

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 61, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 71,8 кв.м. кадастровый номер 78:07:0003181:1066, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 11.11.2022.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

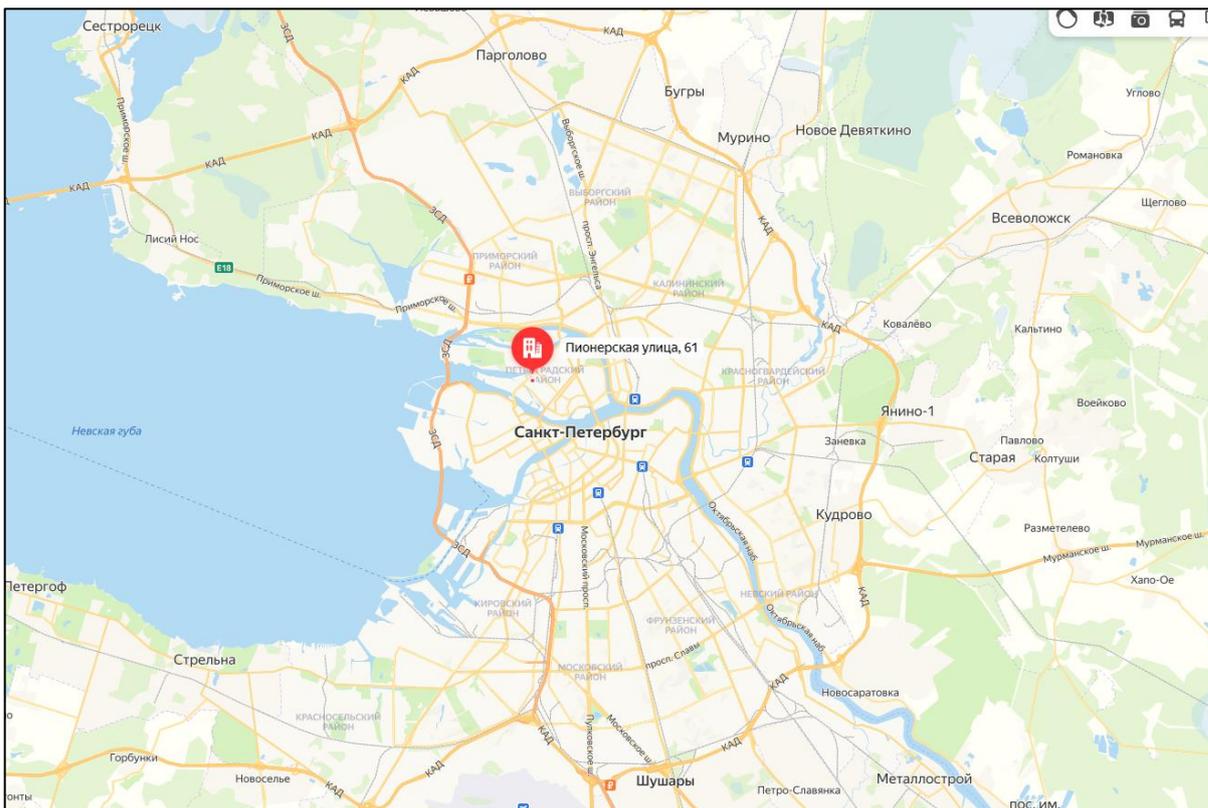


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

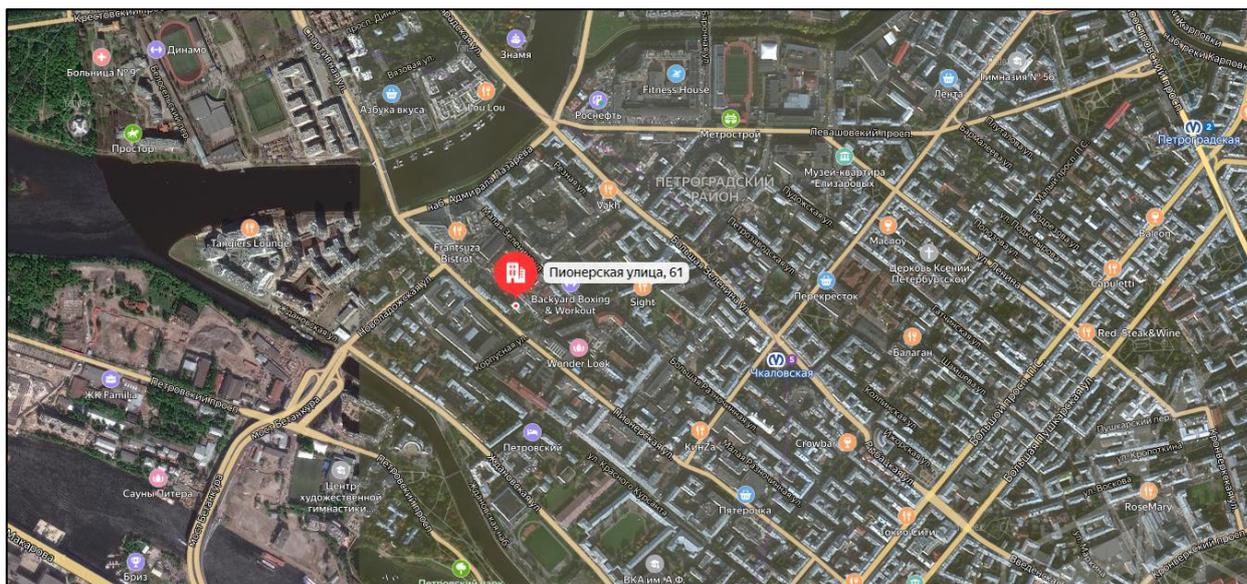


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

| Показатель | Характеристика |
|--|--|
| Тип объекта | Встроенное помещение |
| Площадь помещения | 71,8 кв. м |
| Кадастровый номер | 78:07:0003181:1066 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 11 312 280,06 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м | 157 552,64 |
| Наименование | Нежилое помещение |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж расположения | Цокольный этаж |
| Высота помещения | 2,77 м (заглубление -0,20 м) |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность № 1366200.1 от 06.12.2000 |
| Вход | 2 отдельных с улицы |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены перепланировки: вход в помещение (в ч.п.1) переоборудован в оконный проем |
| Состояние объекта | Удовлетворительное |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. |



Помещение
Дата обновления информации: 20.06.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Вид объекта недвижимости | Помещение |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:07:0003181:1066 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 14.09.2012 |

Характеристики объекта

| | |
|------------------------|---|
| Адрес (местоположение) | Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 61, литера. А, пом. 2-Н |
| Площадь, кв.м | 71.8 |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж | цокольный |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 11312280.06 |
| Дата определения | 01.01.2018 |
| Дата внесения | 09.01.2019 |

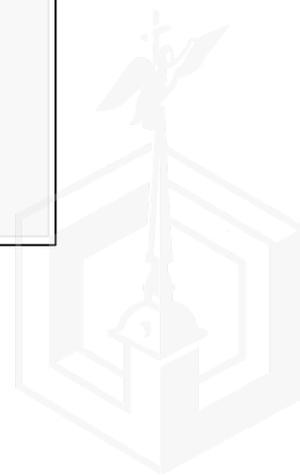
Ранее присвоенные номера

| | |
|-------------------|---------------|
| Кадастровый номер | 78:3181:0:3:1 |
|-------------------|---------------|

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|---|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 1366200.1 от 06.12.2000 |
|---|---|

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, медицинские учреждения, рестораны, спортзалы, гостиницы, учебные заведения, завод.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Пионерская ул.

Ближайшая станция метро «Чкаловская» располагается в 10 минутах (850 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 20.06.2022г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-7906 от 14.07.2022 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-26152/22-0-1 от 05.10.2022 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 61, 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 2 (участок ОЗРЗ-2(07)01).

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 № 2496-РЗ от 13.10.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., д. 61, литера А, пом. 2-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 – Вход в помещение



Фото № 5 – Внутреннее окружение



Фото № 6 – Внутреннее окружение





Фото № 7 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 8 – Окна в помещении



Фото № 9 – Вход в помещение



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



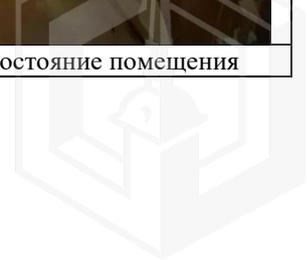
Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



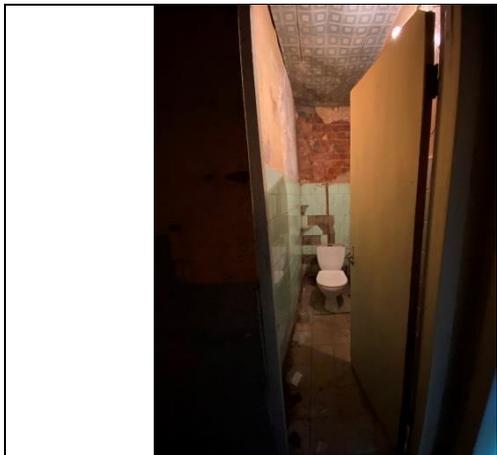


Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения

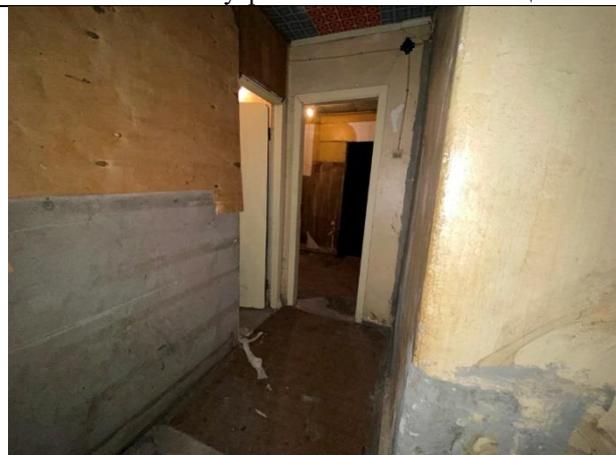


Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения



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



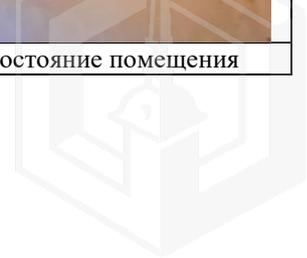
Фото № 34 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 35 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 36 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Пионерская улица, дом 61, литера А, помещение 2-Н

| Параметр | Значение |
|---|---|
| Объект оценки | Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 61, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 71,8 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003181:1066, цокольный этаж |
| Особенности проведения осмотра | Визуальный осмотр объекта произведен — 11.11.2022, при дневном освещении. |
| Вход | 2 отдельных с улицы |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены перепланировки: вход в помещение (в ч.п.1) переоборудован в оконный проем |
| Состояние объекта | Удовлетворительное |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) | |
|-------------------------------------|---|
| Должность | Оценщик |
| Ф.И.О. | Андреанова А.С. |
| Подпись |  |
| Дата | 11.11.2022 |



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, Пионерская улица, дом 61, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 71,8 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003181:1066, цокольный этаж | 60 000 | 4 308 000 | 72 000 | 5 169 600 |
| Итого: | 60 000 | 4 308 000 | 72 000 | 5 169 600 |

