

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект. Большой В.О., д. 62, литера. А, пом. 32-Н, общая площадь 14,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002084:2296, 1 этаж.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 04.04.2024.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

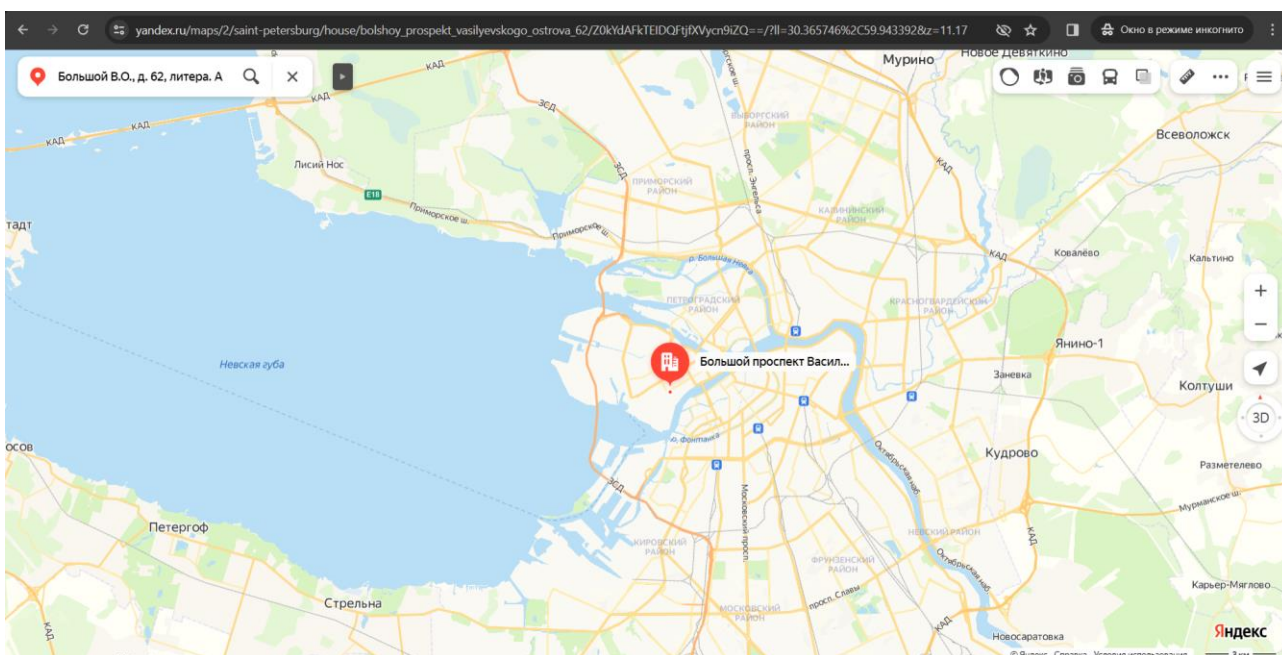


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

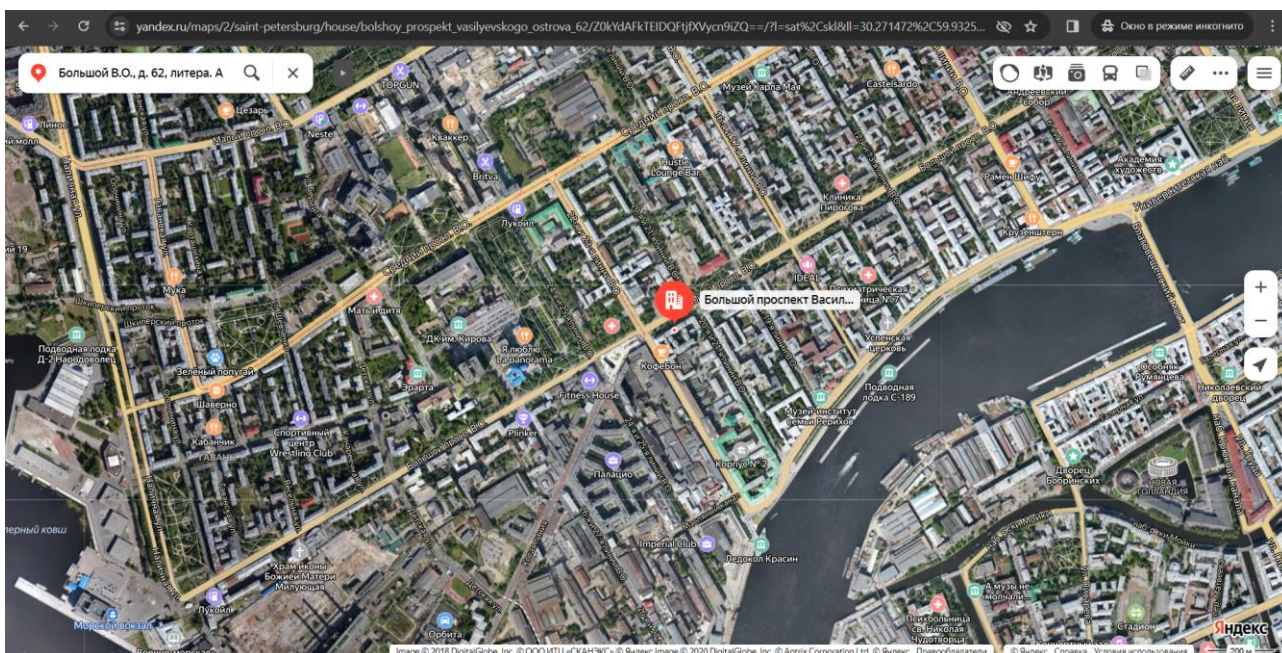


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	14,4 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002084:2296
Кадастровая стоимость, руб.	2 233 754,86
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	155 121,8
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Этаж №1
Высота помещения	3,85
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002084:2296-78/011/2023-1 от 03.08.2023
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	В ч.п.3 установлено сантехническое оборудование (кран). Визуально выявлены перепланировки: оконный проем в ч.п.2 заложен.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Помещение

Дата обновления информации: 17.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002084:2296
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Большой В.О., д. 62, литера. А, пом. 32-Н
Площадь, кв.м	14.4
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2233754.86
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:6:2084:2:1:1010
-------------------	--------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002084:2296-78/011/2023-1 от 03.08.2023
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

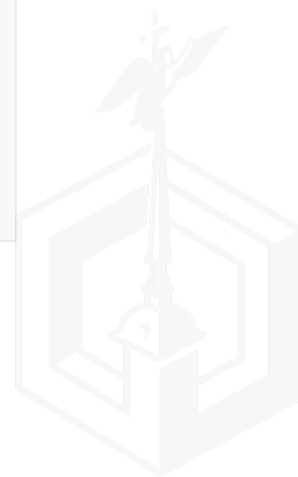




Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

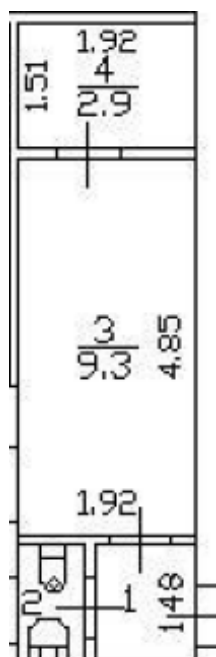


Рисунок 5. План оцениваемого помещения



2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

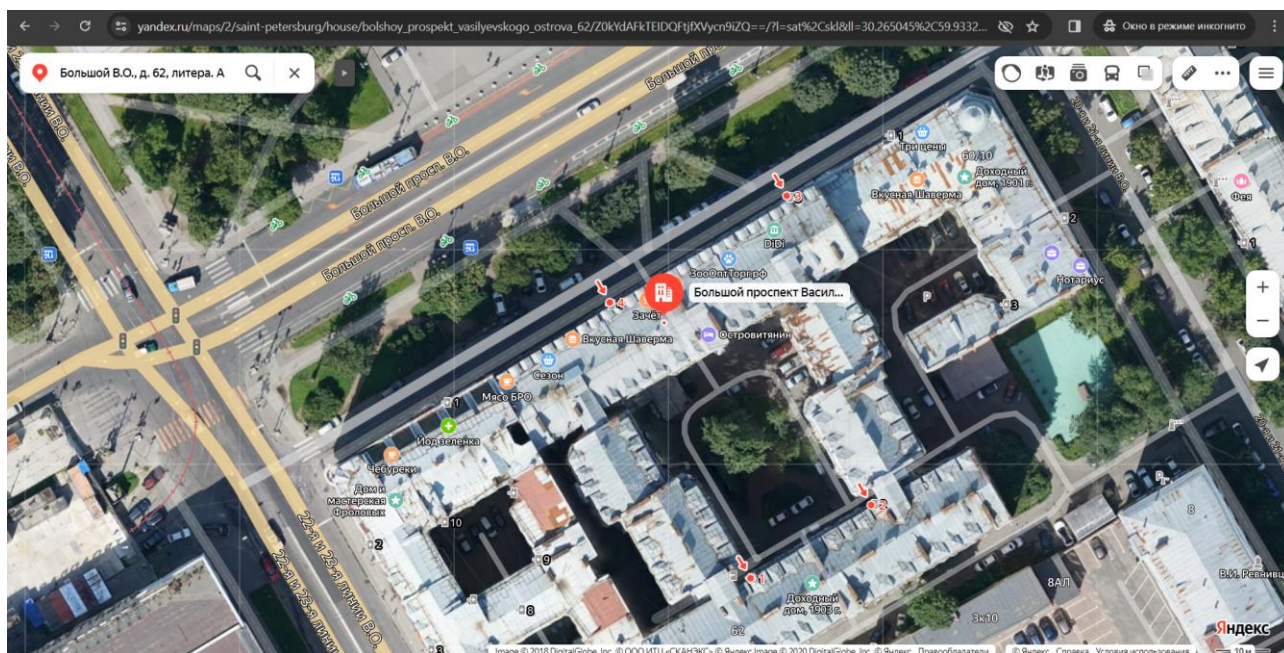


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: школы, медицинские учреждения, спортзалы, рестораны, детские сады, сад Василеостровец.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен около 600 м от крупной транспортной магистрали – Среднего проспекта Васильевского острова.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 20 минутах (1,6 км) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 04.09.2023 г. № КУВИ-001/2023-201424243 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-21597/23-0-1 от 05.09.2023 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 62, 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 1 (участок ОЗРЗ-1(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 (в редакции, вступившей в силу 16.04.202 3) "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".

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 3144-РЗ от 29.11.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 62, литера А» 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.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Адресный указатель



Фото № 3 – Внутреннее окружение



Фото № 4 – Внутреннее окружение



Фото № 5 – Внутреннее окружение



Фото № 6 – Внутреннее окружение





Фото № 7 – Вход общий со двора



Фото № 8 – Вход общий со двора



Фото № 9 – Вход общий



Фото № 10 – Вход в помещение



Фото № 11 – Вход в помещение



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



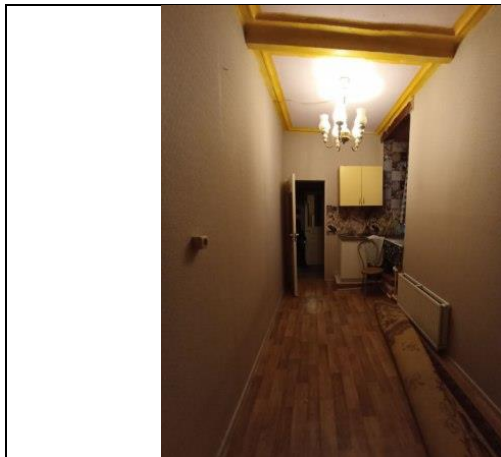


Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения

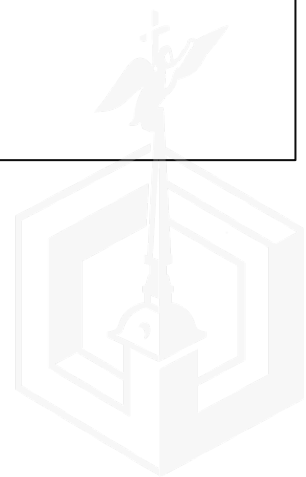


АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект. Большой В.О., д. 62, литера. А, пом. 32-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект. Большой В.О., д. 62, литера. А, пом. 32-Н, общая площадь 14,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002084:2296, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 04.04.2024, при дневном освещении.
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	В ч.п.3 установлено сантехническое оборудование (кран). Визуально выявлены перепланировки: оконный проем в ч.п.2 заложен
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	04.04.2024



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.*

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 учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект. Большой В.О., д. 62, литера. А, пом. 32-Н, общая площадь 14,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002084:2296, 1 этаж.	152 778	2 200 000	183 333	2 640 000
Итого:	152 778	2 200 000	183 333	2 640 000

