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

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 2-я линия Васильевского острова, дом 33, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 156,5 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002017:3531, цокольный этаж

1 . ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 06.10.2023.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

2 . ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

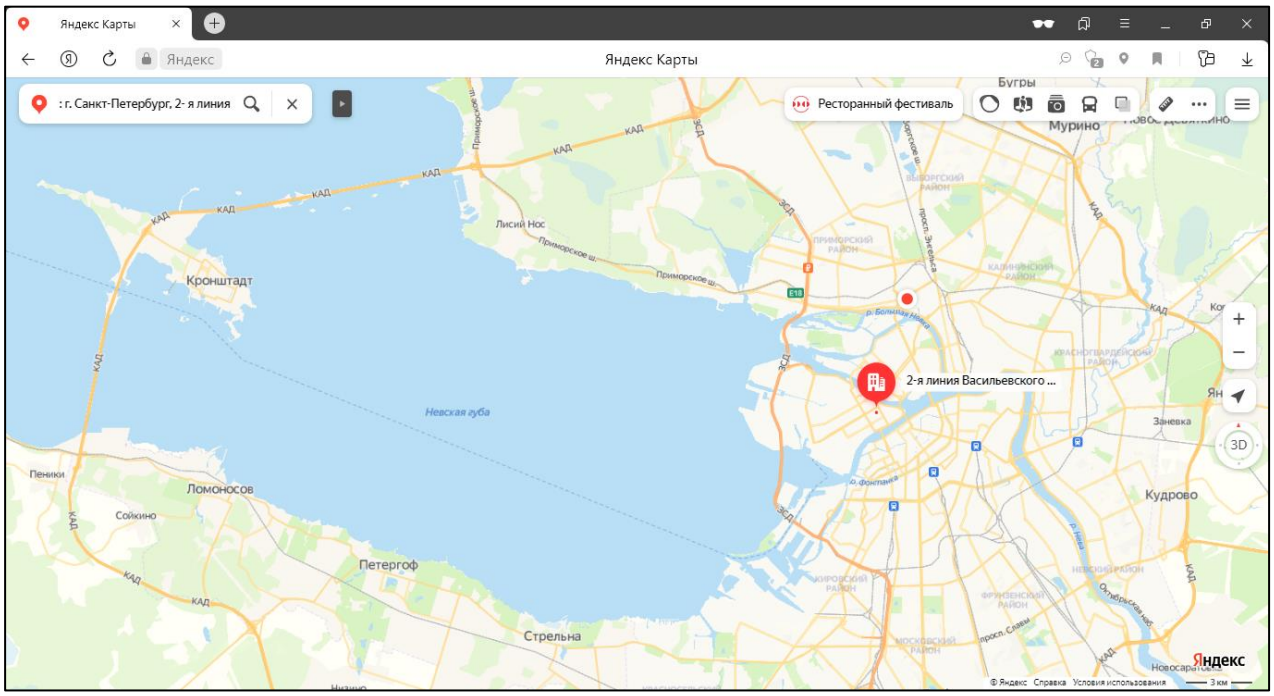

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

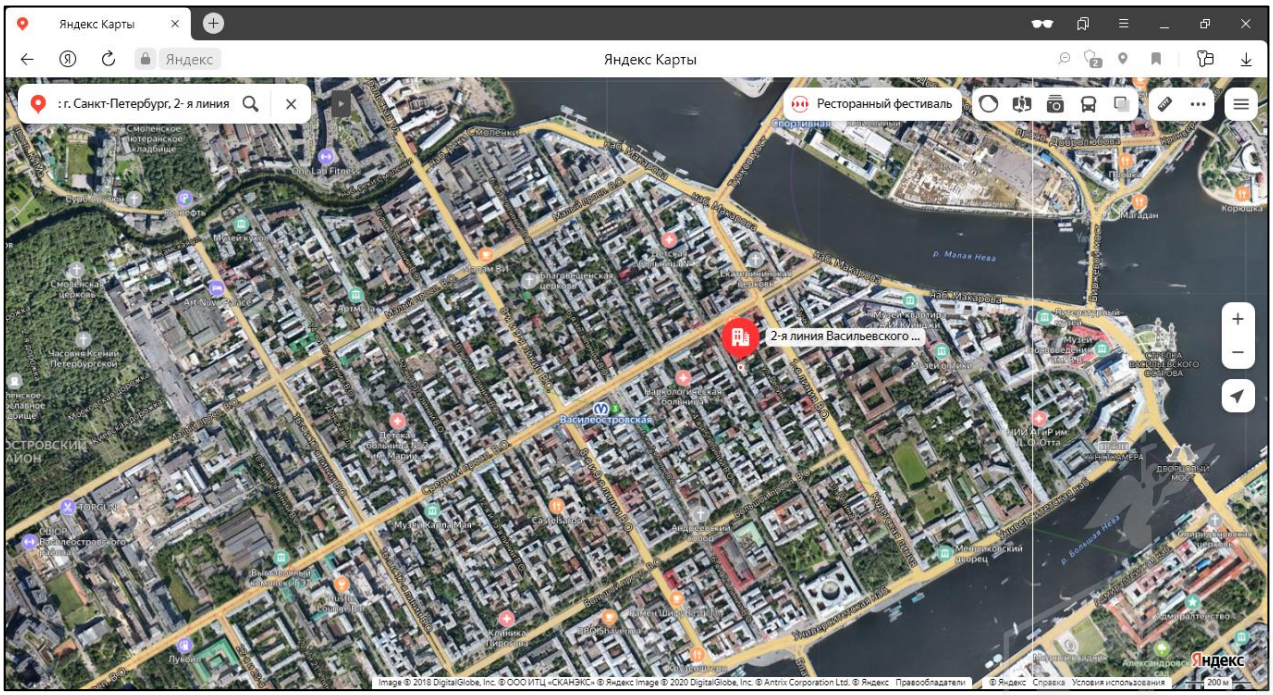

Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	156,5
Кадастровый номер	78:06:0002017:3531
Кадастровая стоимость, руб.	17 108 609,36
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	109 320,19
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цокольный этаж
Высота помещения	2,60 м
Вид права	Собственность №262510.3 от 13.07.1999
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: -перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п. демонтирована; -в нише ч.п. оборудован вход в помещение с 2ЛК. Границы объекта не нарушены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

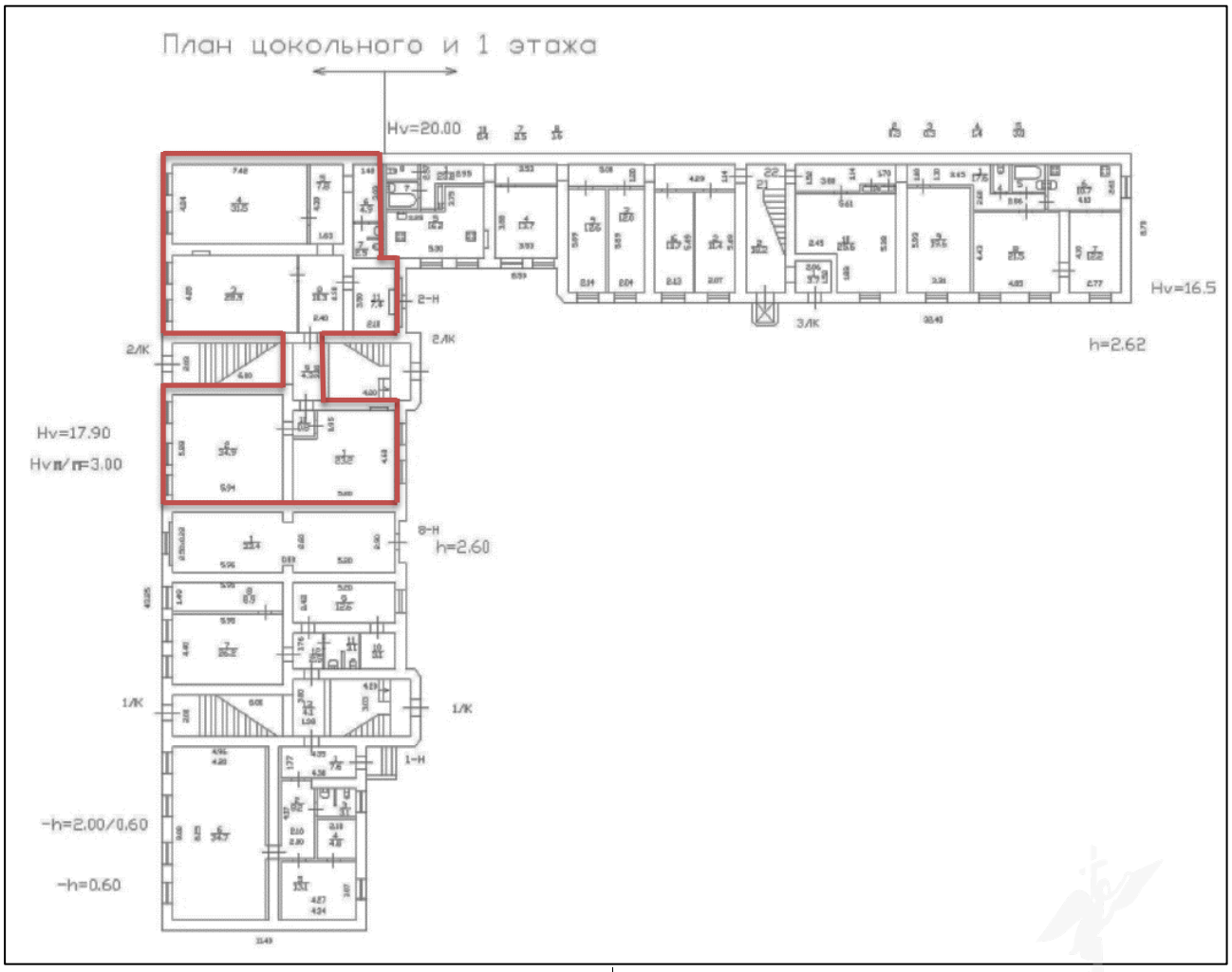

Рисунок 3. Расположение пом. 2-Н на плане цокольного и 1 этажа здания

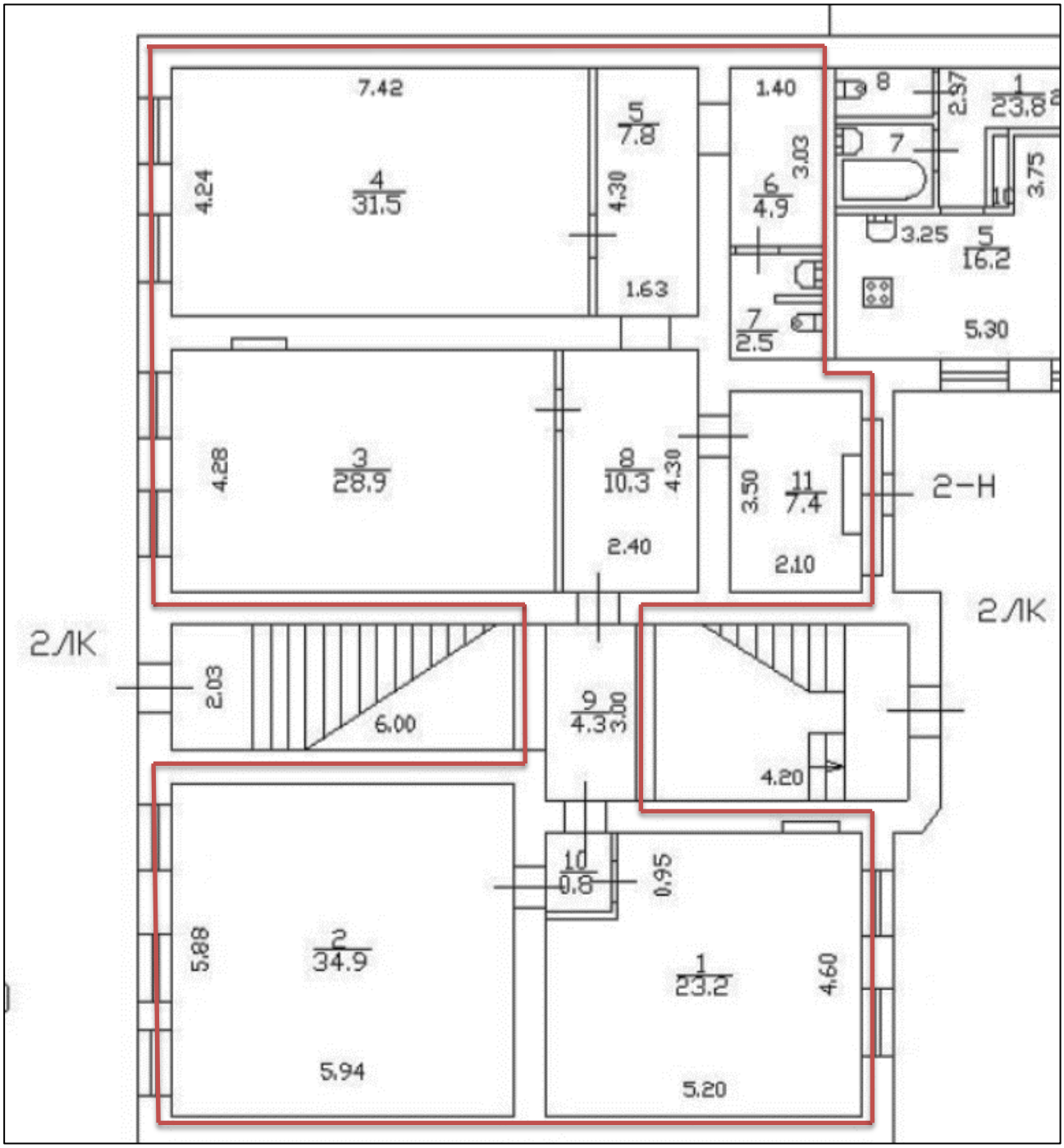

Рисунок 4. План помещения 2-Н

Помещение
Дата обновления информации: 18.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002017:3531
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. 2-я В.О., д. 33, литера. А, пом. 2-Н
Площадь, кв.м	156.5
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	17108609.36
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:6:2017:0:36:2
Кадастровый номер	78:2017:0:36:2

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 262510.3 от 13.07.1999

Рисунок 5. Справочная информация по Объекту оценки

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

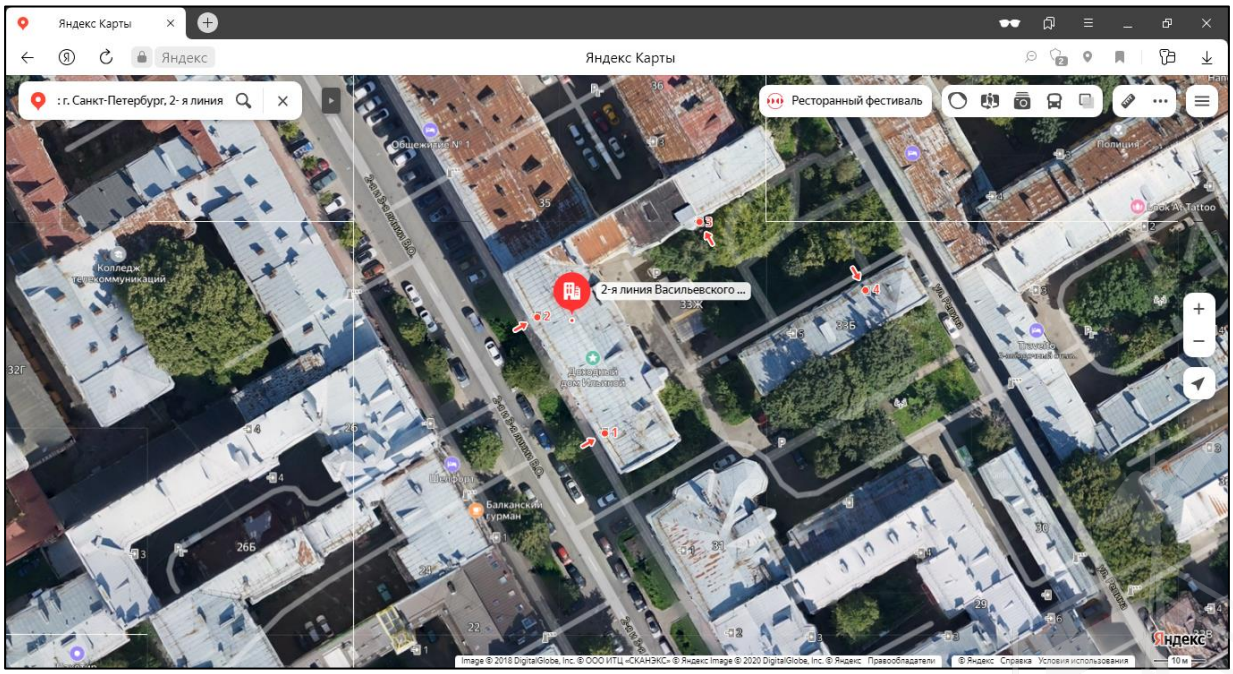

Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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 № 11, школа № 24 им. Крылова, школа № 35, школа № 755 Региональный центр аутизма, детская библиотека, детская поликлиника № 5, Институт высокомолекулярных соединений РАН, университет МВД, Городская поликлиника № 4, Благовещенская церковь, синагога, Екатерининская лютеранская церковь, БЦ Пространство Линии, Василеостровский рынок.

Вход в помещение осуществляется через отдельный вход со двора.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей – Среднего проспекта Васильевского острова и 1-ой линией Васильевского острова, а также между 2-ой и 3-ой линии Васильевского острова и ул. Репина. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

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

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 6 минутах (530 м.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта «1-я и Кадетская линии Васильевского острова» расположена на расстоянии 270 м. (4 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (трамваи №6, 40).

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 24.08.2021г. № КУВИ-002/2021-110680663 ограничения (обременения) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, линия. 2-я В.О., д. 33, литера. А, пом. 2-Н не зарегистрированы.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-2522/21-0-1 от 29.03.2021 г. объект, расположенный по адресу: 199053, г. Санкт -Петербург, 2-я линия В.О., дом 33, 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".

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-110 от 20.10.2020 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О.,

д. 33, лит. А, пом. 2-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО, г. Санкт-Петербурга № 2821-РЗ от 03.12.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д. 33, литера А, пом. 2-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

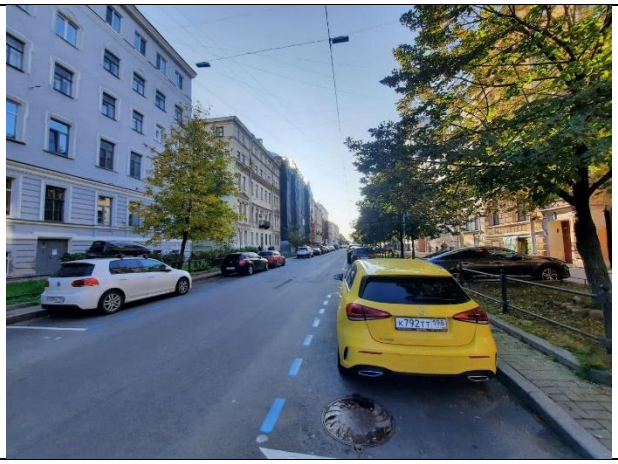

Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути

Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути

Фото № 3 – Адресный указатель

Фото № 4 – Здание, в котором находится объект оценки

Фото № 5 – Окна помещения

Фото № 6 – Окна помещения

Фото № 7 – Окна помещения	Фото № 8 – Дворовая территория
Фото № 9 – Отдельный вход в помещение со двора	Фото № 10 – Общий вход в здание, ведущий ко входу в помещение с лестничной клетки
Фото № 11 – Вход в помещение с лестничной клетки	Фото № 12 – Вход в помещение с лестничной клетки
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
Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения	Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения

Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения

Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения

Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения

Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения

Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения

Фото № 30 – Внутреннее состояние помещения

Фото № 31 – Внутреннее состояние помещения

Фото № 32 – Внутреннее состояние помещения

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 2-я линия Васильевского острова, дом 33, литера А, помещение 2-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 2- я линия Васильевского острова, дом 33, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 156,5 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002017:3531, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 06.10.2023, при дневном освещении.
Вход	Один отдельный со двора, один общий с лестничной клетки.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации, вентеляции
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: -перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п. демонтирована; -в нише ч.п. оборудован вход в помещение с 2ЛК. Границы объекта не нарушены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	06.10.2023

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, 2-я линия Васильевского острова, дом 33, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 156,5 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002017:3531, цокольный этаж	46 006	7 200 000	55 208	8 640 000
Итого:	**46 006**	**7 200 000**	**55 208**	**8 640 000**