

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:

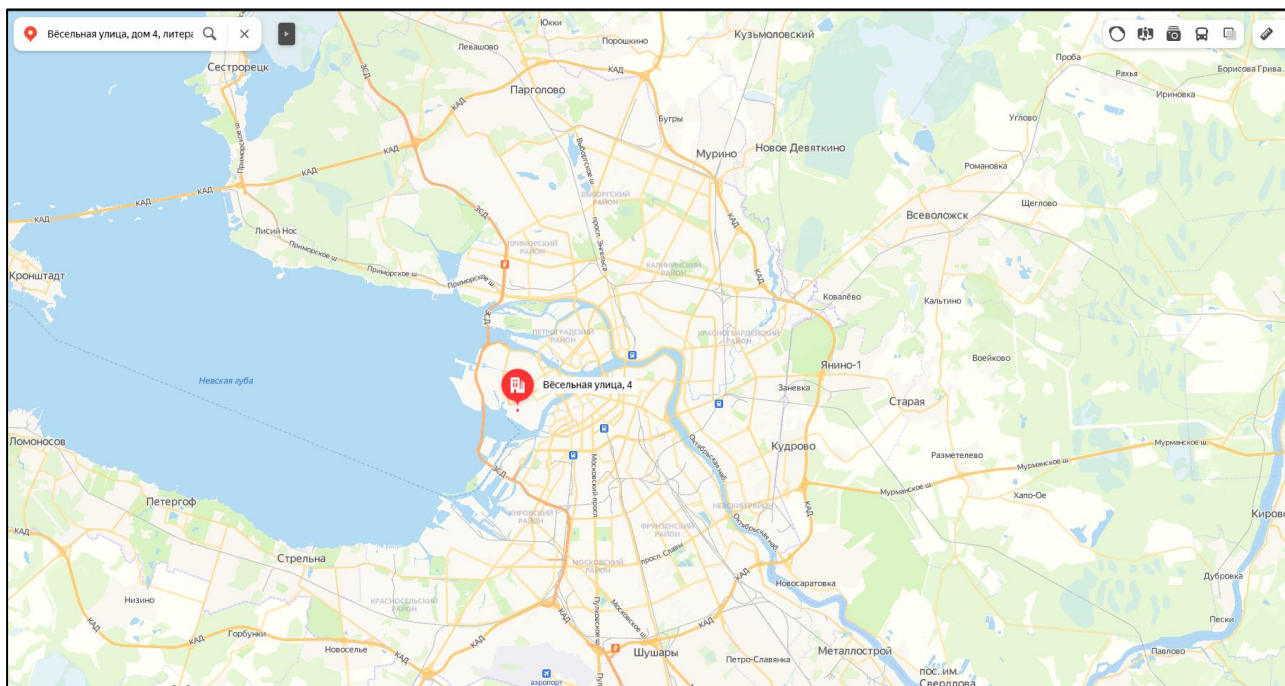


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

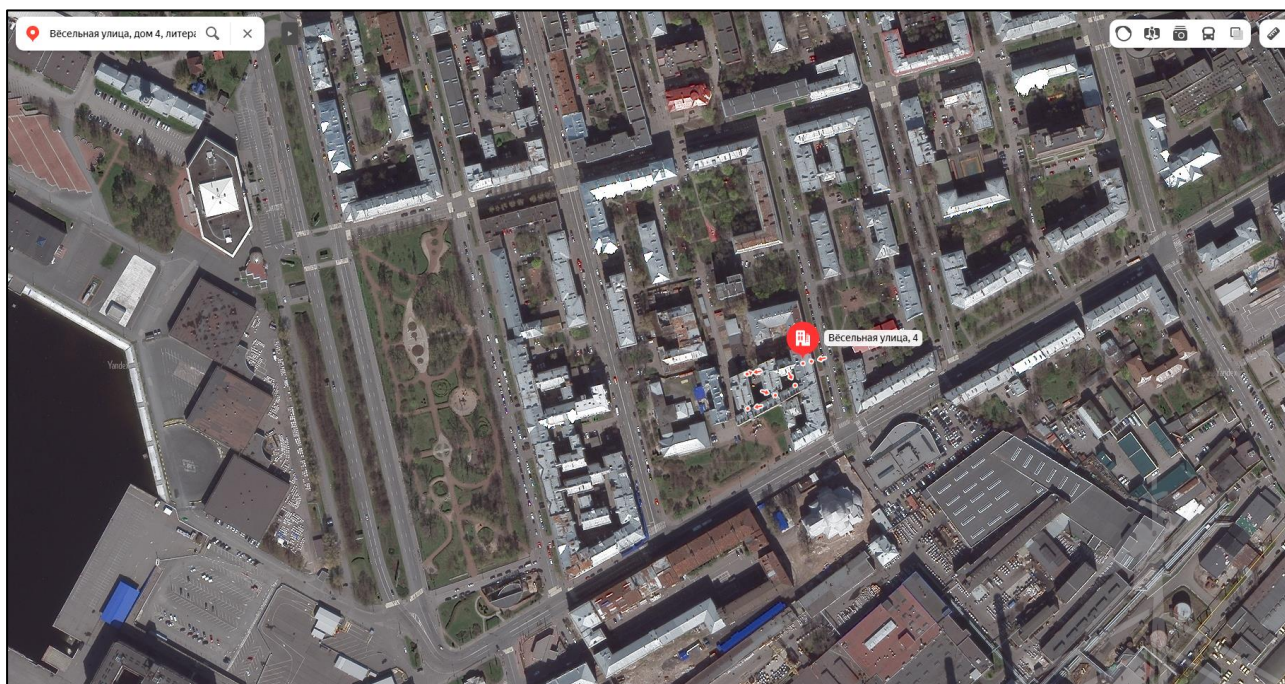



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



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

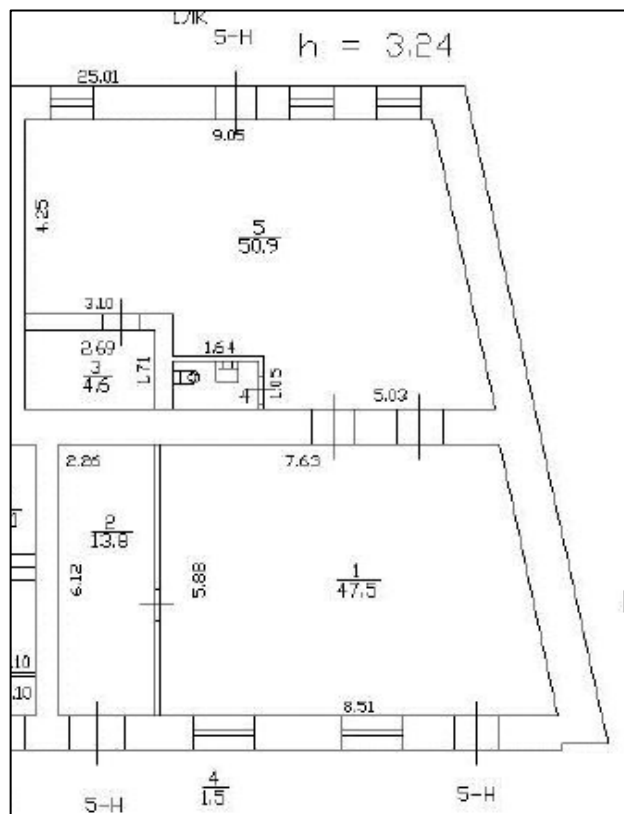


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

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.	Анрианова 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

