

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Весельная улица, дом 4, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 118,3 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002115:2556, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 27.10.2022

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

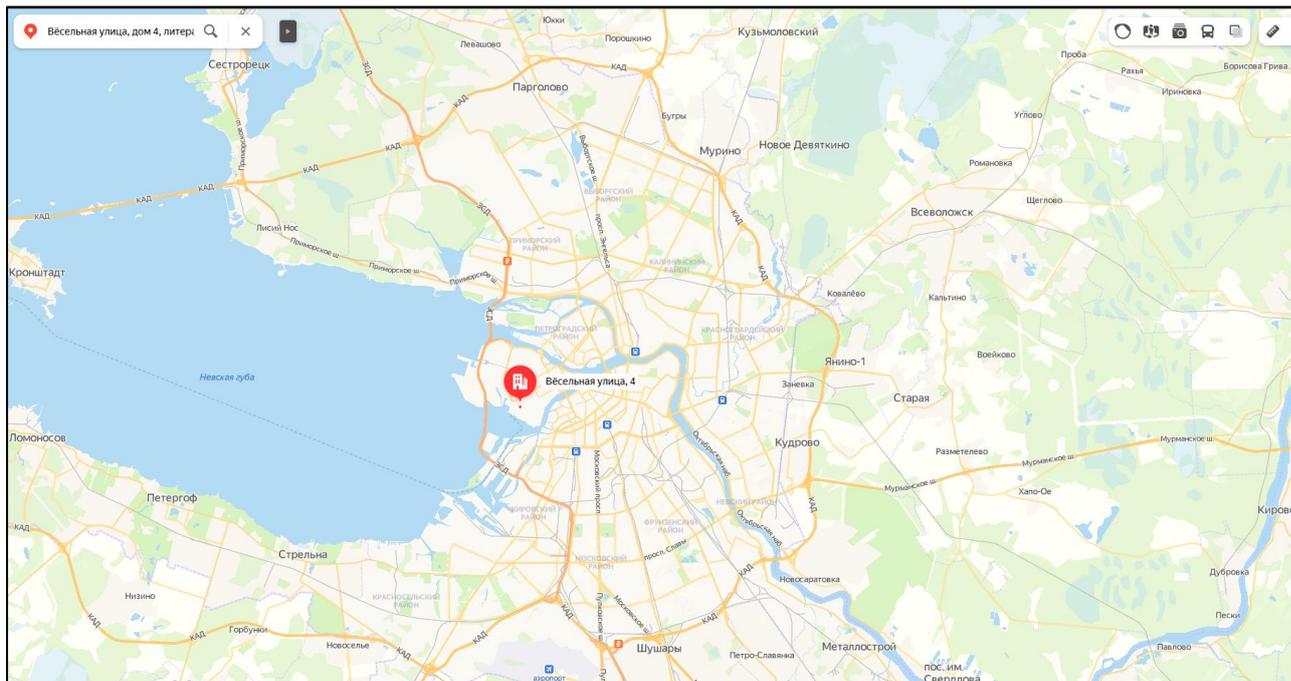


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

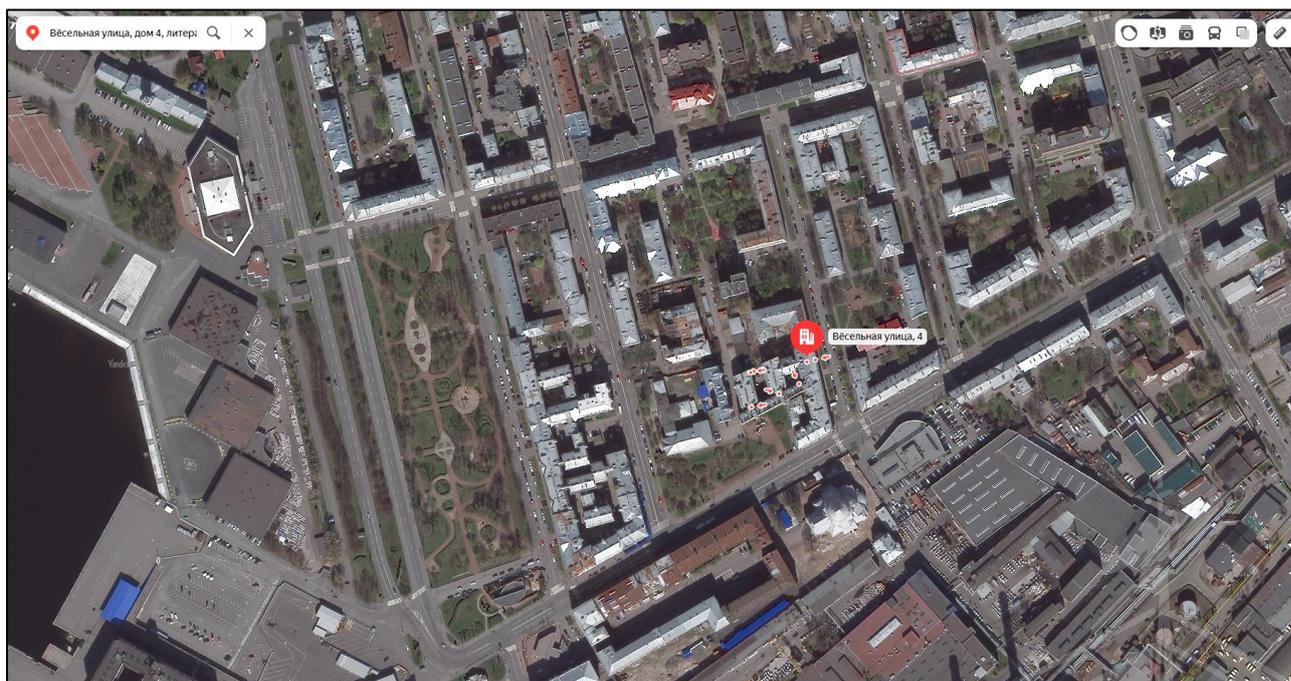


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| Тип объекта | Встроенное помещение |
| Площадь помещения | 118,3 кв. м |
| Кадастровый номер | 78:06:0002115:2556 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 16 476 548,81 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м | 139 277 |
| Назначение | Нежилое помещение |
| Наименование | Нежилое помещение |
| Этаж расположения | 1 |
| Высота помещения, м | 3,24 |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность № 78-01-9511/2004-343.2 от 10.09.2004 |
| Вход | Два отдельных с улицы, отдельный со двора |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены множественные перепланировки. Наружные границы объекта не изменены |
| Состояние объекта | Удовлетворительное |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц |



Помещение

Дата обновления информации: 16.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Вид объекта недвижимости | Помещение |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:06:0002115:2556 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 14.09.2012 |

Характеристики объекта

| | |
|------------------------|---|
| Адрес (местоположение) | Санкт-Петербург, ул. Весельная, д. 4, литера. А, пом. 5-Н |
| Площадь, кв.м | 118.3 |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж | 1 |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 16476548.81 |
| Дата определения | 01.01.2018 |
| Дата внесения | 09.01.2019 |

Ранее присвоенные номера

| | |
|-------------------|----------------|
| Кадастровый номер | 78:2115:0:14:1 |
|-------------------|----------------|

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|---|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78-01-9511/2004-343.2 от 10.09.2004 |
|---|---|

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки





Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

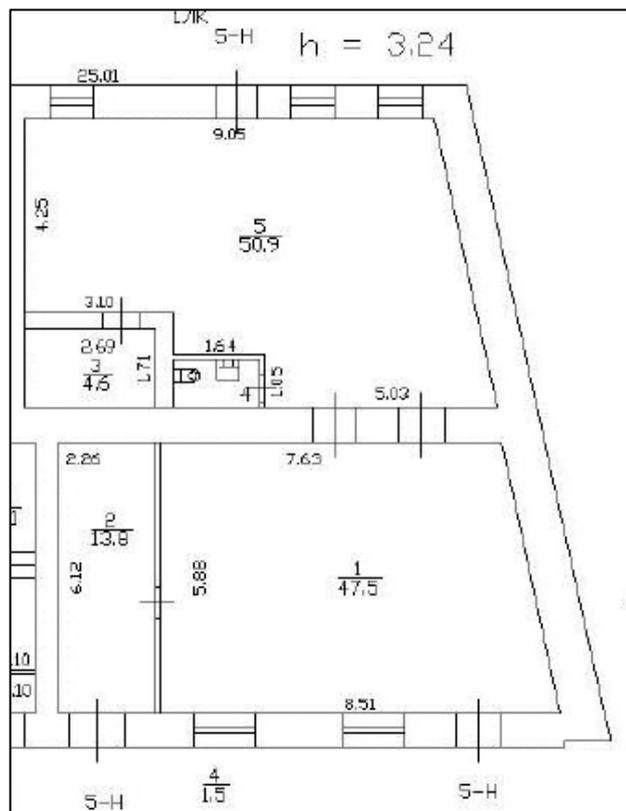


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



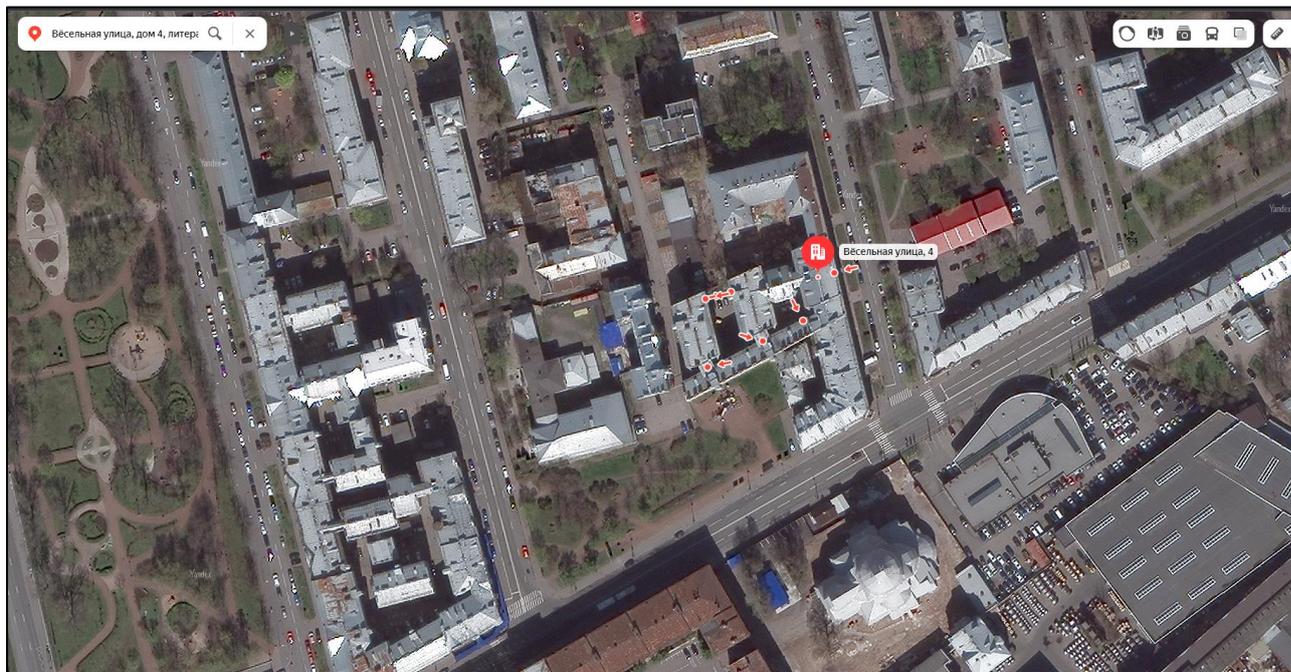


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами. Квартал, в котором расположен Объект оценки ограничен улицами: Большим проспектом В.О., Среднегаванским проспектом, Весельной и Гаванскими улицами.

В ближайшем окружении расположены: продуктовый магазин, гостиница, Юридический институт, частная школа, цветочные магазины, автосалон, Часовня и Храм, а также другие объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи крупных транспортных магистралей – Большого проспекта В. О. (расстояние до него около 70 м) и Наличной улицы (расстояние до нее – около 400 м).

Ближайшие станции метро «Приморская» и «Василеостровская» располагаются на расстоянии 33 минут (2,75 км) и 34 минут (2,84 км) соответственно пешком.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2022-40666116 от 23 марта 2022 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, Весельная ул., д. 4, литера А, пом. 5-Н не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП №01-43-9411/22-0-1 от 11.04.2022 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Весельная ул., д. 4, 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: 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 Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Весельная ул., д. 4, 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 Объектах, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

| | |
|---|--|
|  |  |
| <p>Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути</p> | <p>Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути</p> |
|  |  |
| <p>Фото № 3 – Адресный указатель</p> | <p>Фото № 4 – Вход в помещение (со двора)</p> |





Фото № 5 – Здание, в котором находится объект оценки



Фото № 6 – Дворовая территория



Фото № 7 – Вход в помещение (отдельный с улицы)



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, Весельная улица, дом 4, литера А, помещение 5-Н,
общая площадь 118,3 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002115:2556, 1 этаж

| Параметр | Значение |
|---|--|
| Объект оценки | Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург Весельная улица, дом 4, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 118,3 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002115:2556, 1 этаж |
| Особенности проведения осмотра | Визуальный осмотр объекта произведен — 27.10.2022, при дневном освещении |
| Вход | Два отдельных с улицы, отдельный со двора |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены множественные перепланировки. Наружные границы объекта не изменены |
| Состояние объекта | Удовлетворительное |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) | |
|-------------------------------------|---|
| Должность | Оценщик |
| Ф.И.О. | Андрианова А.С. |
| Подпись |  |
| Дата | 27.10.2022 |



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, Весельная улица, дом 4, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 118,3 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002115:2556, 1 этаж | 95 097 | 11 250 000 | 114 117 | 13 500 000 |
| Итого: | 95 097 | 11 250 000 | 114 117 | 13 500 000 |

