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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 14-я линия Васильевского острова, дом 11/38, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 87,9 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002050:3088, подвал

1 . ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 27.12.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

2 . ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

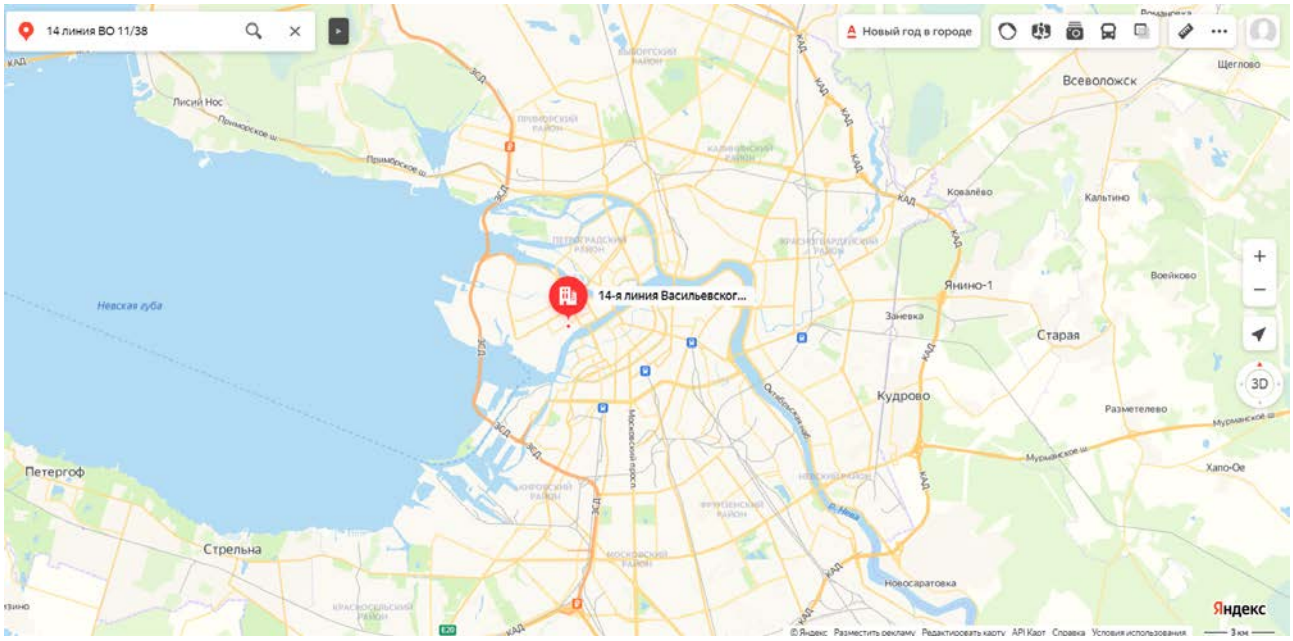


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

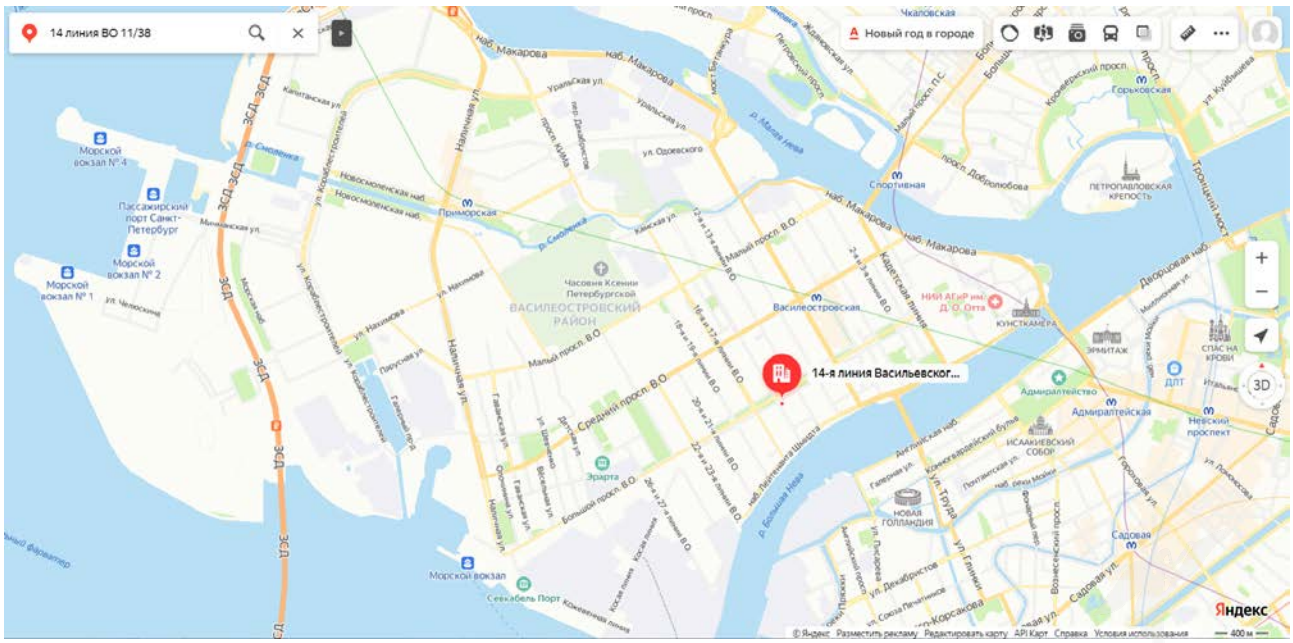


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 4-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, 14-я линия Васильевского острова, дом 11/38, литера А, помещение 4-Н		
Площадь помещения	87,9 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:06:0002050:3088	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 17.07.2021г. № КУВИ-002/2021-89189770
Кадастровая стоимость, руб.	7 969 011,71	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 17.07.2021г. № КУВИ-002/2021-89189770
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	257 128,64	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.07.2021г.
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	62 372,71	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.07.2021г.
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 17.07.2021г. № КУВИ-002/2021-89189770
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 17.07.2021г. № КУВИ-002/2021-89189770
Этаж расположения	Подвал	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 17.07.2021г. № КУВИ-002/2021-89189770
Высота помещения	2,75	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 17.07.2021г. № КУВИ-002/2021-89189770
Вид права	Собственность 78-01-216/2002-298.1 05.02.2003 00:00:00	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 17.07.2021г. № КУВИ-002/2021-89189770
Вход	Отдельный с улицы, отдельный со двора через арку	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 15.11.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 15.11.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Выявлены перепланировки: -перегородка между ч.п. 2 и ч.п.7 демонтирована; -оконные проему в ч.п.4 и ч.п.7 зашиты.	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 15.11.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 15.11.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 15.11.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

Оценщиком произведен только внешний осмотр нежилого помещения, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, 14-я линия Васильевского острова, дом 11/38, литера А, помещение 4-Н. Внутрь доступ не был предоставлен. Для описания внутреннего состояния использован Акт обследования Объекта нежилого фонда от 15.11.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга".

План подвала

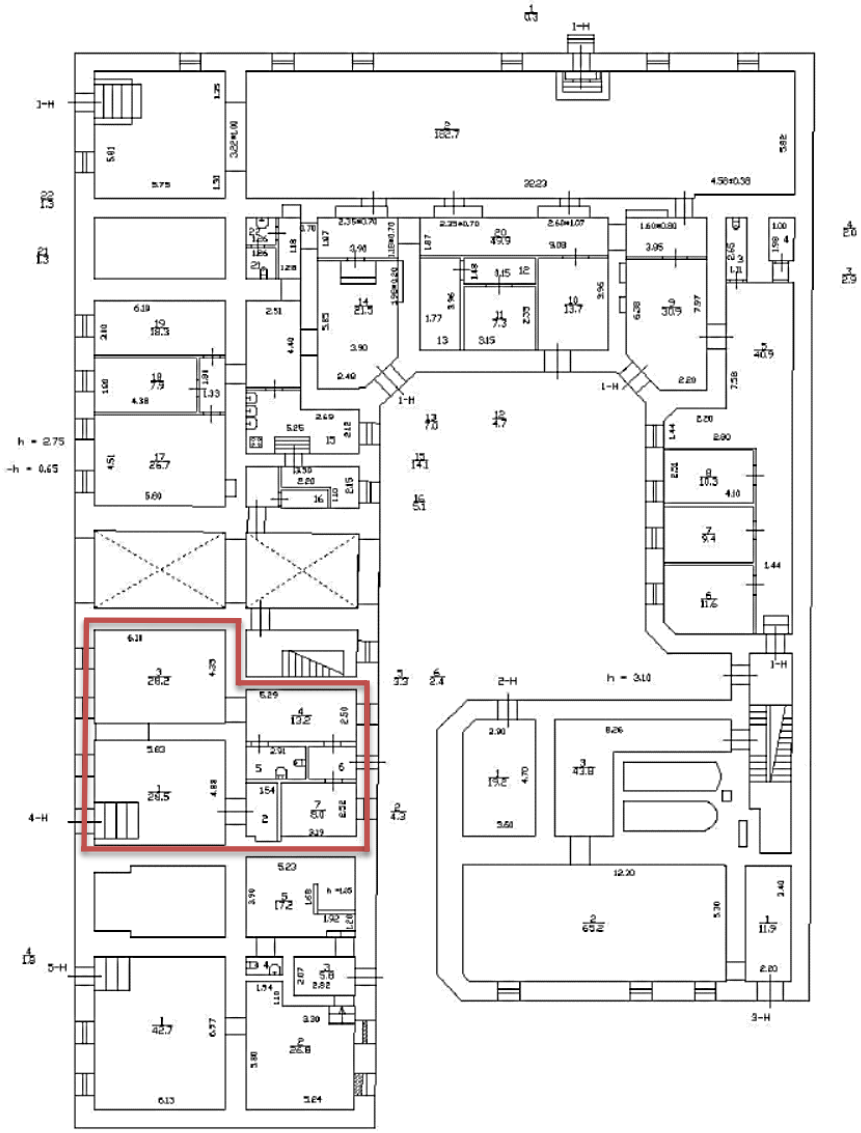


Рисунок 3. Расположение пом. 4-Н на плане подвала здания

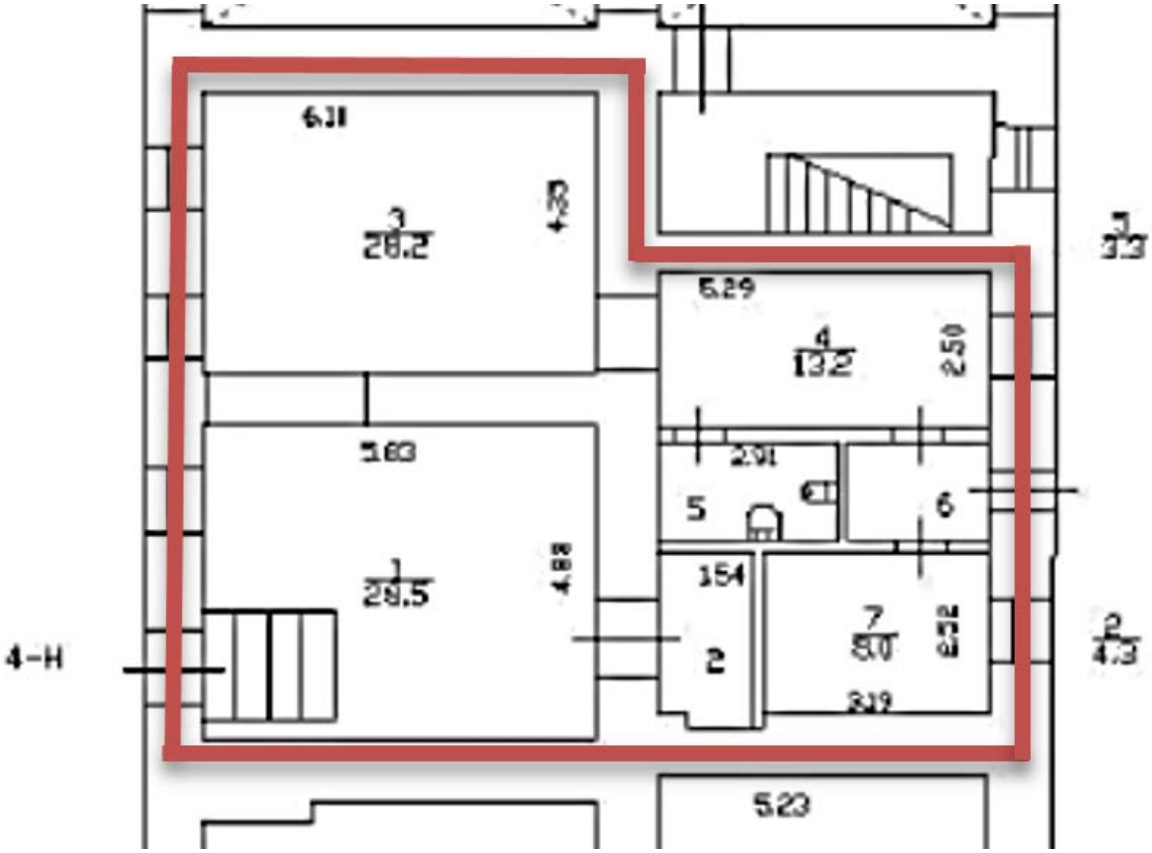


Рисунок 4. План помещения 4-Н

Сведения об объекте

Помещение
Дата обновления информации: 18.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ···

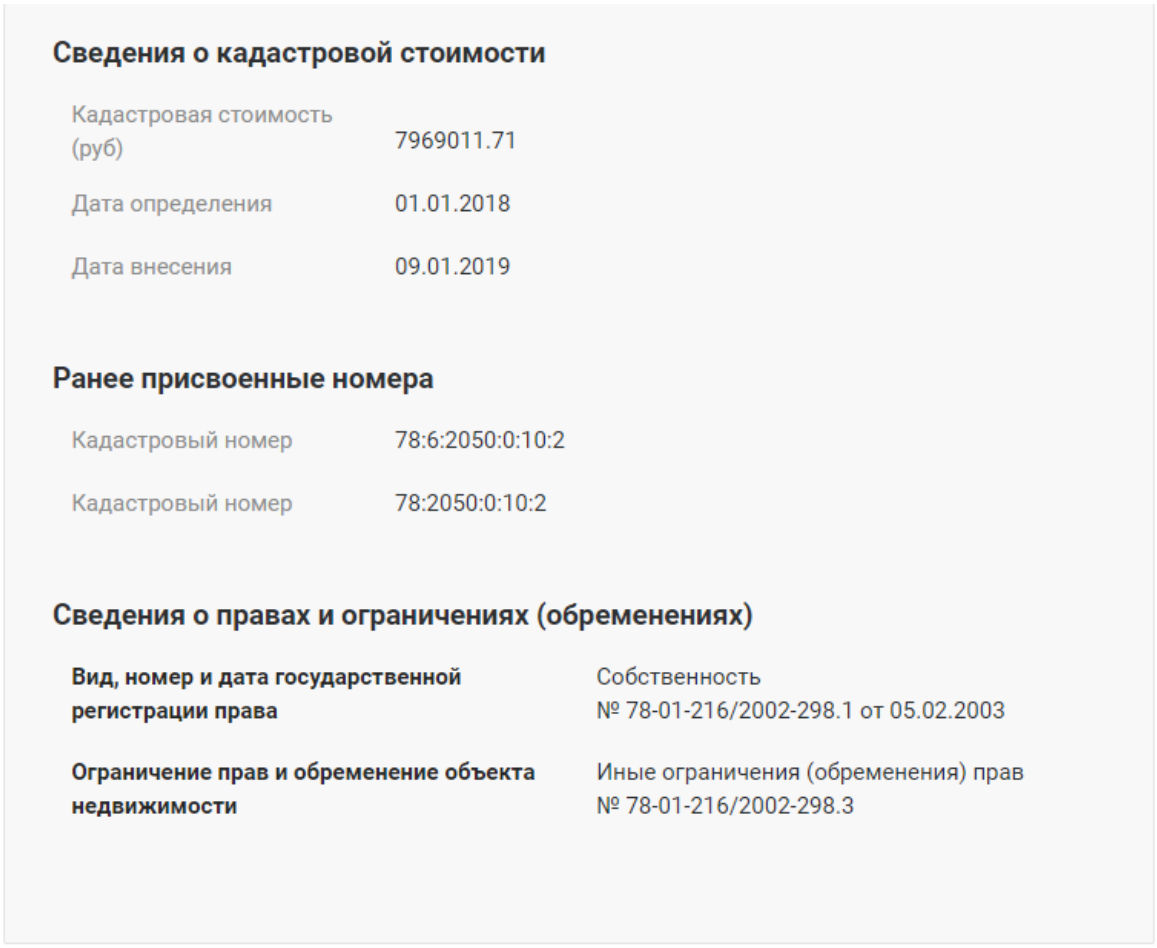
Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002050:3088
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. 14-я В.О., д. 11/38, литера. А, пом. 4-Н
Площадь, кв.м	87.9
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Рисунок 5. Справочная информация по Объекту оценки. Часть 1.



Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	7969011.71
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:6:2050:0:10:2
Кадастровый номер	78:2050:0:10:2

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-216/2002-298.1 от 05.02.2003
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Иные ограничения (обременения) прав № 78-01-216/2002-298.3

Рисунок 6. Справочная информация по Объекту оценки. Часть 2.

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружения

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройкой с многоквартирными домами, торговыми центрами, аптеками, кафе, объектами культурного наследия. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – детский сад № 45, школа № 27, школа № 27, дом детского творчества, юношеская библиотека № 3, детская музыкальная школа № 11, военно-морская академия им. Н.Г. Кузнецова, поликлиника № 4, клиника им. Н.И. Пирогова, Отдел полиции № 16, Спиридониевская часовня, церковь св. Павла исповедника.

Вход в помещение осуществляется через отдельный с улицы и отдельный вход со двора через арку.

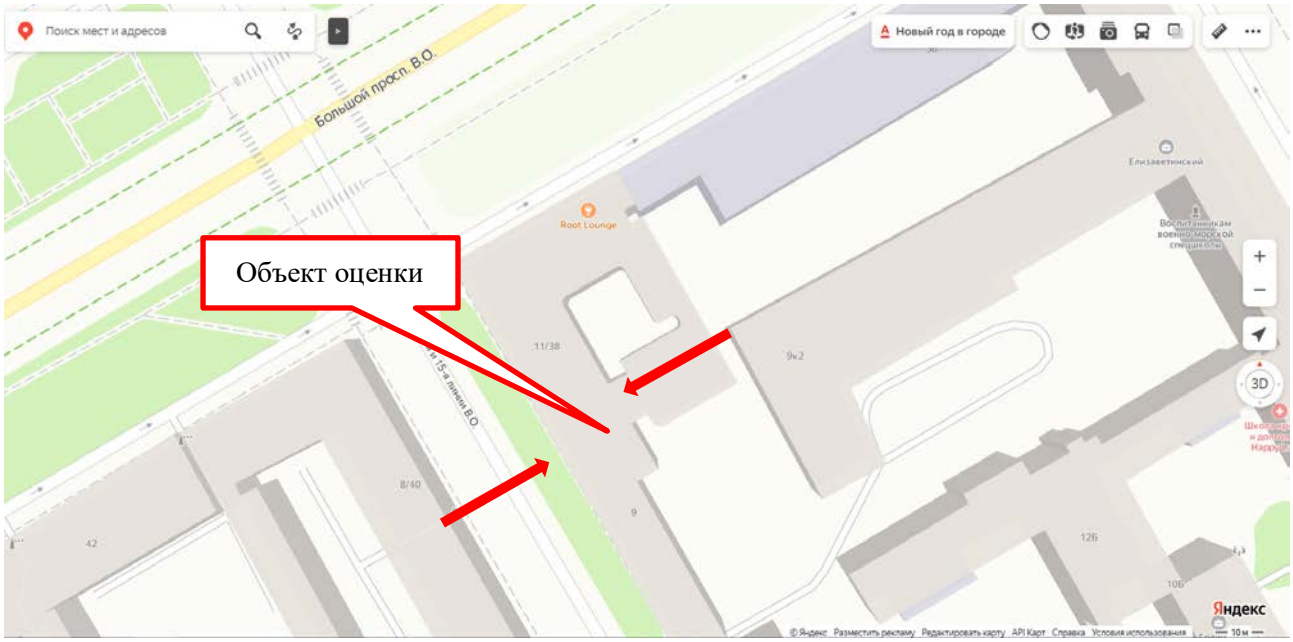


Рисунок 7. Расположение подходов к помещению

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Большого проспекта Васильевского острова, а также между 12-ой и 13-ой линией Васильевского острова и 14-ой и 15-ой линией Васильевского острова. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

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

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 14 минутах (1,2 км.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта «16-я и 17-я линии Васильевского острова» расположена на расстоянии 190 м. (2 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобусы № 1, 7, 42, 128, 151, маршрутки № К-350, К-690, троллейбусы № 10, 11).

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.

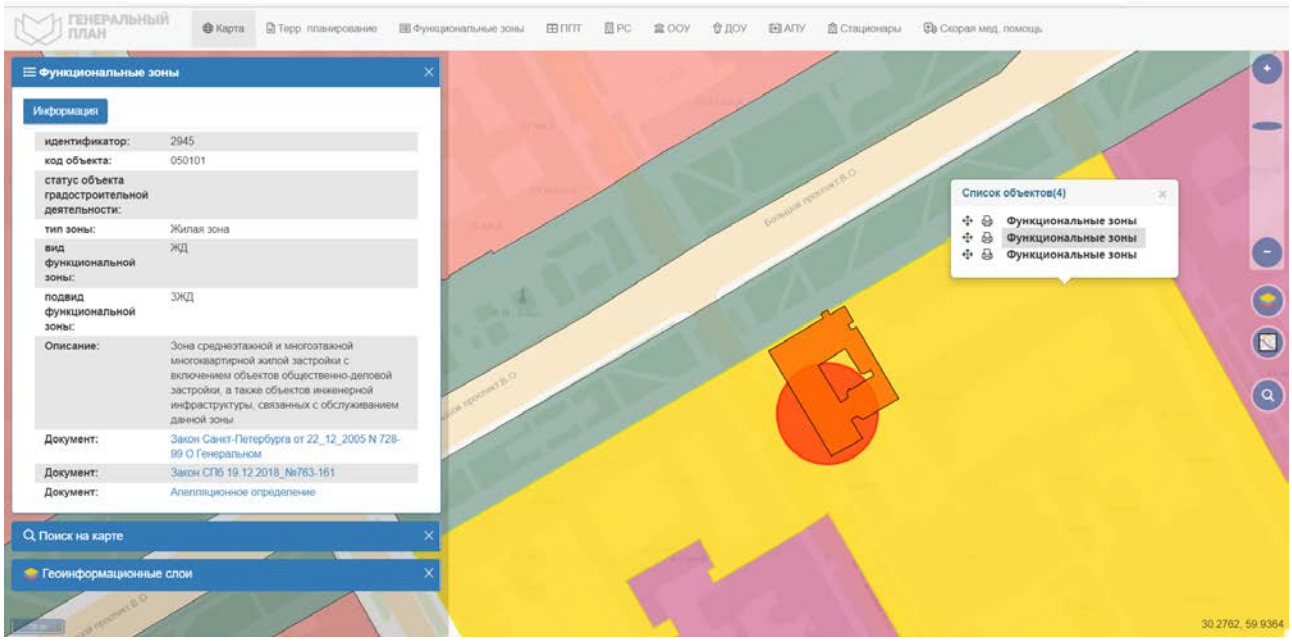


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «Т3ЖД3» – 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) с включением объектов инженерной инфраструктуры.

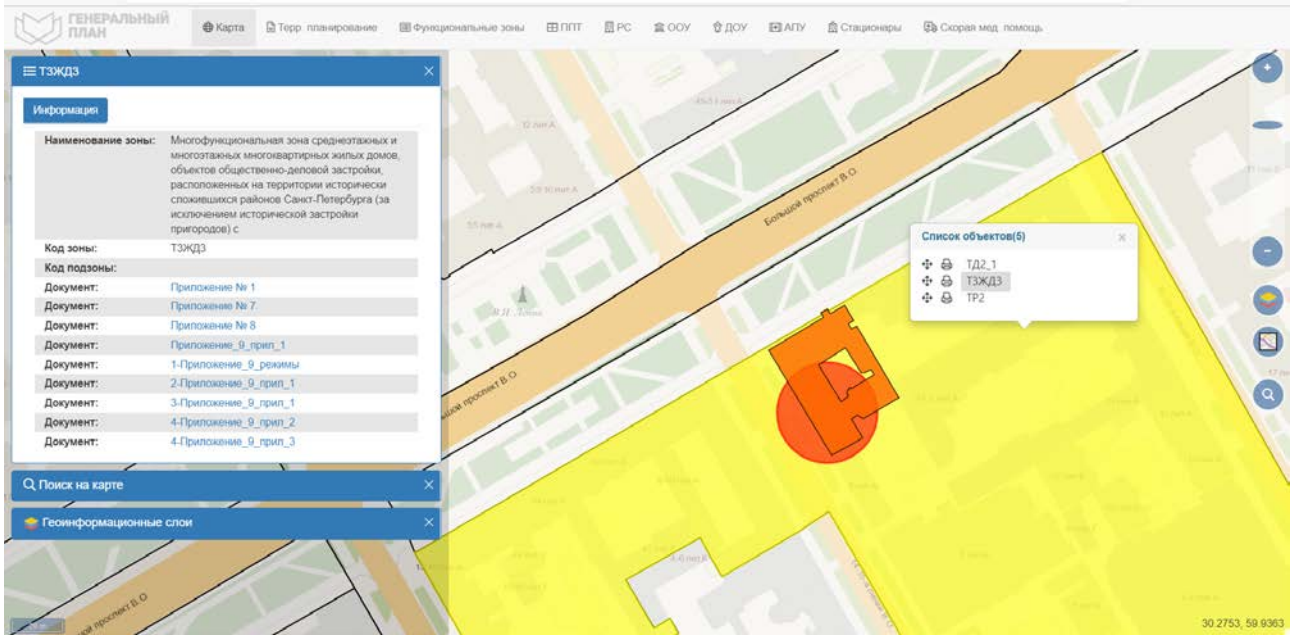


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Согласно письму СПб КГИОП № 01-25-13095/20-0-1/8 от 27.07.2020 г. объект, расположенный по адресу г. Санкт -Петербург, Большой пр. В.О., д. 38; 14-я линия В.О., дом 11, пом. 4-Н на основании «Приказ председателя» КГИОП № 15 от 20.02.2001» относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Ю.К. Додоновой».

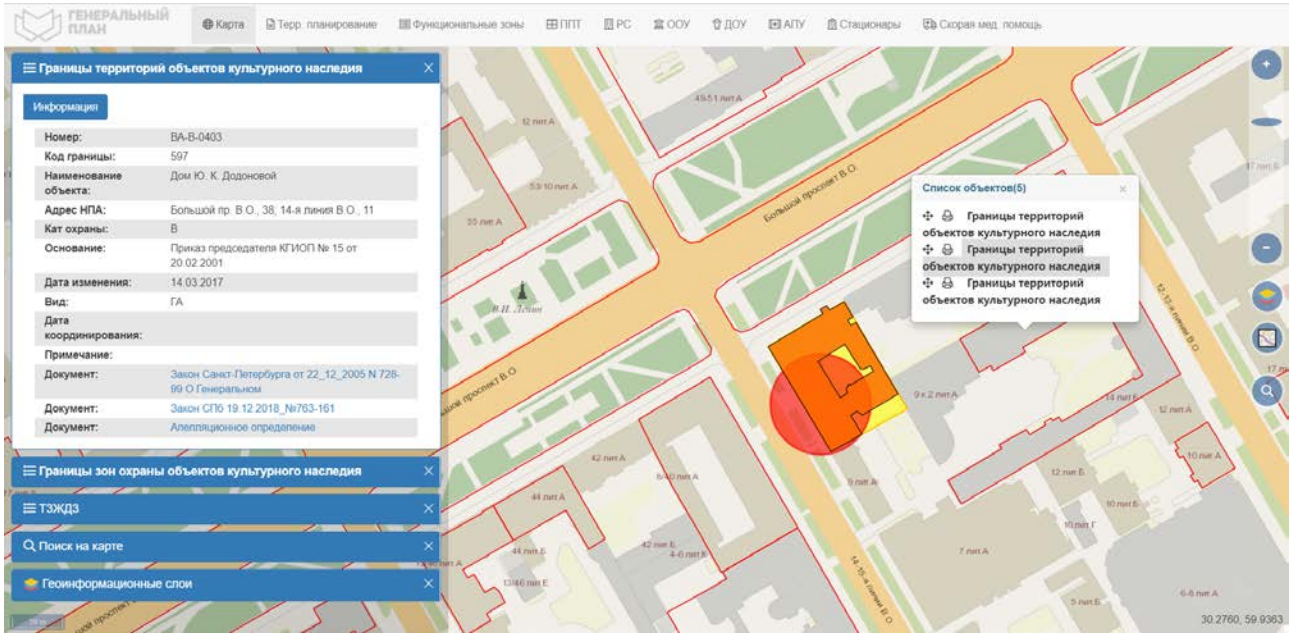


Рисунок 10. Расположение Объекта оценки на карте границ территорий объектов культурного наследия

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 17.07.2021г. № КУВИ-002/2021-89189770 зарегистрированы ограничения (обременения) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, линия. 14-я В.О., д. 11/38, литера. А, пом. 4-Н:

вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости;

дата государственной регистрации: 05.02.2003;

номер государственной регистрации: 78-01-216/2002-298.3;

основание государственной регистрации: Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность», № 15, выдан 20.02.2001.

Согласно письму СПб КГИОП № 01-25-13095/20-0-1/8 от 27.07.2020 г. объект, расположенный по адресу г. Санкт -Петербург, Большой пр. В.О., д. 38; 14-я линия В.О., дом 11, пом. 4-Н на основании «Приказ председателя» КГИОП № 15 от 20.02.2001» относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Ю.К. Додоновой».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № 6149-5-1-2 от 08.05.2019 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 14-я линия В.О., д. 11/38, лит. А, пом. 4-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО, г. Санкт-Петербурга № 2875-РЗ от 14.12.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 14-я линия В.О., д. 11/38, литера А, пом. 4-Н» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

-объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Ю.К. Додоновой», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

-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

Адрес: г. Санкт-Петербург, 14-я линия Васильевского острова, дом 11/38, литера А, помещение 4-Н

Оценщиком произведен только внешний осмотр нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 14-я линия Васильевского острова, дом 11/38, литера А, помещение 4-Н. Внутрь доступ не был предоставлен.

Использованы фотографии внутреннего состояния из Акта обследования Объекта нежилого фонда от 15.11.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга".

<table>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки</td><td>Фото № 2 – Отдельный вход к помещению 4-Н</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>Фото № 3 – Ближайшее окружение</td><td>Фото № 4 – Проход к помещению 4-Н через арку</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>Фото № 5 – Проход к помещению 4-Н через арку</td><td>Фото № 6 – Внутренний двор</td></tr>
</table>

Фото № 7 – Отдельный вход в помещение 4-Н	Фото № 8 – Отдельный вход в помещение 4-Н
Фотографии внутреннего состояния, подготовленные СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга".	

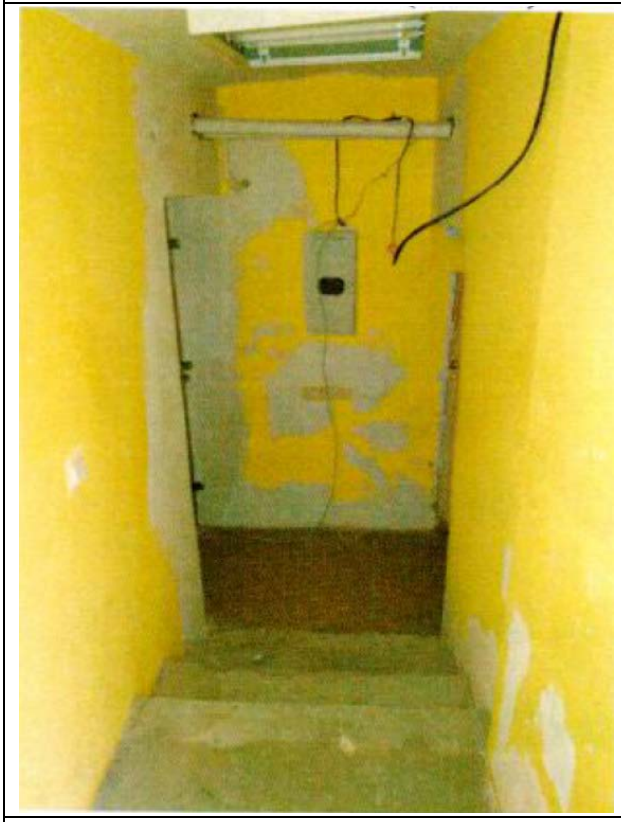



Фото № 9 – Внутреннее состояние	Фото № 10 – Внутреннее состояние
Фото № 11 – Внутреннее состояние	Фото № 12 – Внутреннее состояние

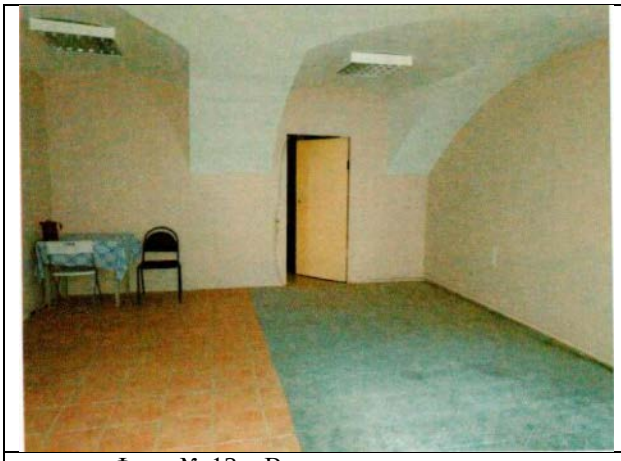
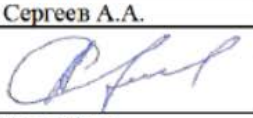


Фото № 13 – Внутреннее состояние	Фото № 14 – Внутреннее состояние

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 14-я линия Васильевского острова, дом 11/38, литера А, помещение 4-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, 14-я линия Васильевского острова, д. 11/38, лит. А, пом. 4-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 14-я линия Васильевского острова, дом 11/38, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 87,9 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002050:3088, подвал
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м.	87,9
Этаж	Подвал
Кадастровый номер помещения	78:06:0002050:3088
Кадастровая стоимость, руб.	7 969 011,71
Кадастровый номер здания	78:06:0002050:3004
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78-01-216/2002-298.1 05.02.2003 00:00:00
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Иные ограничения (обременения) прав № 78-01-216/2002-298.3
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 27.12.2021 , при дневном освещении. Оценщиком произведен только внешний осмотр.
Результаты осмотра	Объект оценки имеет отдельный вход с улицы и отдельный вход со двора через арку. Данные по обеспеченности инженерной инфраструктурой и наличию перепланировок приняты согласно данным Акта обследования Объекта нежилого фонда от 15.11.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга". Объект оценки имеет элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации. Выявлены перепланировки: - перегородка между ч.п. 2 и ч.п.7 демонтирована; -оконные проему в ч.п.4 и ч.п.7 зашиты. Общее состояние удовлетворительное.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф.И.О.	Сергеев А.А.	Ф.И.О.	
Подпись		Подпись	
Дата	27.12.2021	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 объекта недвижимого имущества помещения свободного назначения (например, офис, бытовые услуги и пр.) после проведения косметического ремонта.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ 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**
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 14-я линия Васильевского острова, дом 11/38, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 87,9 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002050:3088, подвал	99 545	8 750 000	119 454	10 500 000
Итого:	**99 545**	**8 750 000**	**119 454**	**10 500 000**