

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Каменноостровский, д. 45, литера А, пом. 5-Н, общая площадь 206,1 кв. м, кадастровый номер 78:07:0003116:2182, чердак

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 31.01.2025.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

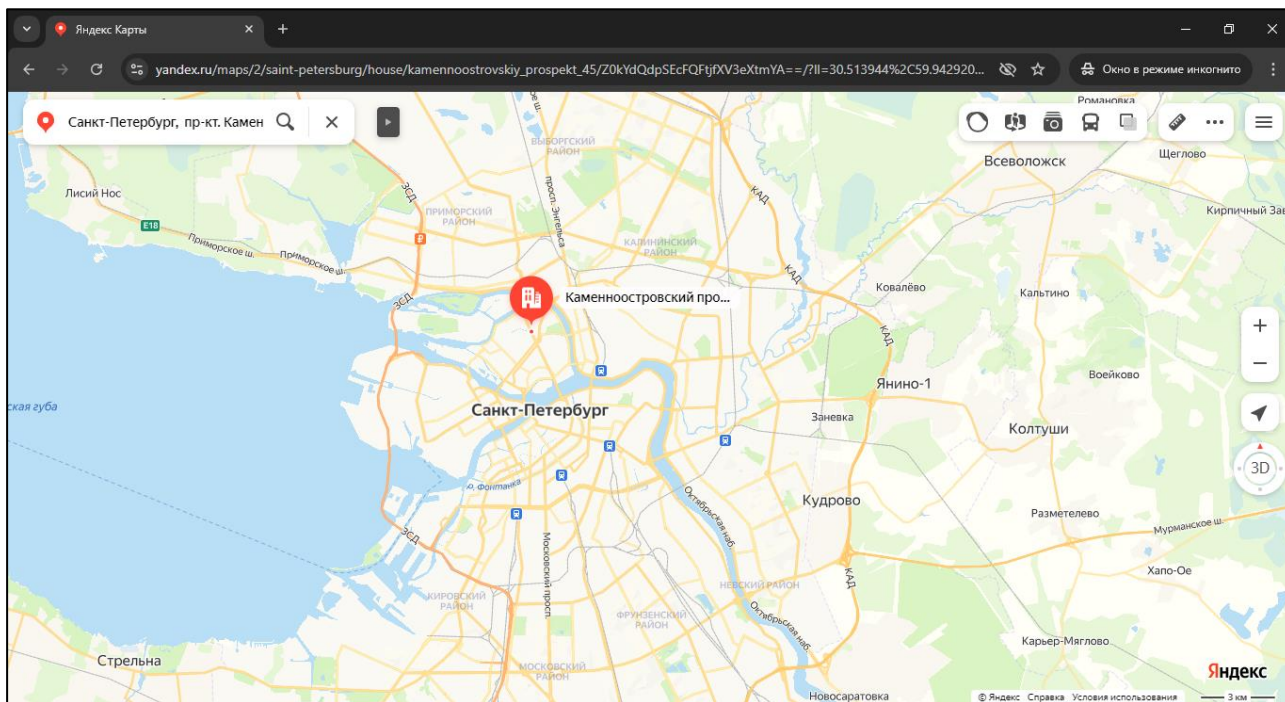


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

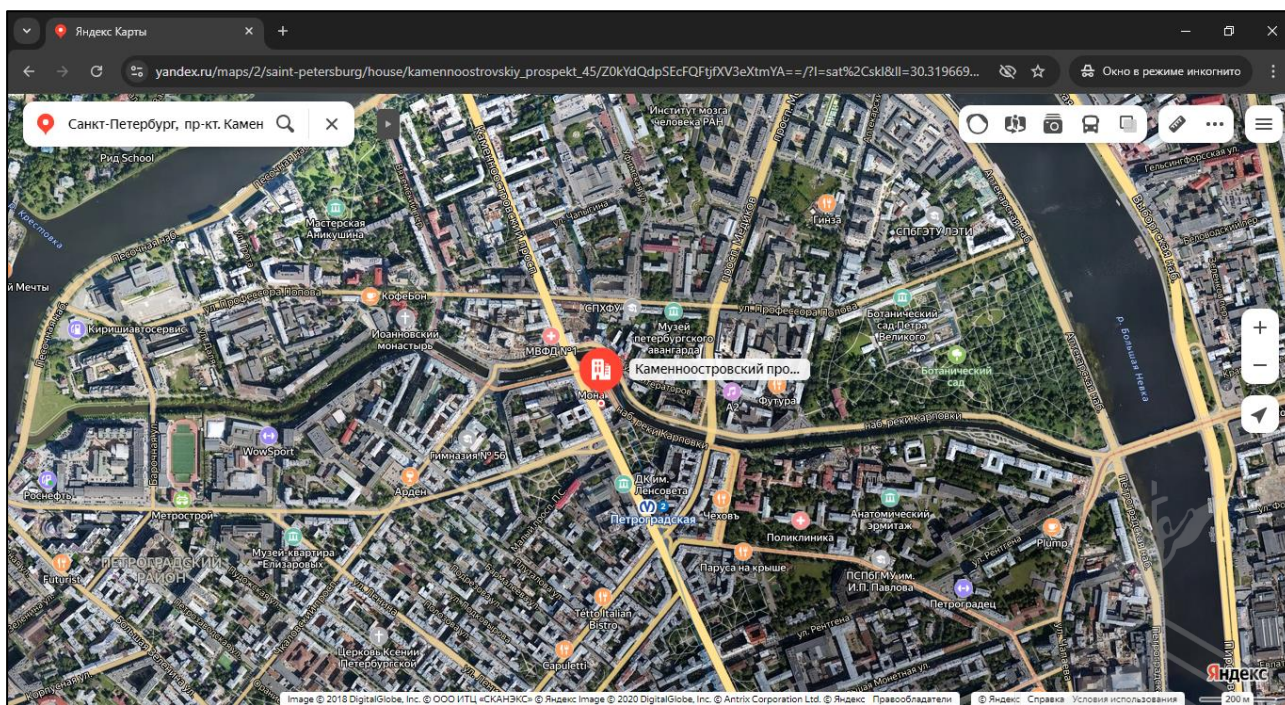



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	206,1
Кадастровый номер	78:07:0003116:2182
Кадастровая стоимость, руб.	2 352 334,92
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	11 413,56
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	чердак
Высота помещения	Нет данных
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-01/0682/2005-438 от 22.03.2006
Вход	3 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в помещении установлены перегородки с дверными проемами, образовано 24 новых ч.п. В двух новых ч.п. оборудованы антресоли. Наружные границы не изменены.
Состояние объекта	Хорошее (стандартная отделка)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.



Помещение

Дата обновления информации: 27.02.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003116:2182
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Каменноостровский, д. 45, литера. А, пом. 5-Н
Площадь, кв.м	206.1
Назначение	Нежилое
Этаж	чердак

Сведения о кадастровой стоимости

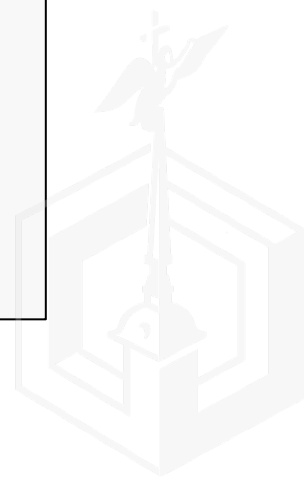
Кадастровая стоимость (руб)	2352334.92
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	27.02.2024

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:3116:2:27
-------------------	--------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0682/2005-438 от 22.03.2006
---	--



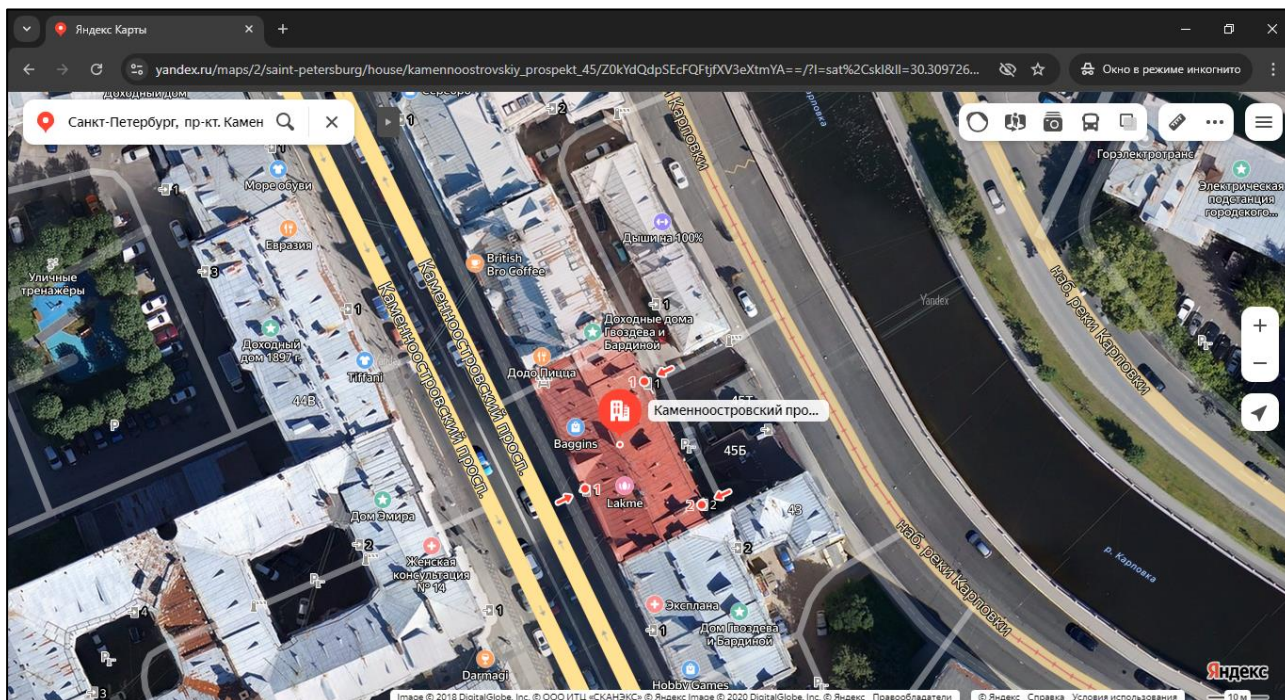


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: школы, кафе, медицинские учреждения, сквер Профессора Попова.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – Каменноостровский проспект.

Ближайшая станция метро «Петроградская» располагается в 4 минутах (294 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 20.01.2023 г. на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН 01-43-3042/23-0-1 от 13.02.2023 г. объект, расположенный по адресу: 197022, г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 45, литера А (помещение 5-Н) (левая часть здания) не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(07)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 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".

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 1044-РЗ от 25.04.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, д. 45, литера А, пом. 5-Н» обременения (ограничения), подлежащие 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 – Подъездные пути



Фото № 2 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Проход под арку во двор



Фото № 5 – Внутреннее окружение



Фото № 6 – Общий вход со двора





Фото № 7 – Лестничный пролет



Фото № 8 – Лестничный пролет



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

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт Каменноостровский, д. 45, литера А, пом. 5-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Каменноостровский, д. 45, литера А, пом. 5-Н, общая площадь 206,1 кв. м, кадастровый номер 78:07:0003116:2182, чердак
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 31.01.2025, при дневном освещении.
Вход	3 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в помещении установлены перегородки с дверными проемами, образовано 24 новых ч.п. В двух новых ч.п. оборудованы антресоли. Наружные границы не изменены.
Состояние объекта	Хорошее (стандартная отделка)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	31.01.2025



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: Санкт-Петербург, пр-кт Каменноостровский, д. 45, литера А, пом. 5-Н, общая площадь 206,1 кв. м, кадастровый номер 78:07:0003116:2182, чердак	88 113	18 160 000	105 735	21 792 000
Итого:	88 113	18 160 000	105 735	21 792 000

