

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 16-я линия В. О., дом 39, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 31,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002053:2528, 1 этаж.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 30.08.2024.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

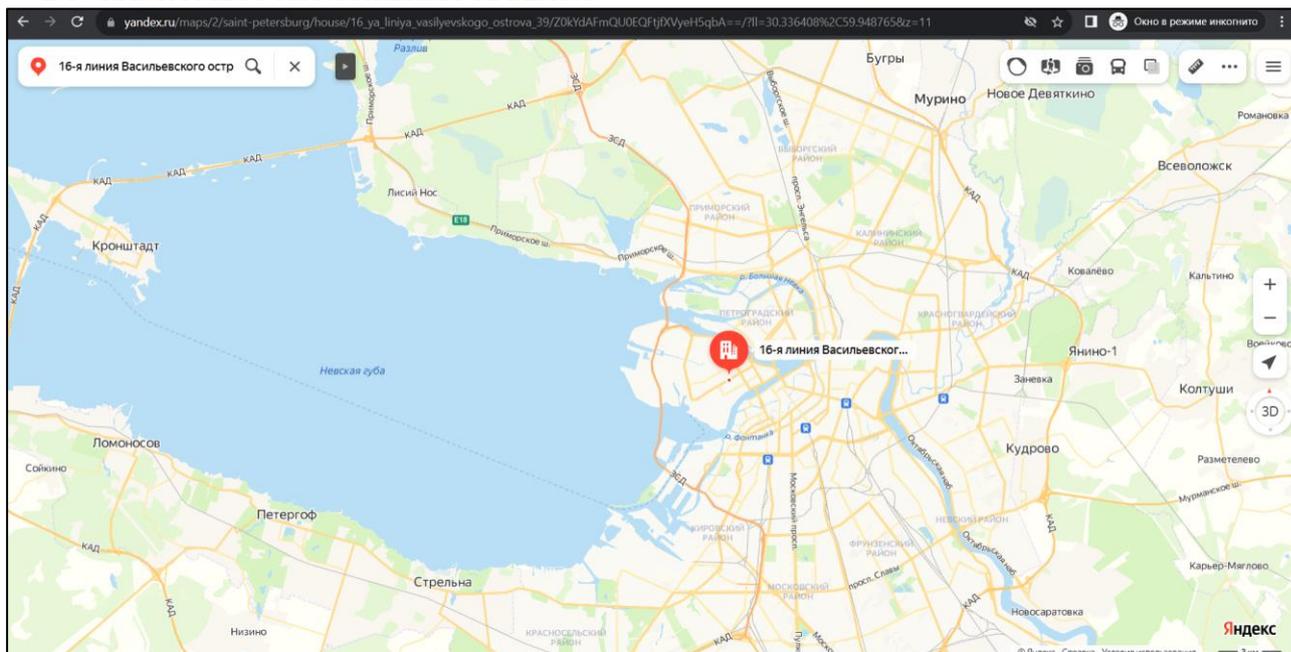


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

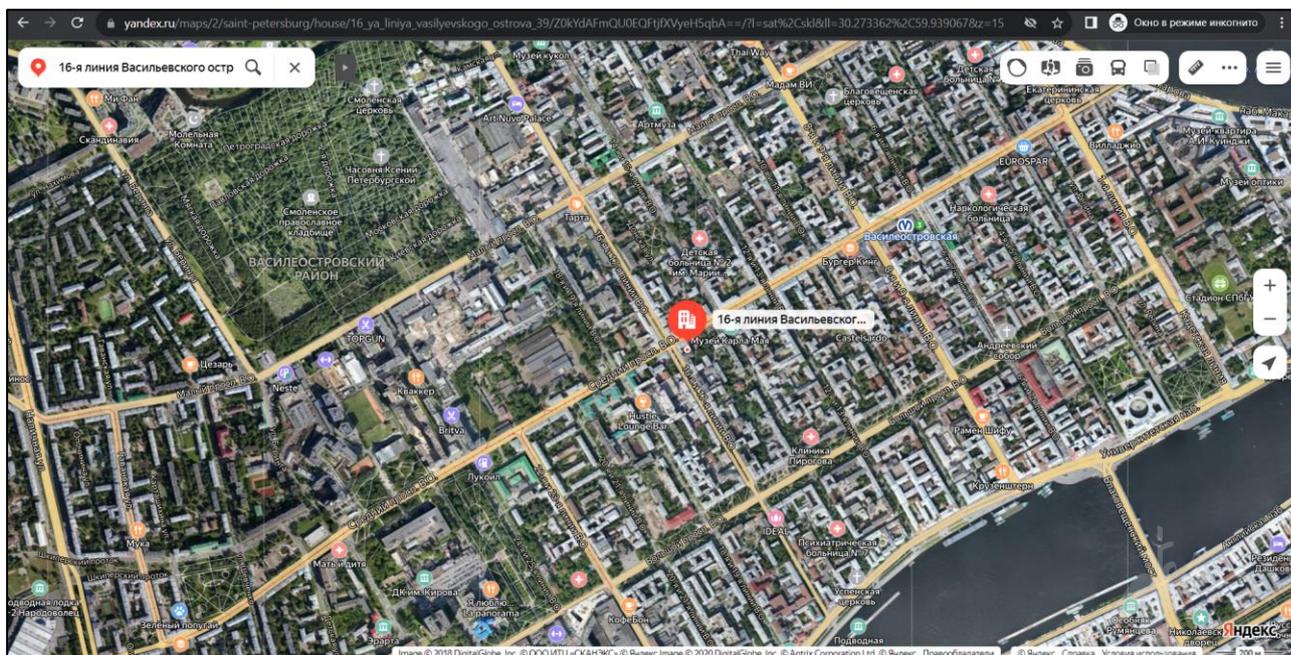


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	31,6 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002053:2528
Кадастровая стоимость, руб.	4 987 679,20
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	157 837,43
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1
Высота помещения	3,45 м (заглубление -0,6 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-01-110/2003-624.1 от 21.05.2003
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: дверной проем в перегородке между ч.п.1 и ч.п.5 зашит, оборудован новый оконный проем в ч.п.1 частично заложен, в ч.п.2 установлено сантехническое оборудование, в ч.п.3 установлены перегородки с дверями и дверными проемами, образованы 2 новые ч.п., в одной оборудован санузел, перегородка с дверью между ч.п.3 и ч.п.5 демонтирована, установлена новая перегородка с дверным проемом вглубь ч.п.3, установлено сантехническое оборудование, в ч.п.5 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п., оборудован санузел, дверной проем между ч.п.2 и ч.п.5 зашит. Наружные границы объекта не изменены.
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Помещение

Дата обновления информации: 14.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

<small>Вид объекта недвижимости</small>	Помещение
<small>Статус объекта</small>	Актуально
<small>Кадастровый номер</small>	78:06:0002053:2528
<small>Дата присвоения кадастрового номера</small>	14.09.2012

Характеристики объекта

<small>Адрес (местоположение)</small>	г.Санкт-Петербург, 16-я линия В.О., дом 39, литера А, помещение 2-Н
<small>Площадь, кв. м</small>	31.6
<small>Назначение</small>	Нежилое
<small>Этаж</small>	1

Сведения о кадастровой стоимости

<small>Кадастровая стоимость (руб)</small>	4987679.20
<small>Дата определения</small>	01.01.2023
<small>Дата внесения</small>	11.12.2023

Ранее присвоенные номера

<small>Кадастровый номер</small>	78:6:2053:1:1:3
----------------------------------	-----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<small>Вид, номер и дата государственной регистрации права</small>	Собственность № 78-01-110/2003-624.1 от 21.05.2003
--	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



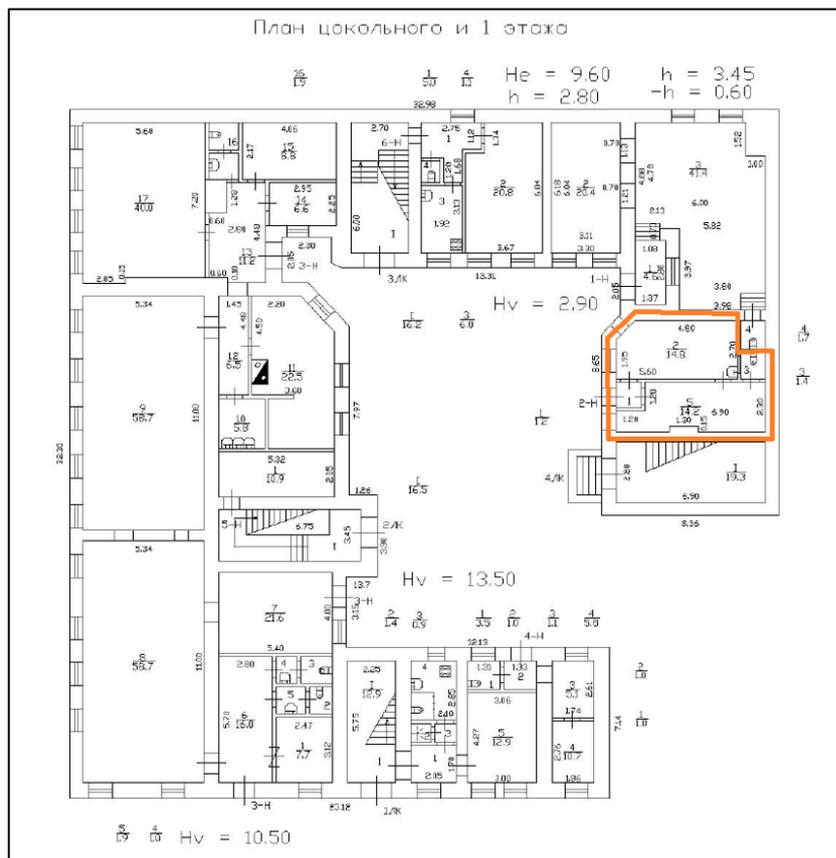


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

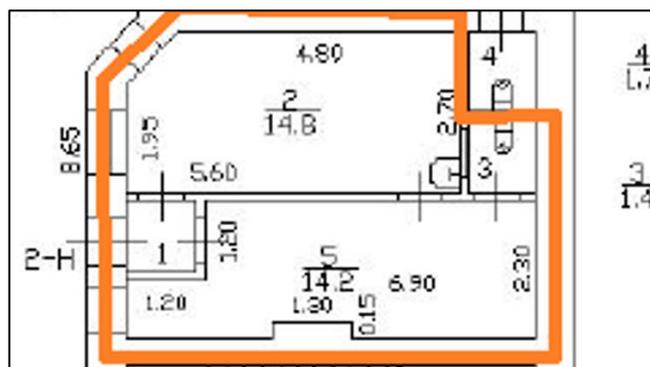


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



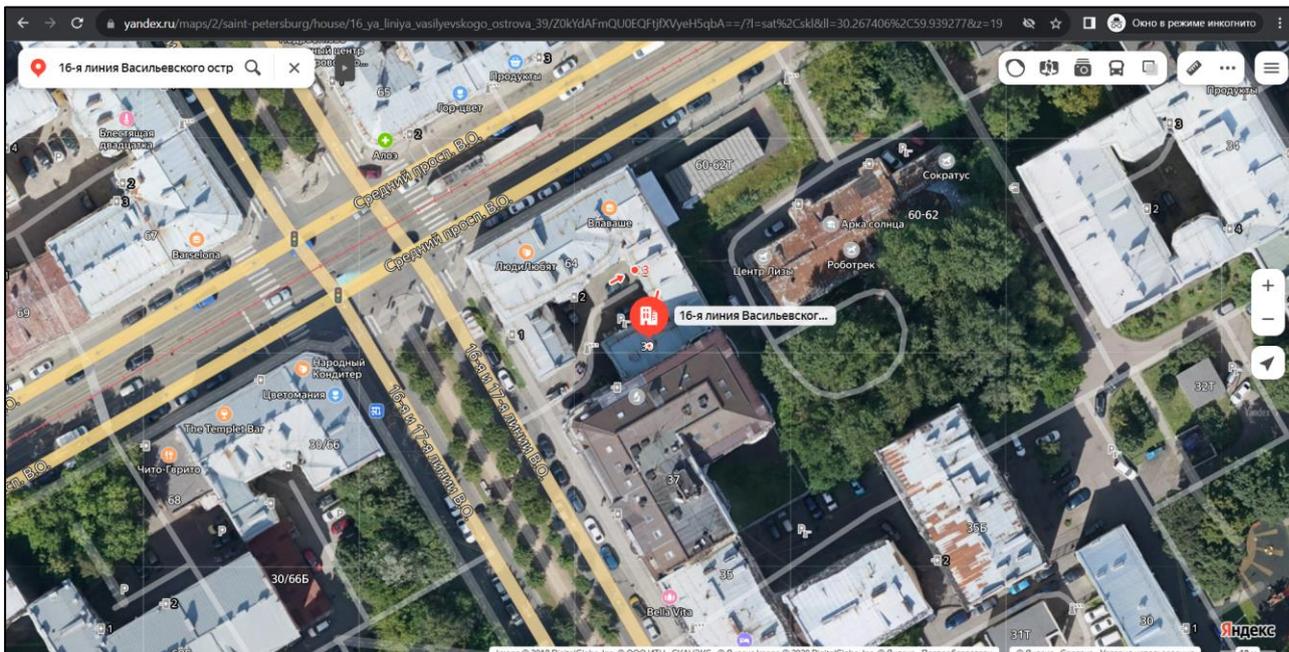


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

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, сад Веры Слуцкой.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – Средний проспект Васильевского острова.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 10 минутах (850 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 22.11.2023 г. № КУВИ-001/2023-263948725 на оцениваемый объект не зарегистрировано ограничение (обременение) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН №01-43-27936/23-0-1 от 21.11.2023 г. объект, расположенный по адресу: 199178, г. Санкт-Петербург, 16-я линия В.О., дом 39, литера А не относится к числу 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 М 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "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".

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 Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 3214-РЗ от 05.12.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: 16-я линия В. О., дом 39, литера А, пом. 2-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



Фото № 1 – Подъездные пути



Фото № 2 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Внутреннее окружение



Фото № 5 – Внутреннее окружение



Фото № 6 – Внутреннее окружение





Фото № 7 – Вход в помещение со двора



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



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,
16-я линия В. О., дом 39, литера А, помещение 2-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 16-я линия В. О., дом 39, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 31,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002053:2528, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 30.08.2024, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: дверной проем в перегородке между ч.п.1 и ч.п.5 зашит, оборудован новый оконный проем в ч.п.1 частично заложен, в ч.п.2 установлено сантехническое оборудование, в ч.п.3 установлены перегородки с дверями и дверными проемами, образованы 2 новые ч.п., в одной оборудован санузел, перегородка с дверью между ч.п.3 и ч.п.5 демонтирована, установлена новая перегородка с дверным проемом вглубь ч.п.3, установлено сантехническое оборудование, в ч.п.5 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п., оборудован санузел, дверной проем между ч.п.2 и ч.п.5 зашит. Наружные границы объекта не изменены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	30.08.2024



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, 16-я линия В.О., дом 39, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 31,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002053:2528, 1 этаж.	145 570	4 600 000	174 684	5 520 000
Итого:	145 570	4 600 000	174 684	5 520 000

