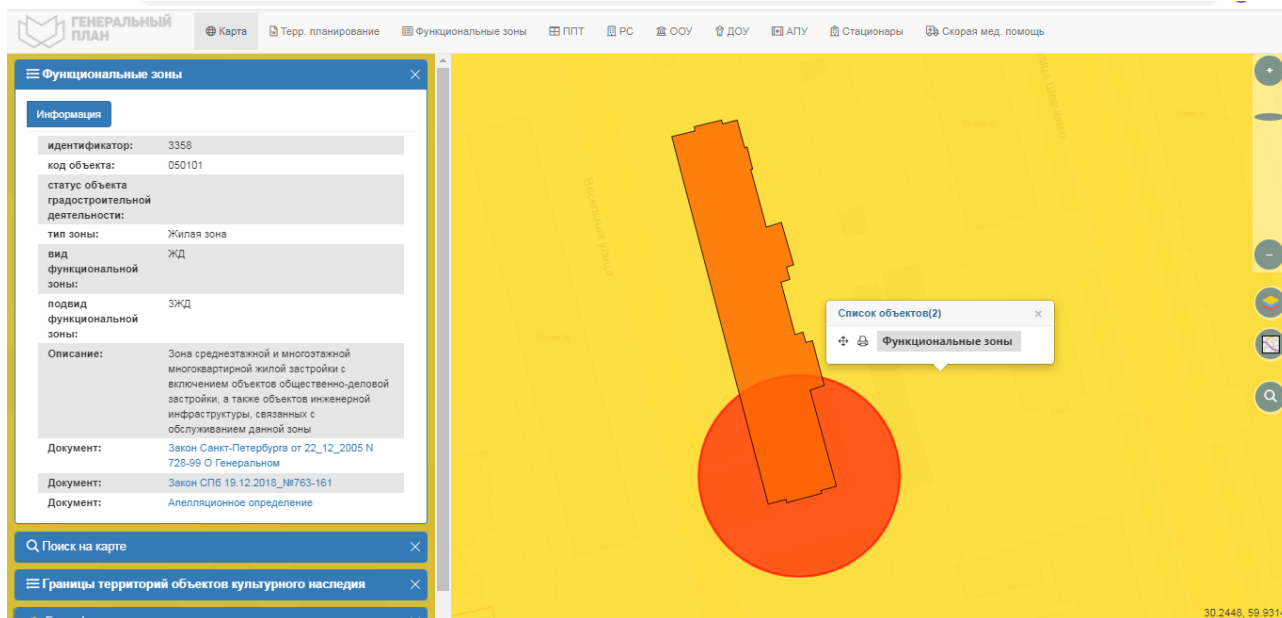


Рисунок 7 Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 № 82: рассматриваемый Объект оценки входит в зону: «ТЗЖДЗ» – Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов) с обслуживанием данной зоны.

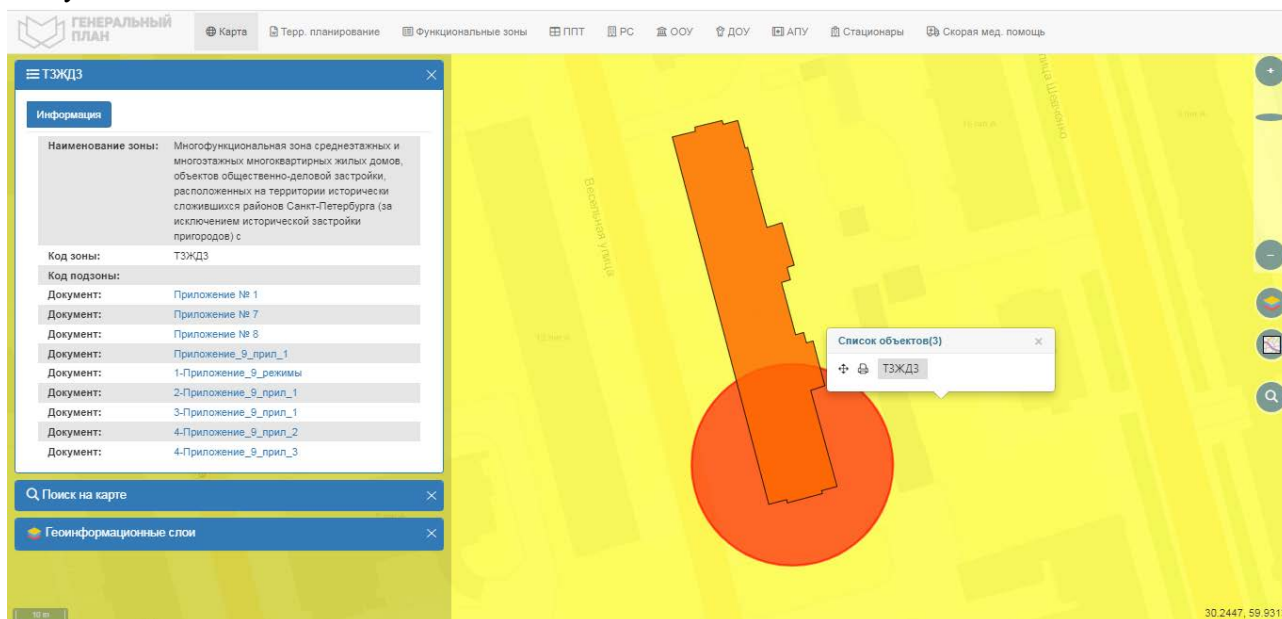


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Согласно письму КГИОП № 01-25-13096/20-0-0 от 24.07.2020 г. Объект, расположенный по адресу: 199106, г. Санкт-Петербург, Весельная улица, дом 9, литера А, помещение 4-Н 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(06)), согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161).

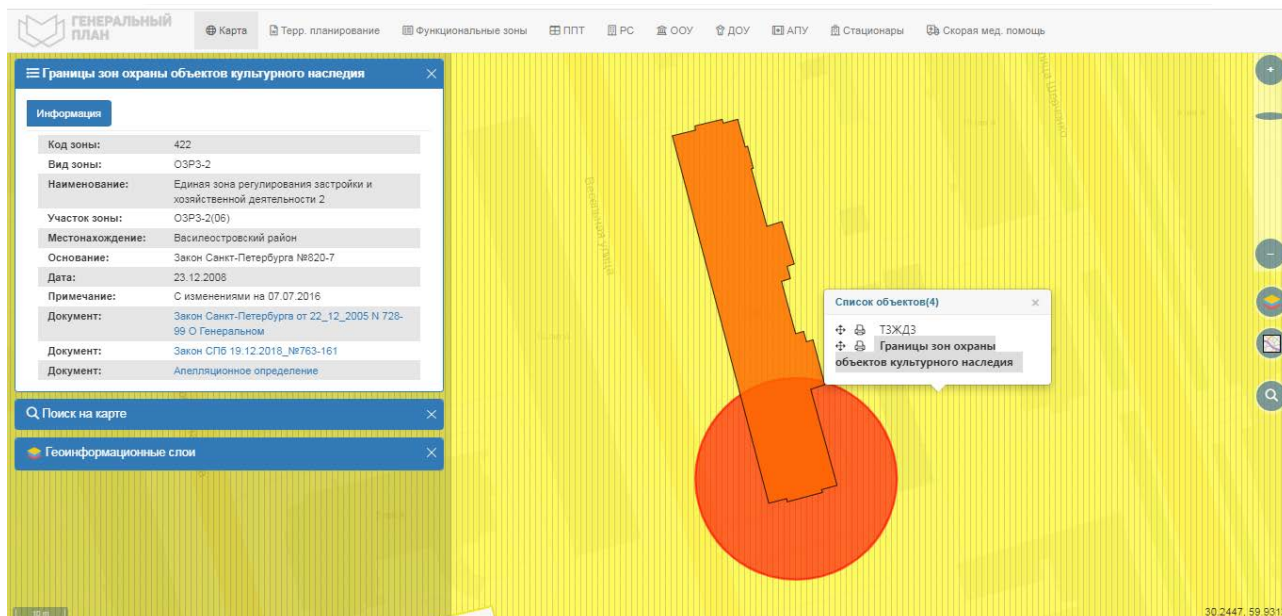


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте границ зон охраны объектов культурного наследия

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-116718352 от 03 сентября 2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Веселая, дом 9, литера А, помещение 4-Н не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 01-25-13096/20-0-0 от 24.07.2020 г. Объект, расположенный по адресу: 199106, г. Санкт-Петербург, Веселая улица, дом 9, литера А, помещение 4-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

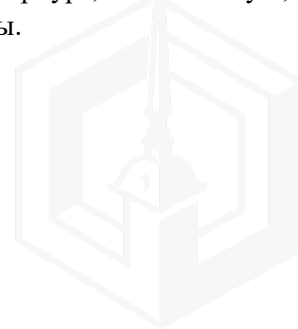
Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(06)).

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 (ред. от 07.07.2016) «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 письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-1018 от 29.04.2021 г. Объект недвижимости, расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, Веселая ул., д. 9, лит. А, пом. 4-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Весельная ул., дом 9, литера А, помещение 4-Н



Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Вход в помещение осуществляется со двора через приямок



Фото № 3 – Вход в помещение



Фото № 4 – Внутреннее состояние



Фото № 5 – Внутреннее состояние



Фото № 6 – Внутреннее состояние





Фото № 7 – Внутреннее состояние



Фото № 8 – Внутреннее состояние



Фото № 9 – Внутреннее состояние



Фото № 10 – Внутреннее состояние



Фото № 11 – Внутреннее состояние

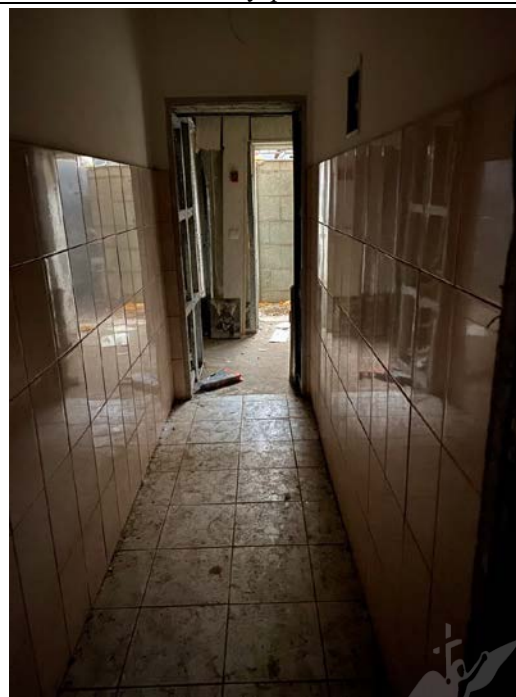



Фото № 12 – Внутреннее состояние



АКТ

**контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
ул. Весельная, дом 9, литера А, помещение 4-Н**

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, ул. Весельная, дом 9, литера А, пом. 4-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Весельная, дом 9, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 63,3 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002104:3445, подвал
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Общая площадь, кв.м.	63,3
Этаж	Подвал
Кадастровый номер помещения	78:06:0002104:3445
Кадастровая стоимость, руб.	3 022 143,36
Кадастровый номер здания	78:06:0002104:3008
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78-01-110/2003-623.1 от 20.05.2003 00:00:00
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 20.10.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект оценки имеет 1 отдельный вход со двора через приямок. В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации. Визуально перепланировки не выявлены. В помещении проходят транзитные трубы. Общее состояние удовлетворительное.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф.И.О.	Сергеев А.А.	Ф.И.О.	
Подпись		Подпись	
Дата	20.10.2021	Дата	



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 (например, офис, бытовые услуги и пр.) после проведения косметического ремонта.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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, ул. Весельная, дом 9, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 63,3 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002104:3445, подвал	54 634	3 458 333	65 561	4 150 000
Итого:	54 634	3 458 333	65 561	4 150 000

