

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я линия Васильевского острова, дом 64/13, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 40,5 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002024:2224, цокольный этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

- 1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 24.03.2021;
- 1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 26.03.2021;
- 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА
 - на нежилое помещение – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

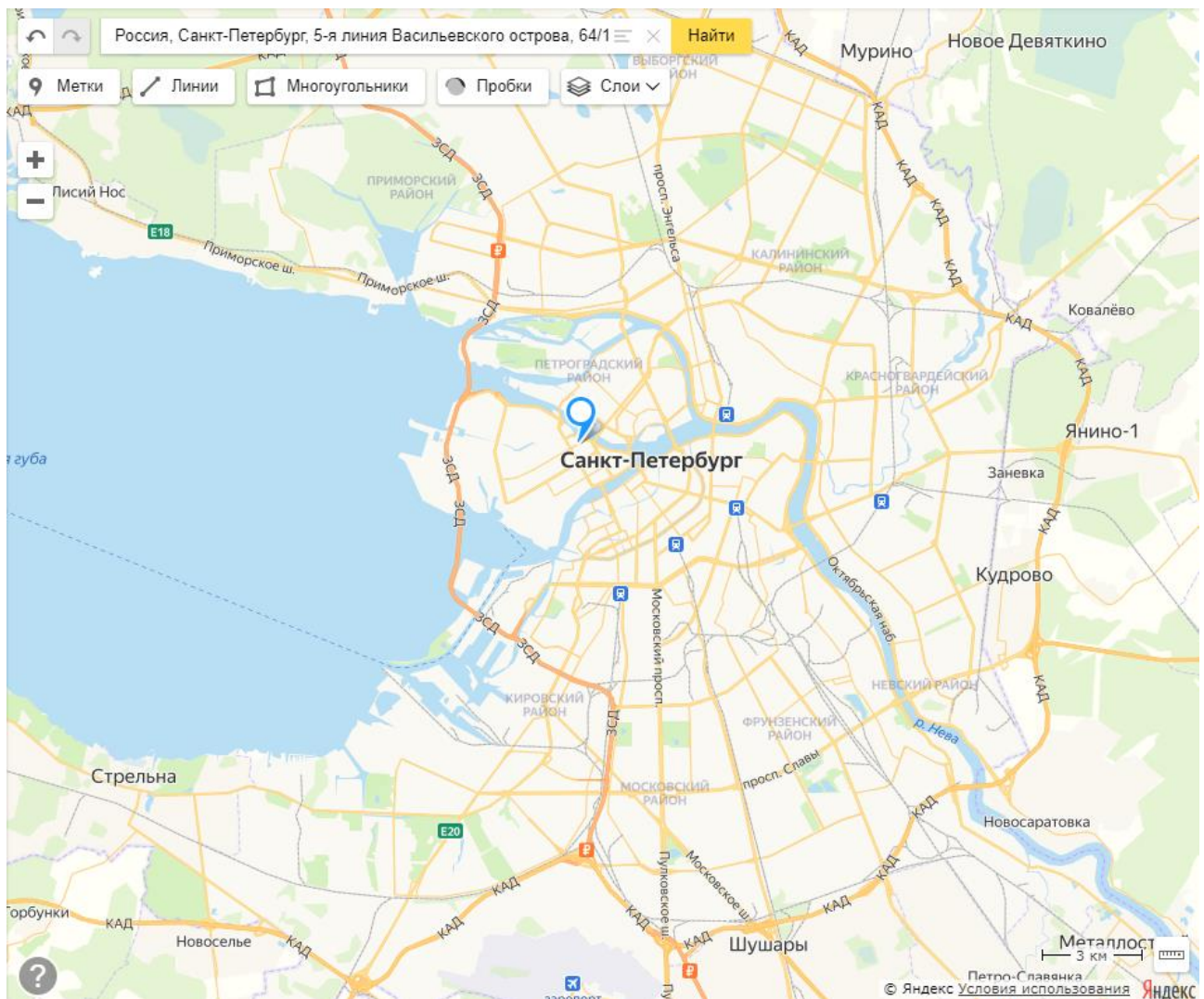


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



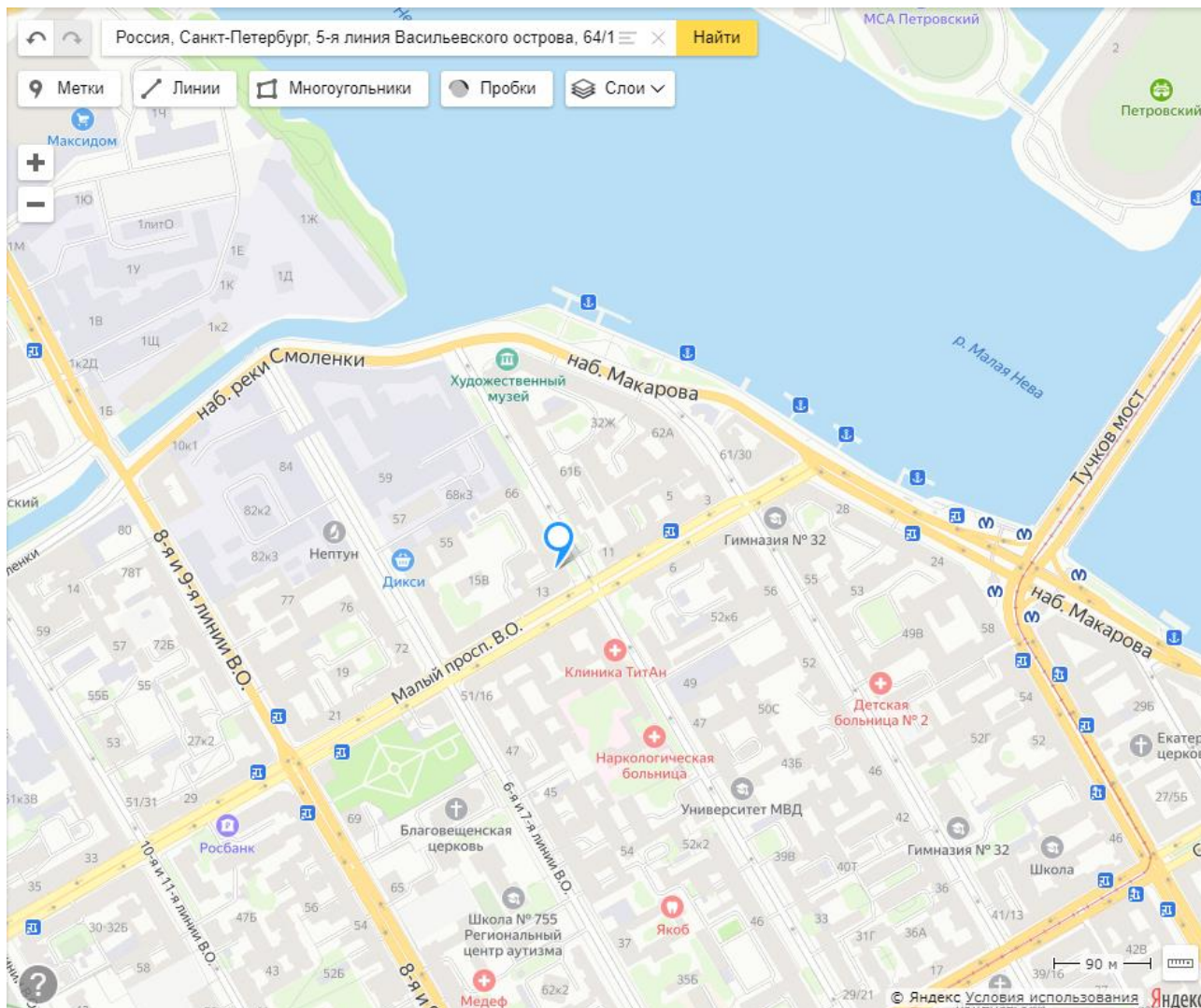


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 7-Н

| Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я линия Васильевского острова, дом 64/13, литера А, помещение 7-Н | | |
|---|--|--|
| Площадь помещения | 40,5 кв. м | согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра |
| Кадастровый номер | 78:06:0002024:2224 | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-51832043 от 25.12.2020 г. |
| Кадастровая стоимость, руб. | 4 037 684,28 | по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-51832043 от 25.12.2020 г. |
| Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020г. | 175 179,1 | Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 24.12.2020 |
| Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г. | 26 959,12 | Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 24.12.2020 |
| Наименование | Нежилое помещение | по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-51832043 от 25.12.2020 г. |
| Назначение | Нежилое помещение | по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-51832043 от 25.12.2020 г. |
| Этаж расположения | Цокольный | по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-51832043 от 25.12.2020 г. |
| Вид права | Собственность 78-78-01/0931/2005-091 от 11.11.2005 | по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-51832043 от 25.12.2020 г. |
| Вход | 1 отдельный со двора | по данным визуального осмотра и Акта |

| Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я линия Васильевского острова, дом 64/13, литера А, помещение 7-Н | | |
|--|---|--|
| | | обследования объекта нежилого фонда от 17.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Отопление, канализация, водоснабжение, электроснабжение | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Наличие перепланировок | В результате обследования объекта нежилого фонда установлено: между ч.п. 3 и ч.п. 1 пом. 11-Н устроен проем, оборудованный дверью | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Состояние объекта | Удовлетворительное | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Текущее использование | Объект не используется, свободен от имущества третьих лиц | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |

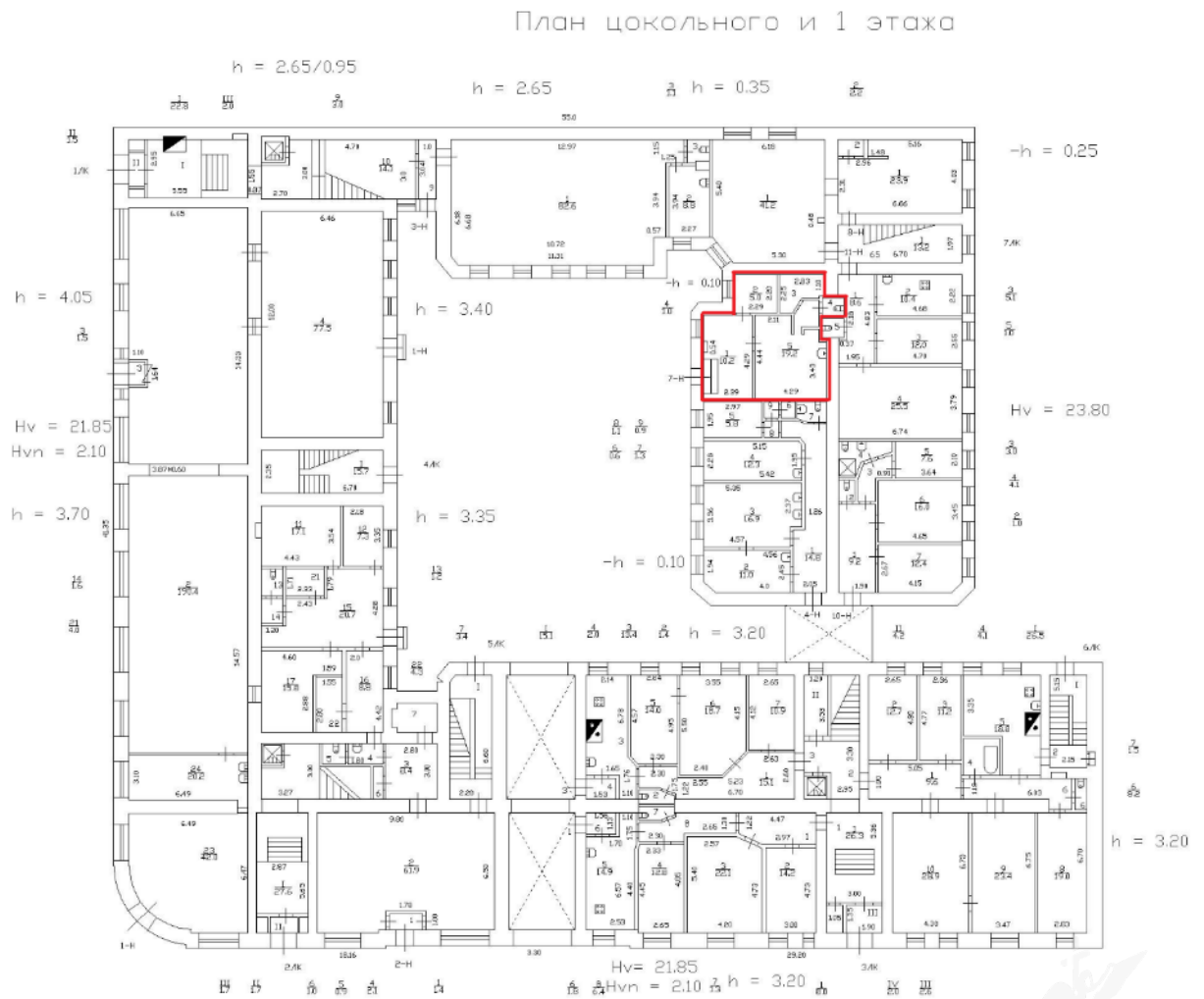


Рисунок 3. Расположение пом. 7-Н на плане здания



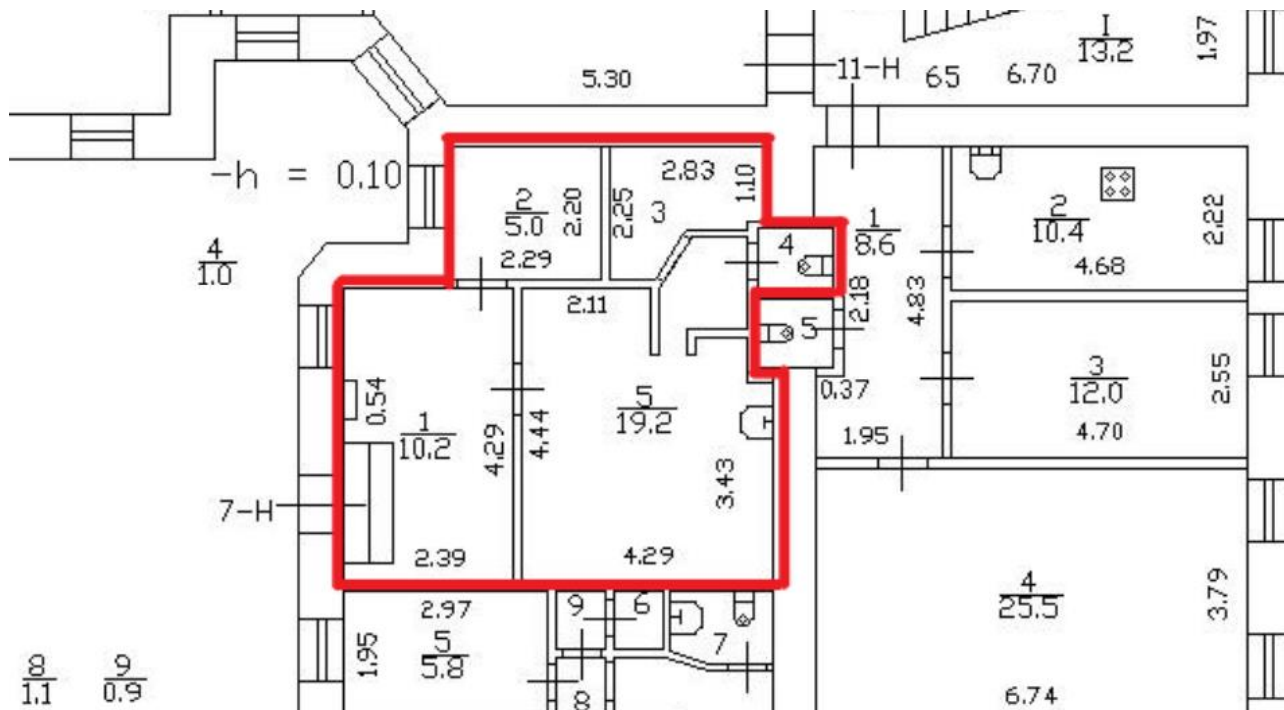


Рисунок 4. План помещения 7-Н

Воходе осмотра помещения 24.03.2021 г. Оценщик определил, что

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 центральных частей г. Санкт-Петербург в жилом доме. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройкой с многоквартирными домами, общежитием СПбГУ, медицинскими учреждениями и детским садом. Вблизи объекта располагается Благовещенский сад и Благовещенская церковь и набережная Макарова.

Транспортная доступность

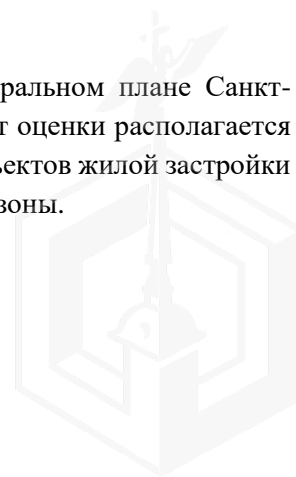
Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: 4-я и 5-я линии В.О., Малый проспект В.О. и Набережная реки Смоленки. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшая остановка общественного транспорта, «Малый проспект В.О.», расположена на расстоянии примерно 140 м (2 минуты пешком) (автобус № 128, троллейбус № 9, маршрутные такси № К-32, К-690). Вторая остановка с названием «Малый проспект В.О.» расположена на расстоянии 380 м (5 минут пешком) (автобусы № 151, 42, маршрутные такси № К-359А, К-175). На расстоянии 330 м (4 минуты пешком) от объекта оценки располагается остановка «8-я и 9-я линии В.О.» (автобусы № 128, 47, троллейбус № 9, маршрутное такси № К-32).

Ближайшие к объекту оценки станции метро – «Василеостровская» (750 м, 9 минут пешком) и «Спортивная» (980 м, 12 минут пешком).

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 «Д» - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



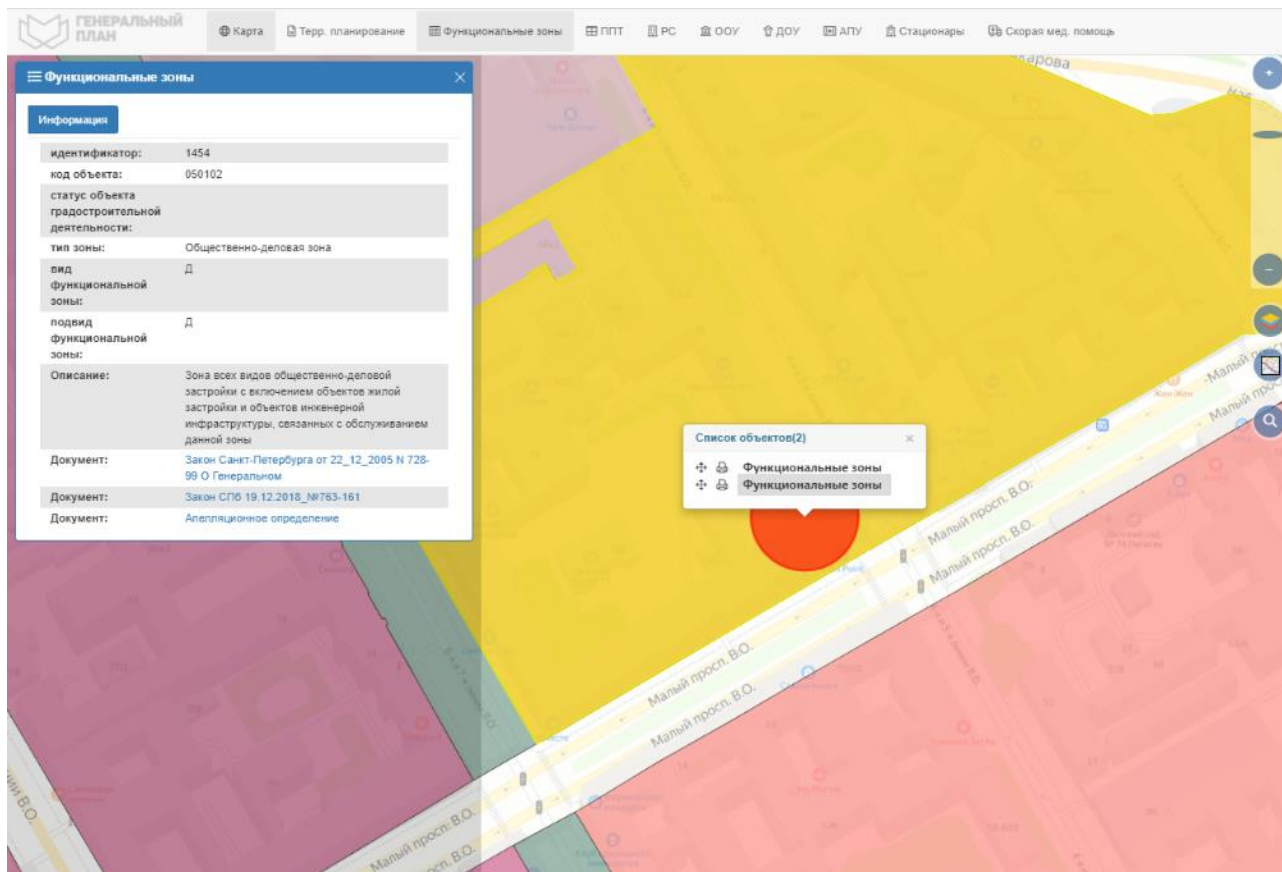


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «ТД1-1_1» – Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.



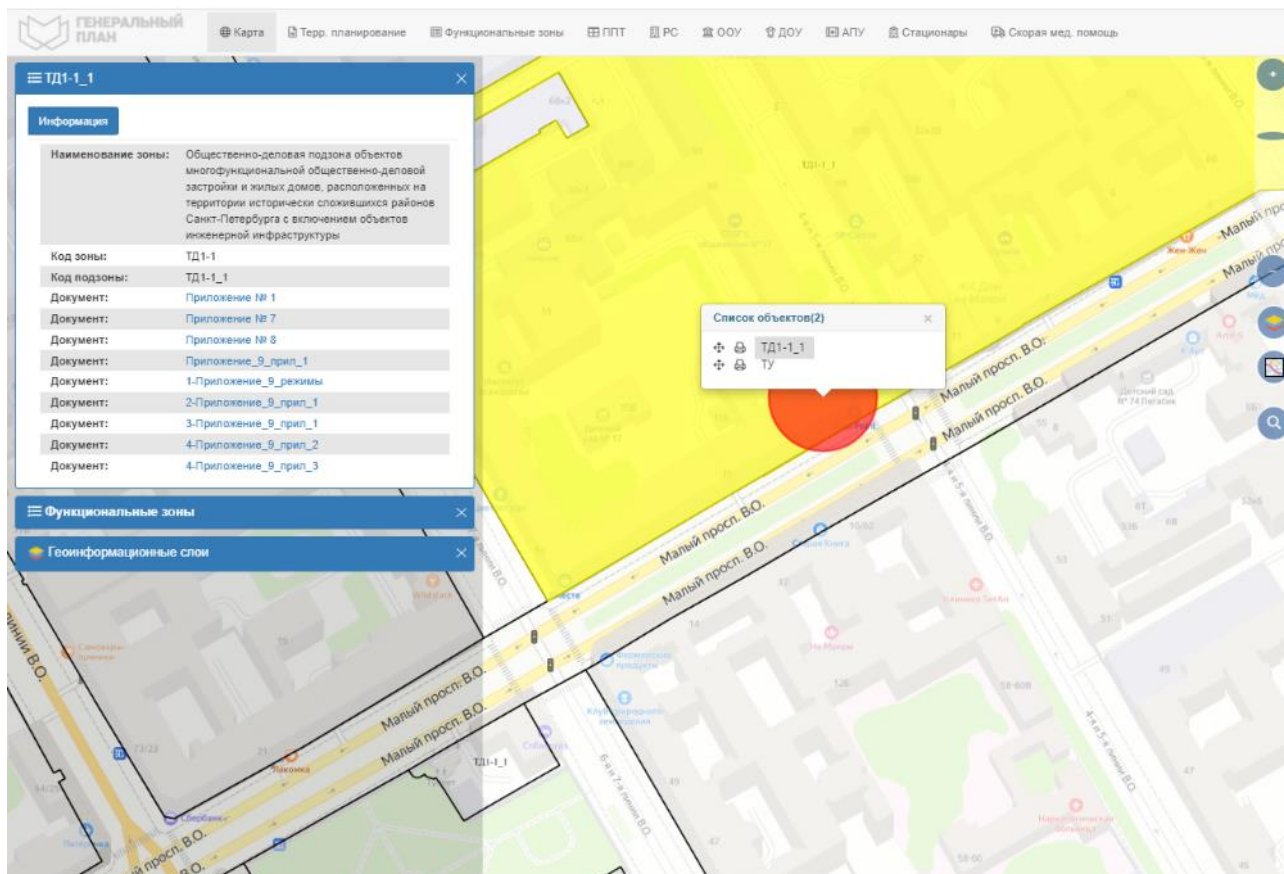


Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № КУВИ-002/2020-51832043 от 25.12.2020 г. На объект оценки, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, линия. 5-я В.О., д. 64/13, литера. А, пом. 7-Н, зарегистрированы прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости:

- Дата государственной регистрации: 11.03.2013;
- Номер государственной регистрации: 78-78-33/021/2013-094;
- Основание государственной регистрации: Приказ КГИОП "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, Выдан 20.02.2001.

В соответствии с Письмом СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-772/20-0-1 от 08.02.2021 объект по адресу: Малый пр. В.О., 13; 5-я линия В.О., 64 на основании «Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001» относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом В.Т. Тимофеева».

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.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, 5-я линия Васильевского острова, дом 64/13, литера А, помещение 7-Н

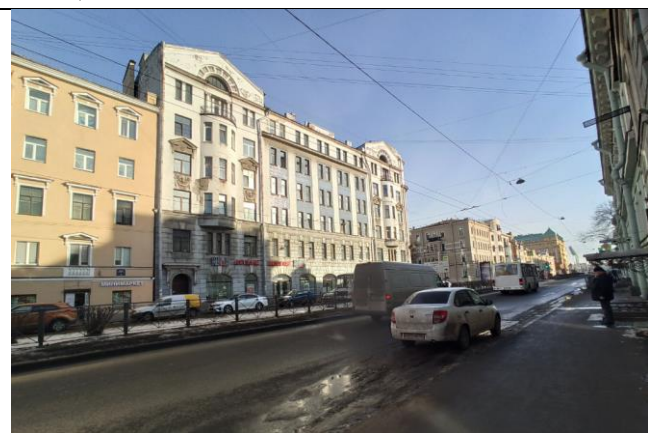


Фото №1



Фото №2



Фото №3



Фото №4



Фото №5



Фото №6





Фото №7



Фото №8



Фото №9



Фото №10



Фото №11



Фото №12

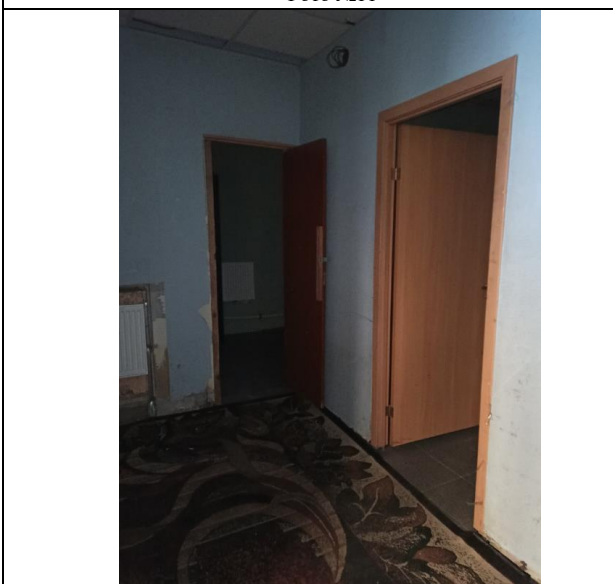


Фото №13

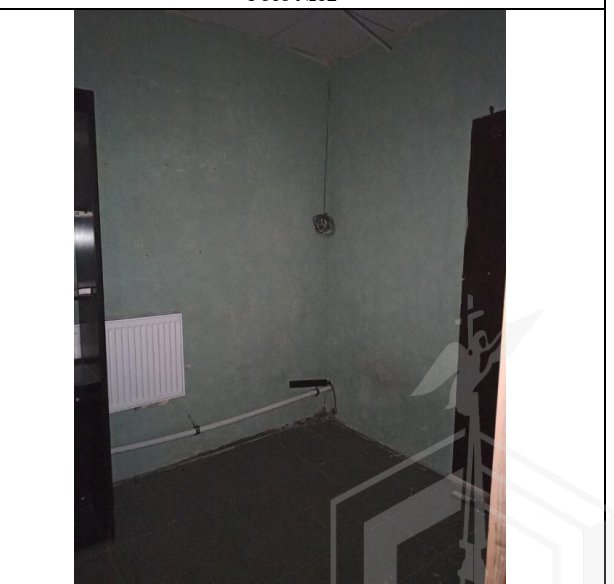
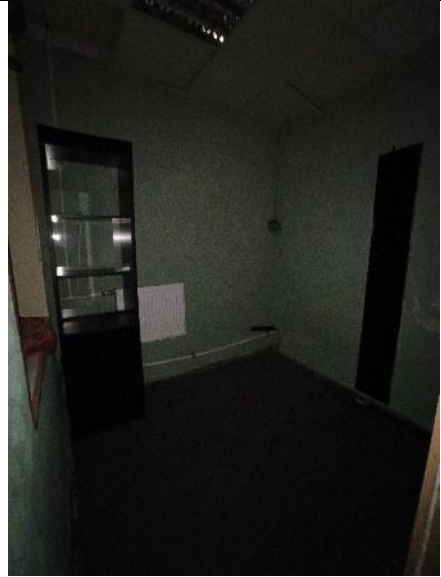


Фото №14



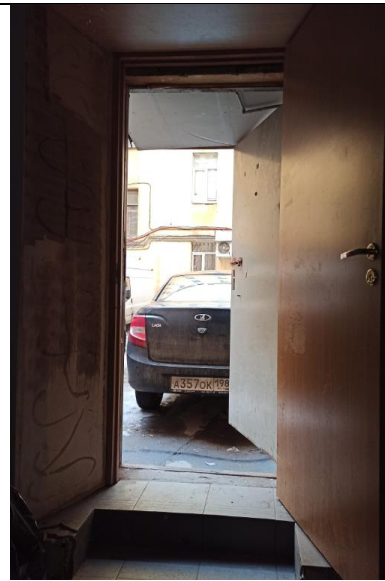
Φοτο №15



Φοτο №16



Φοτο №17



Φοτο №18



Φοτο №19



Φοτο №20





Фото №21



Фото №22

А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я линия Васильевского острова, дом 64/13, литера А, помещение 7-Н

| Параметр | Значение |
|--|---|
| Адрес (местонахождение) | г. Санкт-Петербург, 5-я линия Васильевского острова, дом 64/13, литера А, помещение 7-Н |
| Тип недвижимости | Нежилое здание |
| Назначение | Нежилое |
| Общая площадь помещения, кв. м | 40,5 кв. м |
| Кадастровый номер помещения | 78:06:0002024:2224 |
| Этаж | Цокольный |
| Кадастровая стоимость, руб. | 4 037 684,28 |
| Вид права | Право собственности |
| Номер и дата государственной регистрации права | Собственность 78-78-01/0931/2005-091 от 11.11.2005 |
| Владелец прав | Санкт-Петербург |
| Обременения (ограничения) | Не зарегистрированы |
| Особенности проведения осмотра | Визуальный осмотр объекта произведен — 24.03.2021, при дневном освещении. |
| Результаты осмотра | В результате обследования объекта нежилого фонда установлено: между ч.п. 3 и ч.п. 1 пом. 11-Н устроен проем, оборудованный дверью. Помещения находится в удовлетворительном состоянии, требуется косметический ремонт. Инженерная инфраструктура: отопление, канализация, водоснабжение, электроснабжение |
| Использование на дату осмотра | Объект не используется, свободен от имущества третьих лиц |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) | | Представитель Заказчика | |
|-------------------------------------|---------------|-------------------------|--|
| Должность | Оценщик | Должность | |
| Ф. И. О. | Сергеев А. А. | Ф. И. О. | |
| Подпись | | Подпись | |
| Дата | 24.03.2021 | 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 коммерческого назначения.*

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 |
|---|----------------------------------|---|---------------------------------------|---|
| Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я линия Васильевского острова, дом 64/13, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 40,5 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002024:2224, цокольный этаж | 81 481 | 3 300 000 | 97 778 | 3 960 000 |
| Итого: | 81 481 | 3 300 000 | 97 778 | 3 960 000 |

