

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ)

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я линия Васильевского острова, дом 40, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 85,8 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002044:3572, 1 этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 07.06.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

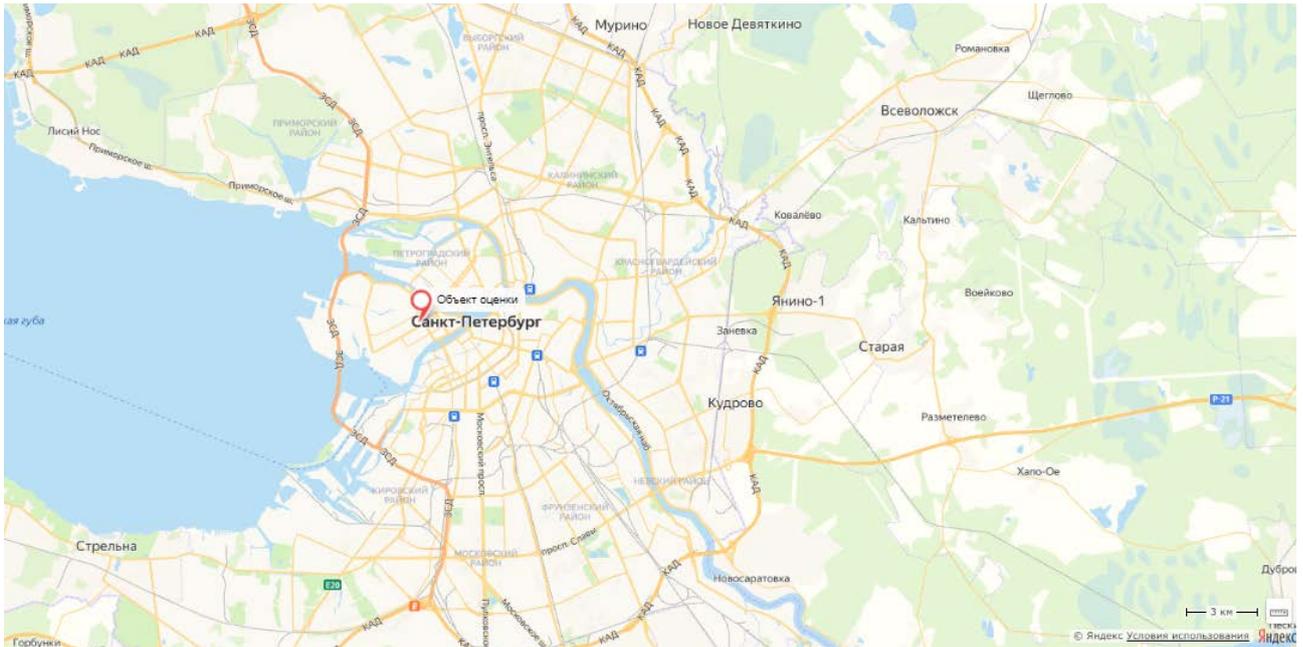


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

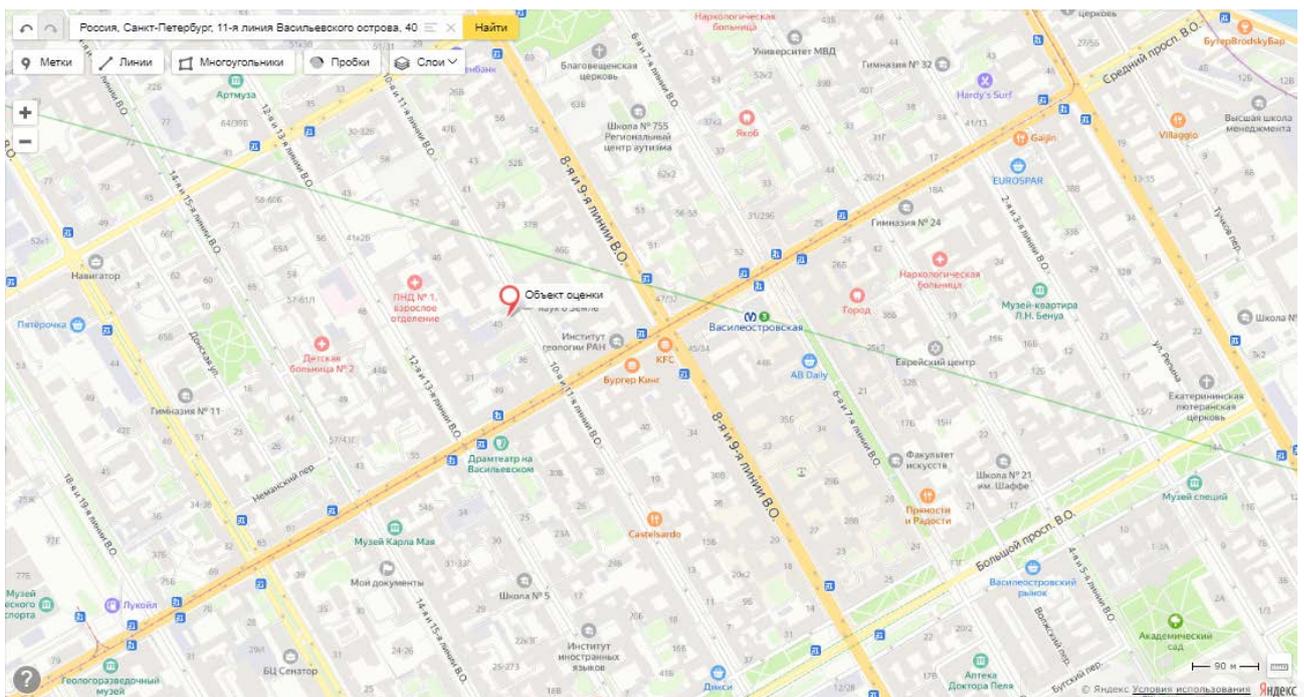


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 6-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я линия Васильевского острова, дом 40, литера А, помещение 6-Н		
Площадь помещения	85,8 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:06:0002044:3572	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-48657353 от 16.12.2020 г.
Кадастровая стоимость, руб.	3 267 119,7	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-48657353 от 16.12.2020 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	315 545,18	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 15.04.2021
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	79 779,61	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 15.04.2021
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-48657353 от 16.12.2020 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-48657353 от 16.12.2020 г.
Этаж расположения	1	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-48657353 от 16.12.2020 г.
Вид права	Собственность 1230975.3 18.08.2000 00:00:00	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-48657353 от 16.12.2020 г.
Вход	Отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы: электроснабжения, отопления, канализации, водоснабжения.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	В результате обследования объекта нежилого фонда установлено: между ч.п. 2 и ч.п. б/н устроен проем; перенесен проход между ч.п. 2 и ч.п. 4; устроен второй этаж, оборудованный лестницей.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



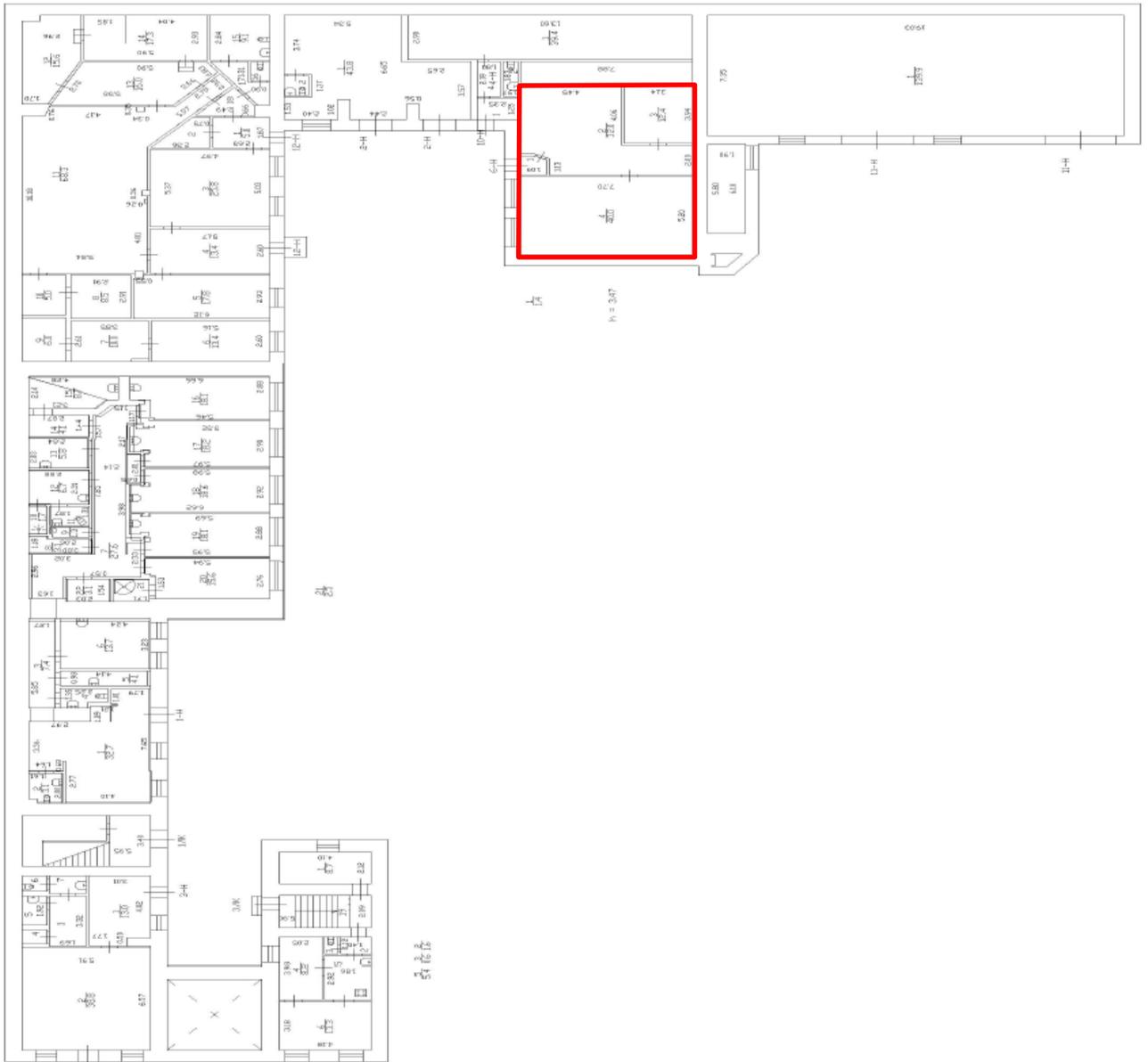


Рисунок 3. Расположение помещения 6-Н на плане 1 этажа здания



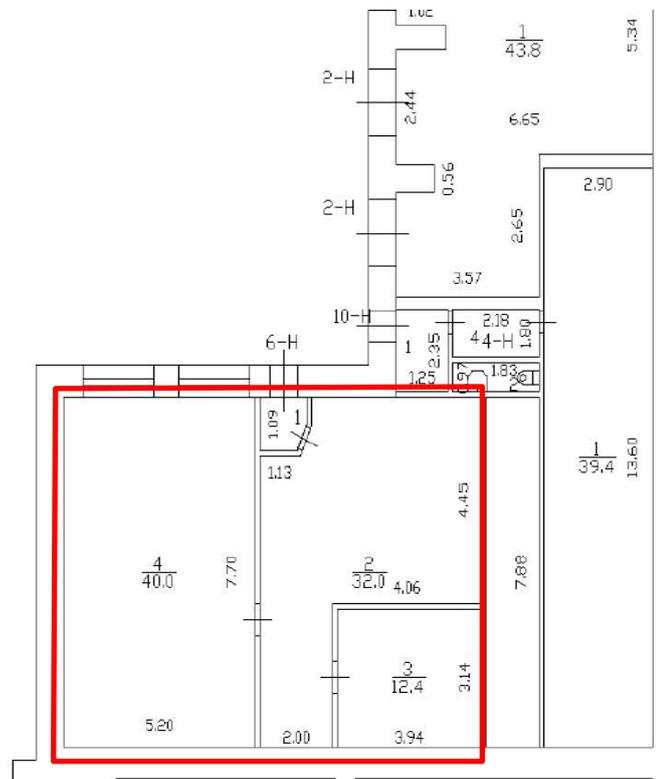


Рисунок 4. План помещения 6-Н

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружения

Ближайшее окружение Объекта оценки представлено преимущественно объектами среднеэтажной жилой застройки с многоквартирными домами, первый этажах которых занимают медицинские учреждения, магазины, аптеки, кафе, банки. Вблизи Объекта оценки расположены Институт геологии РАН, учебный центр СПбГУ, СЗИУ РАНХиГС, детская больница № 2 и другие объекты социальной инфраструктуры

Здание, в котором располагается Объект оценки, расположено на красной линии. Доступ в помещение осуществляется через 1 отдельный вход со двора.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: Большой проспект Васильевского острова, 10 и 11 линии Васильевского острова, 12 и 13 линии Васильевского острова Средний проспект Васильевского острова. Транспортная доступность автотранспортом к помещению ограничена наличием автоматических ворот, ограничивающих доступ во двор.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая».

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается на расстоянии 500 м (6 минут ходьбы пешком).

Ближайшая остановка общественного транспорта («8 и 9 линии В.О.») расположена расстоянии 260 м от Объекта оценки (автобус №6, маршрутное такси: № К-120, № К-249А, К-30, К-44).

Градостроительное зонирование

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в функциональной зоне «ЖД» - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

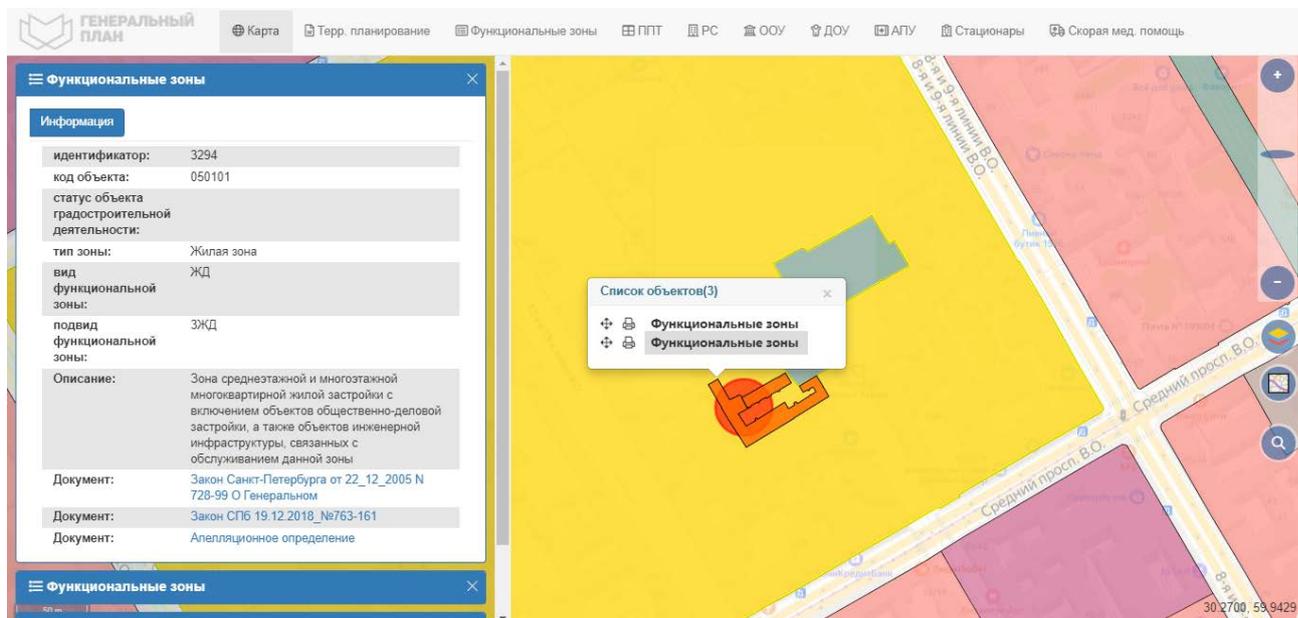


Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 № 82: рассматриваемый Объект оценки входит в зону: «ТЗЖДЗ» – Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов).

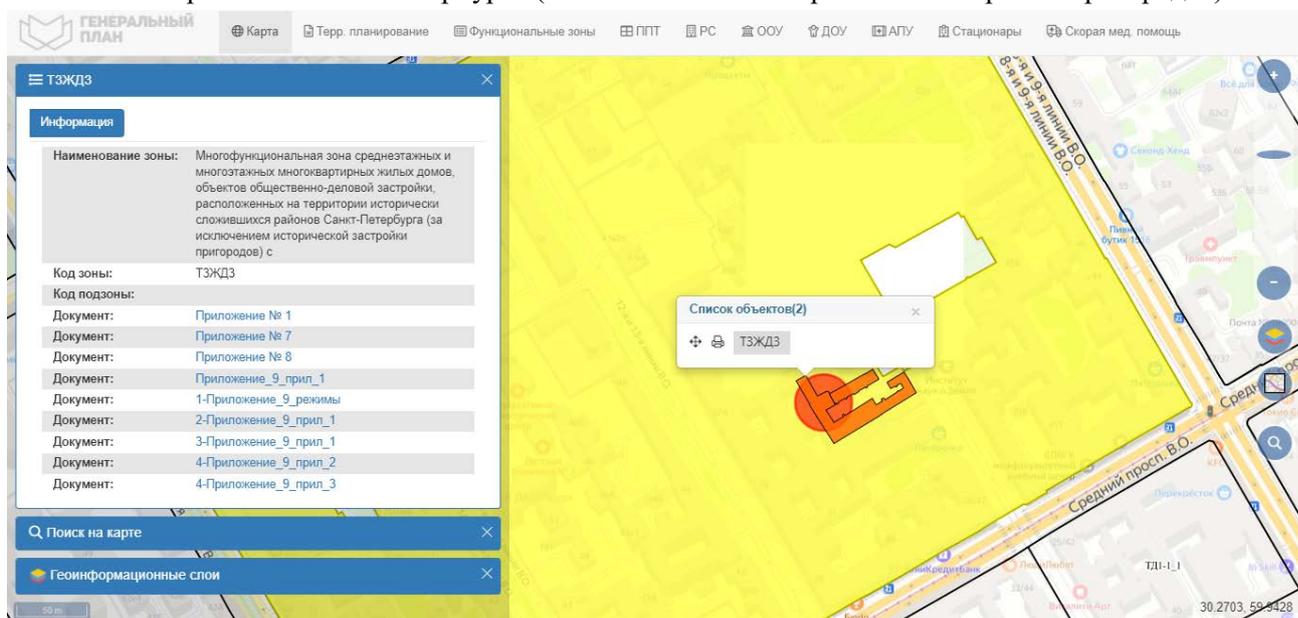


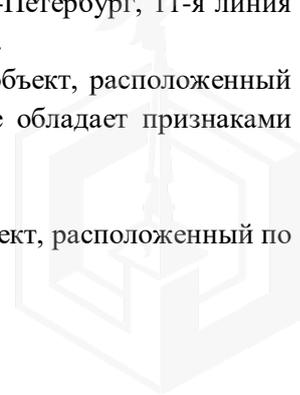
Рисунок 6. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на помещение № 002/2020-48657353 от 16.12.2020 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я линия Васильевского острова, дом 40, литера А, помещение 6-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № УРУИ—497/21 от 31.03.2021 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О. дом 40, лит. А, пом. 6-Н, не обладает признаками общего имущества собственников помещений дома.

В соответствии с Письмом КГИОП № 07-3187/21-0-1 от 15.04.2021 объект, расположенный по



адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О. дом 40, 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 01.02.2021) "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".

В соответствии с распоряжением КИО № 1181-рз от 31.05.2021 Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 40, литера А, пом. 6-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.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, 11-я линия Васильевского острова, дом 40, литера А, помещение 6-Н

	
<p>Фото № 1 – Вход в помещение</p>	<p>Фото № 2 – Вход в помещение</p>
	
<p>Фото № 3 – Внутреннее состояние</p>	<p>Фото № 4 – Внутреннее состояние</p>





Фото № 5 – Внутреннее состояние



Фото № 6 - Внутренне состояние

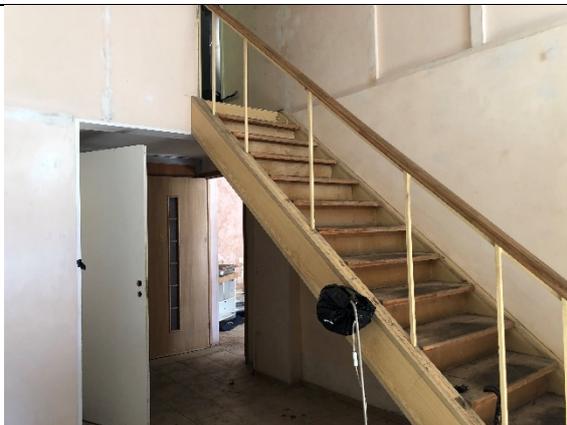


Фото № 7 - Внутренне состояние

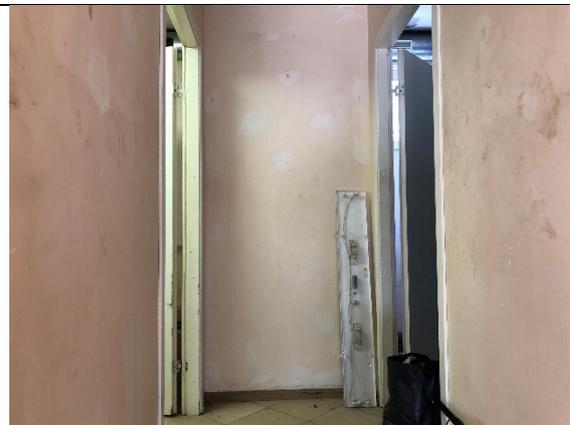


Фото № 8 - Внутренне состояние



Фото № 9 - Внутренне состояние



Фото № 10 – Внутреннее состояние



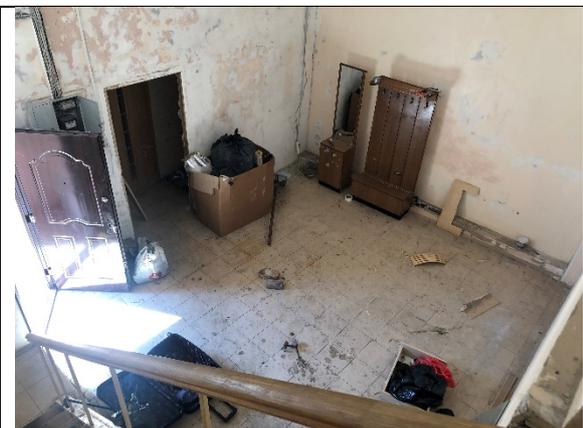


Фото № 11 – Внутреннее состояние



Фото № 12 – Внутреннее состояние



Фото № 13 – Внутреннее состояние



Фото № 14 – Внутреннее состояние



Фото № 15 – Внутреннее состояние



Фото № 16 – Внутреннее состояние



Фото № 17 – Внутреннее состояние

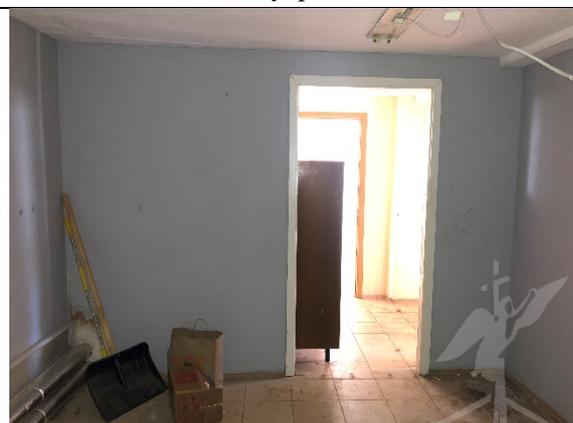


Фото № 18 – Внутреннее состояние



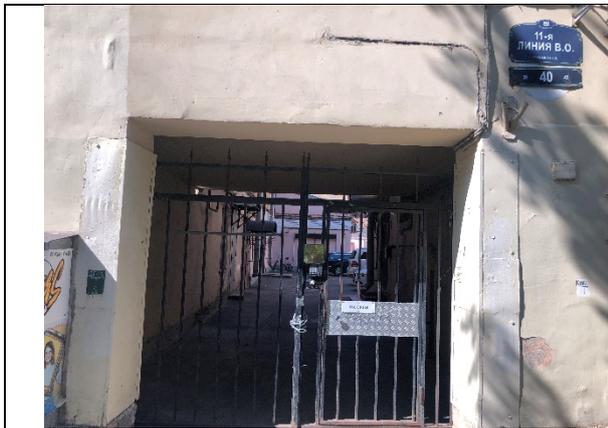


Фото № 19 – Проход к помещению



Фото № 20 – Проход к помещению



Фото № 21 – Проход к помещению



Фото № 22 – Проход к помещению



А К Т

**контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
11-я линия Васильевского острова, дом 40, литера А, помещение 6-Н**

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, 11-я линия Васильевского острова, дом 40, литера А, помещение 6-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я линия Васильевского острова, дом 40, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 85,8 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002044:3572, 1 этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	85,8
Этаж	1
Кадастровый номер помещения	78:06:0002044:3572
Кадастровая стоимость, руб.	3 267 119,7
Кадастровый номер здания	78:06:0002044:3010
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 1230975.3 18.08.2000 00:00:00
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрировано
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 07.06.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы: электроснабжения, отопления, канализации, водоснабжения. Визуально выявлены перепланировки: между ч.л. 2 и ч.л. б/н устроен проем; перенесен проход между ч.л. 2 и ч.л. 4; устроен второй этаж, оборудованный лестницей. Общее состояние помещения 6-Н удовлетворительное.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	07.06.2021	Дата	



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 помещения свободного назначения (например, офис, бытовые услуги, салон красоты и другие).*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

По результатам визуального осмотра установлено, что в помещении 6-Н устроен второй этаж, оборудованный лестницей. При этом данная перепланировка не узаконена. В соответствии с выпиской из ЕГРН № 002/2020-48657353 от 16.12.2020, помещение располагается на 1 этаже здания. В следствие чего Оценщик не учитывает данное улучшение и не вводит корректировки в ходе определения рыночной стоимости Объекта оценки.

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
г. Санкт-Петербург, 11-я линия Васильевского острова, дом 40, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 85,8 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002044:3572, 1 этаж	76 729	6 583 333	92 075	7 900 000
Итого:	76 729	6 583 333	92 075	7 900 000

