

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ)

**Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, 10-я линия
Васильевского острова, дом 15, литера А, помещения 1-Н, 4-Н, общая площадь 108,3 кв.м.,
кадастровый номер 78:06:0002039:2914, цокольный этаж**

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

- 1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 18.01.2021;
- 1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 19.01.2021;
- 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА
 - на нежилые помещения – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

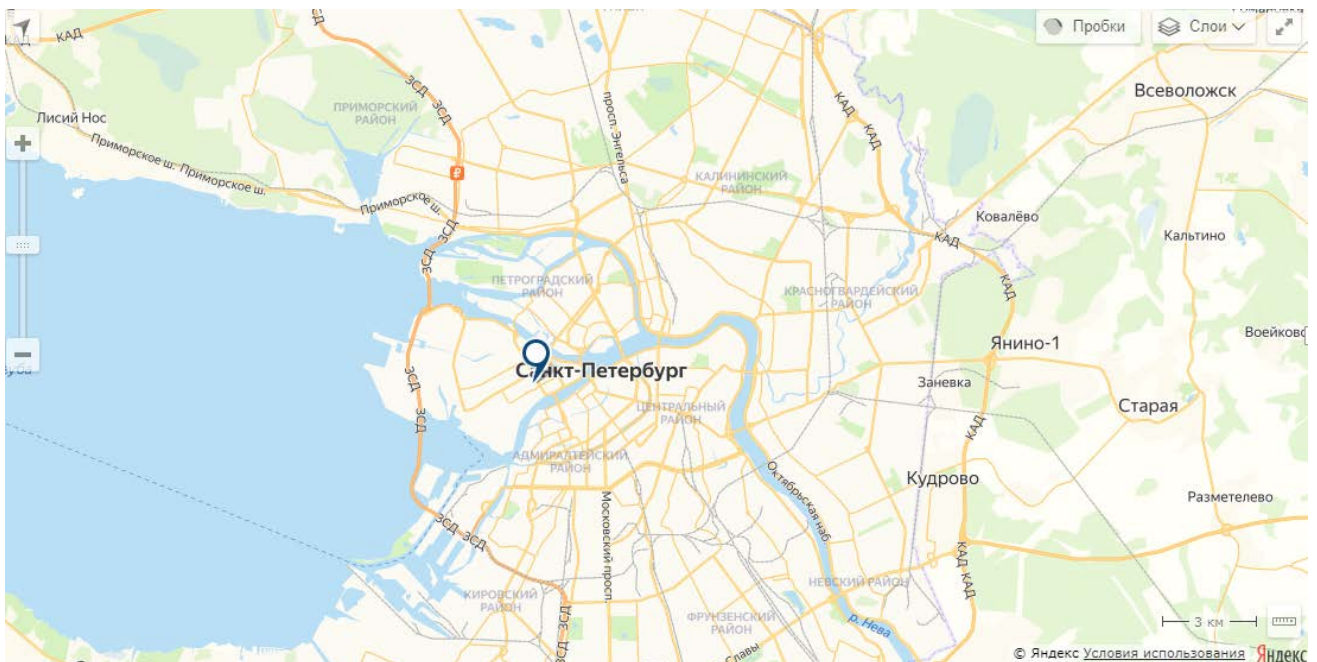


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

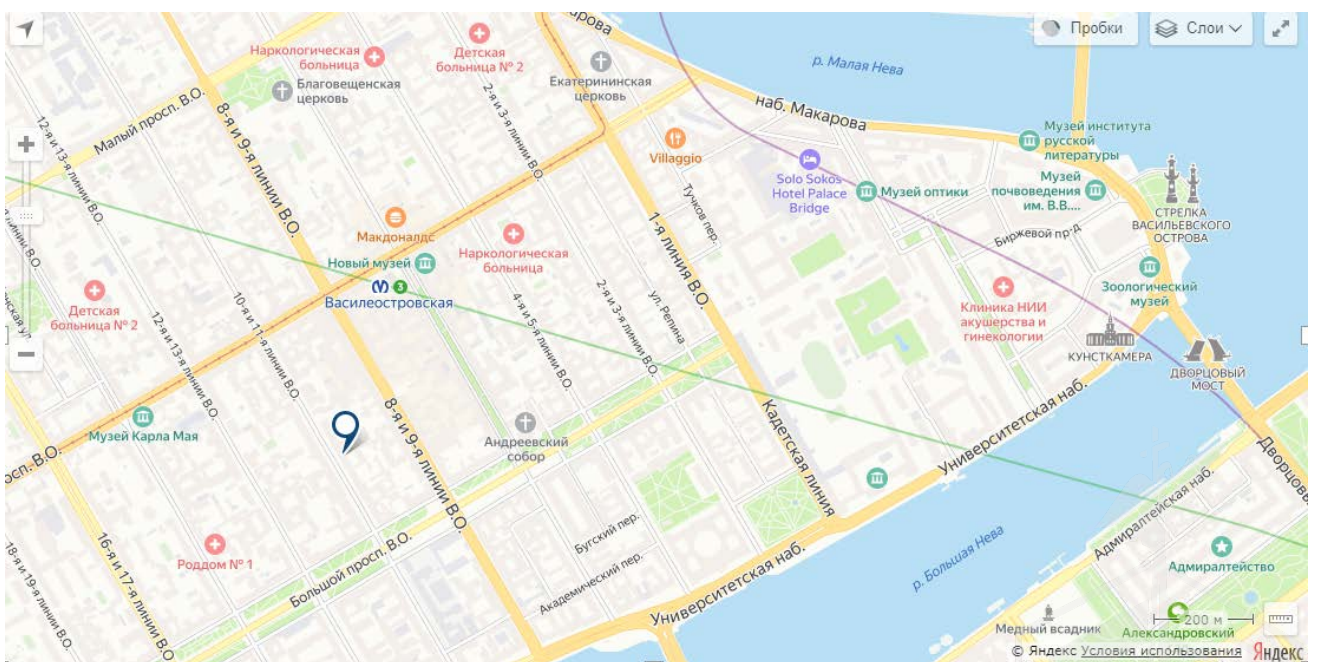


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 1-Н, 4-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, 10-я линия Васильевского острова, дом 15, литера А, помещения 1-Н, 4-Н		
Площадь помещения	108,3кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:06:0002039:2914	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-19543691 от 09.09.2020 г.
Кадастровая стоимость, руб.	14 784 043,17	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-19543691 от 09.09.2020 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	389 374,57	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 28.02.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	9 863,5	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 28.02.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-19543691 от 09.09.2020 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-19543691 от 09.09.2020 г.
Этаж расположения	Цокольный	по данным Росреестра и выписки из № КУВИ-002/2020-19543691 от 09.09.2020 г..
Вид права	Собственность 78-78-01/0449/2008-269 от 11.09.2008	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-19543691 от 09.09.2020 г.
Вход	2 общих входа со двора, 1 отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.07.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.07.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	В результате обследования объекта нежилого фонда установлено: между ч.п. 1-7 пом. 4-Н и ч.п. 1-6 пом. 1-Н демонтированы старые и установлены новые перегородки	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.07.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется проведение ремонта	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.07.2020 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 30.07.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



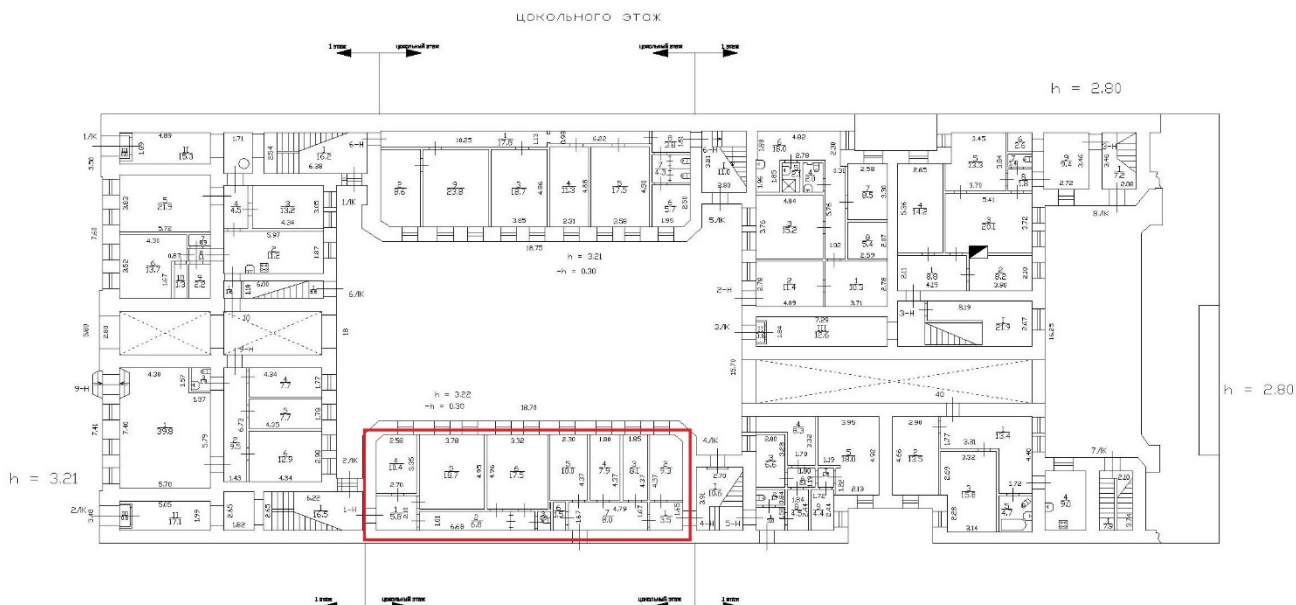


Рисунок 3. Расположение пом. 1-Н и 4-Н на плане здания

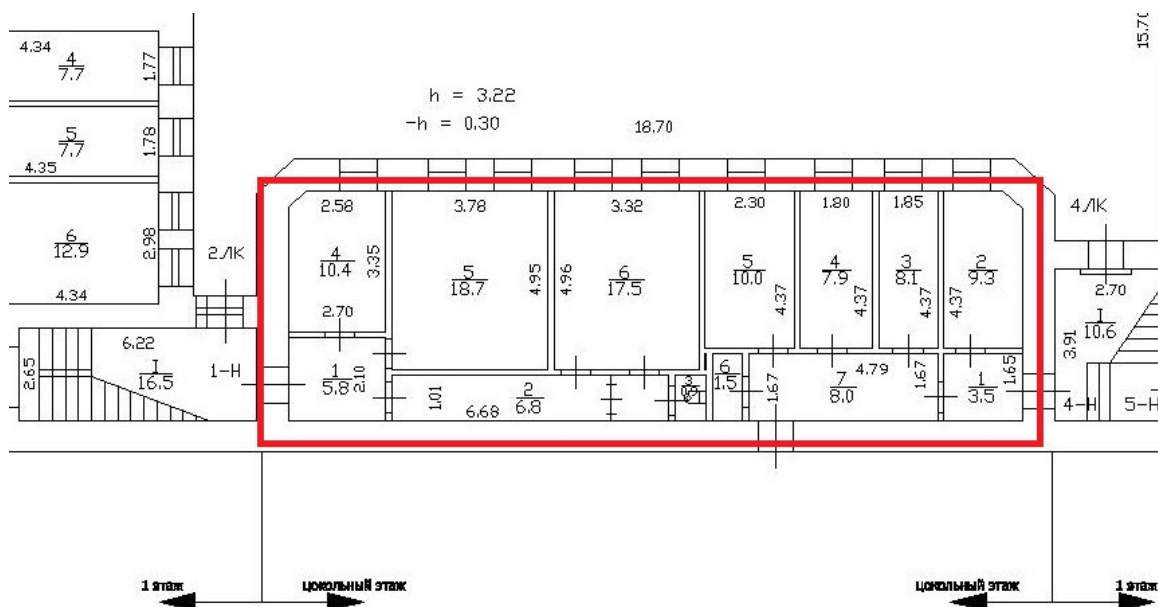


Рисунок 4. План помещений 1-Н и 4-Н

Воходе осмотра помещений 18.01.2021 г. Оценщик определил, что планировка помещений на рисунке выше, не соответствует фактической планировке. Фактическая планировка кабинетная. На дату осмотра помещения 1-Н и 4-Н образуют единое помещение.

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 одной из центральной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройкой с многоквартирными домами, медицинскими учреждениями, образовательными учреждениями, в шаговой доступности располагается Генконсульство Латвии. Объект расположен внутри градообразующего квартала.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: 8-я и 9-я линии В.О., Средний

проспект В.О., и Большой проспект В.О. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на расстоянии примерно 500 м (5 минут ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобус № 6, маршрутные такси № К-44, К-30, К-120), на расстоянии примерно 420 м (5 минут пешком) располагается трамвайная остановка (трамвай № 40, № 6).

Станция метро «Василеостровская» располагается в 7 минутах (600 м) ходьбы пешком от Объекта оценки.

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 зоне «ЗЖД» - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

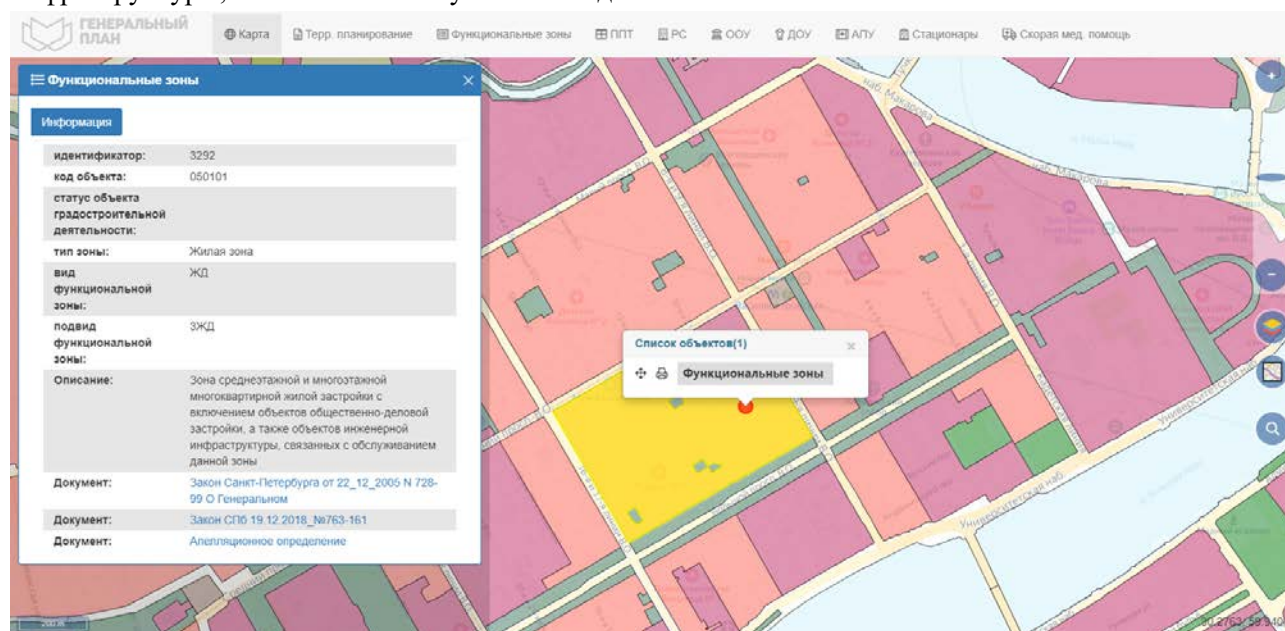


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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).



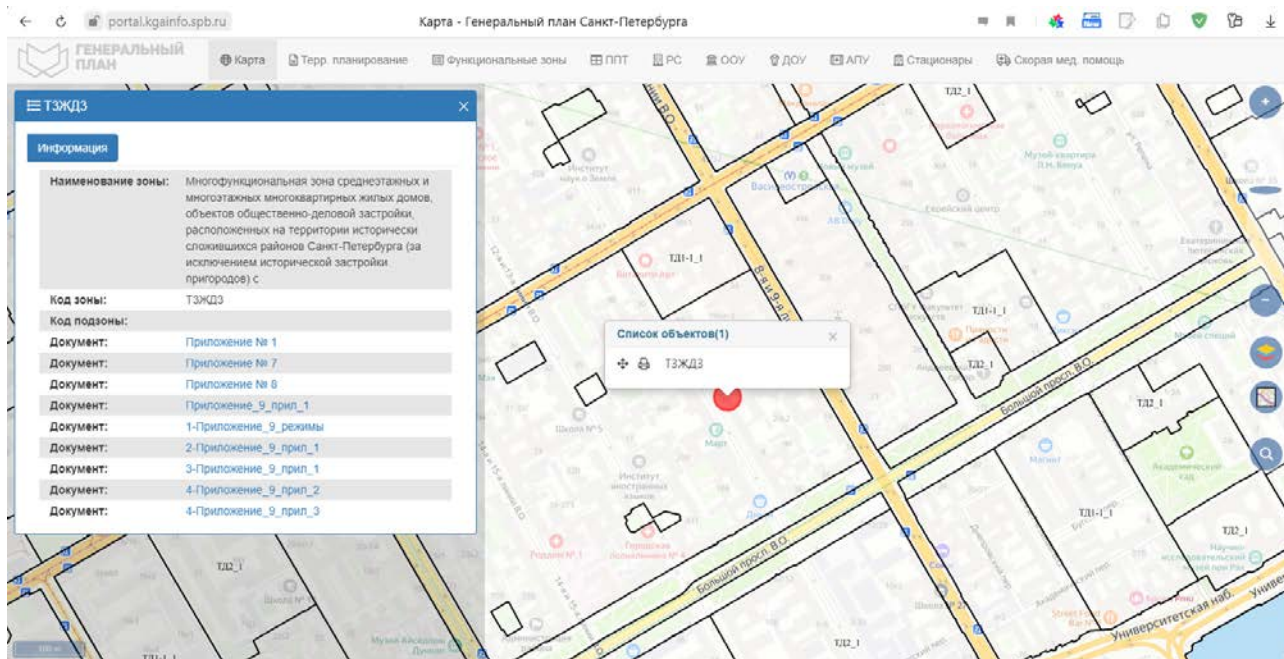


Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № КУВИ-002/2020-19543691 от 09.09.2020 ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, 10-я линия В.О., дом 15, литера А, помещение 1-Н,4-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмами КГИОП № 01-25-3278-20-0-1 от 19.02.2020 объект, расположенные по адресу: 199178, г. Санкт-Петербург, 10-я линия В.О., дом 15, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона 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 (ред. от 07.07.2016) "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 Письмом Главного управления МЧС России №9901-5-1-2 от 24.07.2019 г. Объект оценки не является объектом гражданской обороны.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, 10-я линия В.О. д. 15А, пом. 1-Н, 4-Н



Фото №1: Вход во двор



Фото №2: Окна пом. 1-Н и 4-Н



Фото №3: Общий вход в пом. 1-Н



Фото №4: Общий вход в пом. 4-Н



Фото №5: Внутреннее состояние Объекта



Фото №6: Внутреннее состояние Объекта





Фото №7: Внутреннее состояние Объекта



Фото №8 Внутреннее состояние Объекта



Фото №9: Внутреннее состояние Объекта



Фото №10: Внутреннее состояние Объекта



Фото № 11: Внутреннее состояние Объекта



Фото № 12: Внутреннее состояние Объекта





Фото № 13: Отдельный выход из пом. 1-Н и 4-Н



Фото № 14: Выход из пом. 1-Н и 4-Н



Фото № 15: Внутреннее состояние Объекта



Фото № 16: Внутреннее состояние Объекта



Фото № 17: Внутреннее состояние Объекта



Фото № 18: Внутреннее состояние Объекта и общий вход из пом. 1-Н и 4-Н

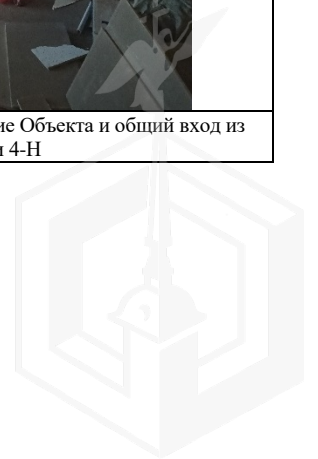




Фото № 19: Внутреннее состояние Объекта



Фото №20: Внутреннее состояние Объекта



Фото № 21: Внутренний двор и окна пом. 1-Н и 4-Н



Фото № 22: Внешнее окружение объекта



Фото № 23: Внешнее окружение объекта



Фото № 24: Внешнее окружение объекта



А К Т

**контрольного осмотра встроенных нежилых помещений, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, 10-я линия Васильевского острова, дом 15, литера А, помещения 1-Н, 4-Н**

Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, 10-я линия Васильевского острова, дом 15, литера А
Объект оценки	Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, 10-я линия Васильевского острова, дом 15, литера А, помещения 1-Н, 4-Н, общая площадь 108,3 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002039:2914, цокольный этаж
Тип недвижимости	встроенное нежилое помещение
Назначение	нежилое
Рынок недвижимости	вторичный
Общая площадь, кв.м	108,3
Этаж	цокольный
Кадастровый номер встроенного помещения	78:06:0002039:2914
Кадастровая стоимость, руб.	14 784 043,17
Кадастровый номер здания, в котором располагается помещение	78:06:0002039:2043
Вид права	Право собственности
Выписка из ЕГРН	КУВИ-002/2020-19543691 от 09.09.2020 г.
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 18.01.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект расположен внутри двора, в жилом многоквартирном доме, этаж расположения - цокольный. Входы: 2 общих входа со двора, 1 отдельный со двора. Внутренняя отделка объекта - требуется косметический ремонт. Визуально выявлены перепланировки: между ч.п. 1-7 пом. 4-Н и ч.п. 1-6 пом. 1-Н демонтированы старые и установлены новые перегородки. Вход в помещение осуществлялся через оконный проем, т.к. на дату осмотра ключи от входной металлической двери утеряны.
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальное (не красная линия)
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация.
Использование на дату оценки	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	18.01.2021	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 административно-офисного назначения после проведения косметического ремонта.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС округленно	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, 10-я линия Васильевского острова, дом 15, литера А, помещения 1-Н, 4-Н, общая площадь 108,3 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002039:2914, цокольный этаж	57 248	6 200 000	68 698	7 440 000
Итого:	57 248	6 200 000	68 698	7 440 000

