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.

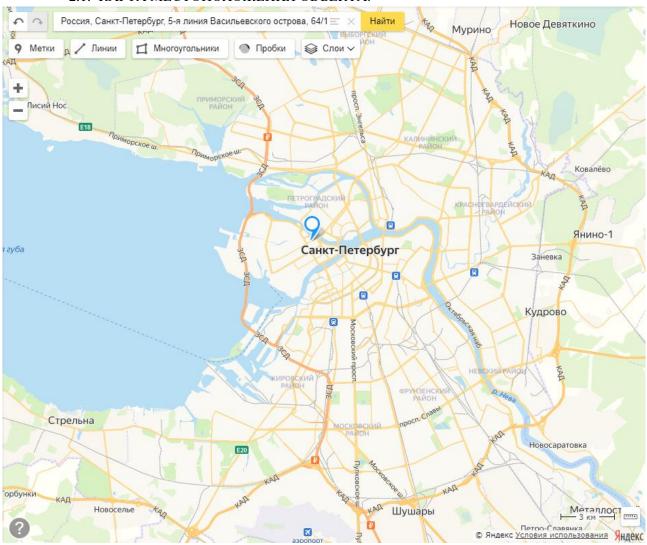


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



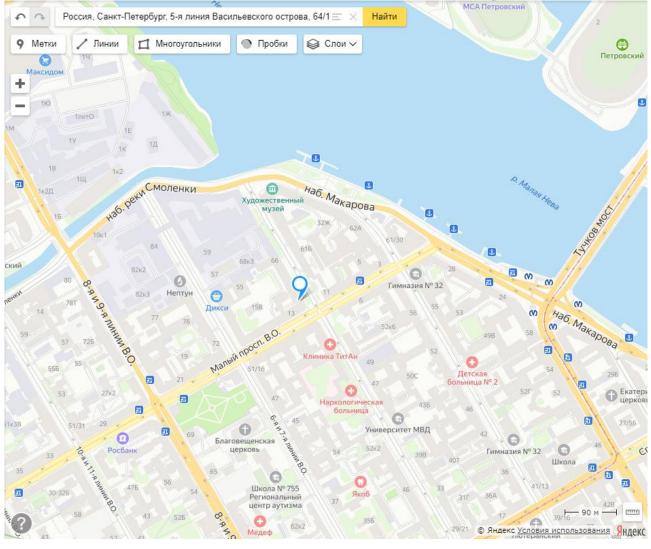


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

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 смотра 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 смотра 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 смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"			
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального смотра 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 смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"			

План цокольного и 1 этажа

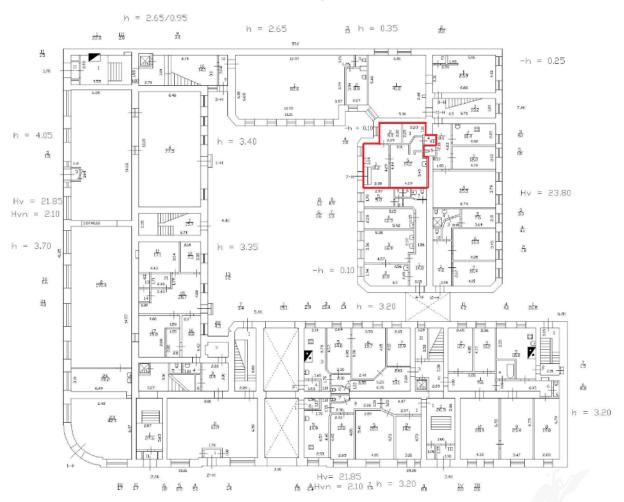


Рисунок 3. Расположение пом. 7-Н на плане здания

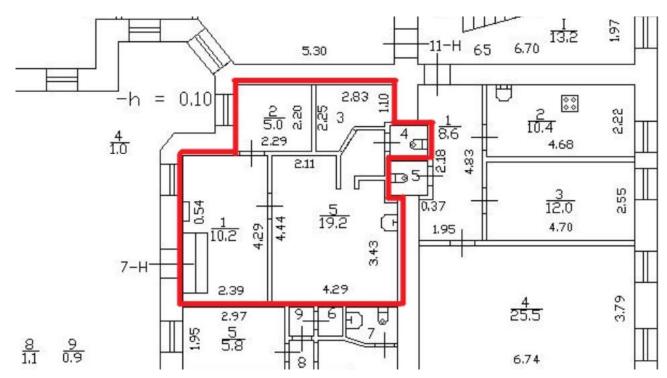


Рисунок 4. План помещения 7-Н

Входе 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-359A, 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.

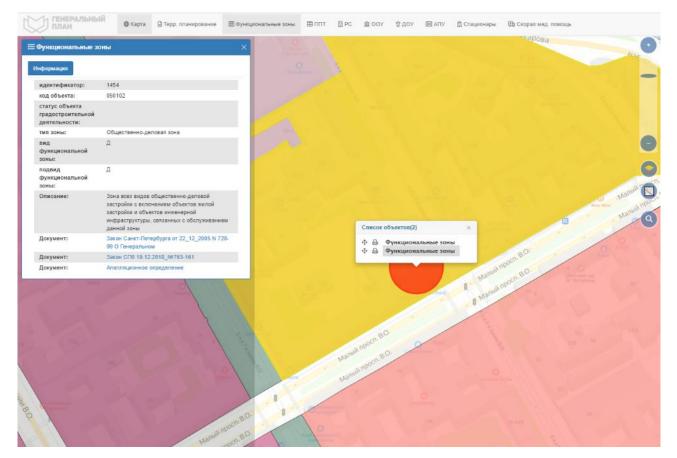


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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.



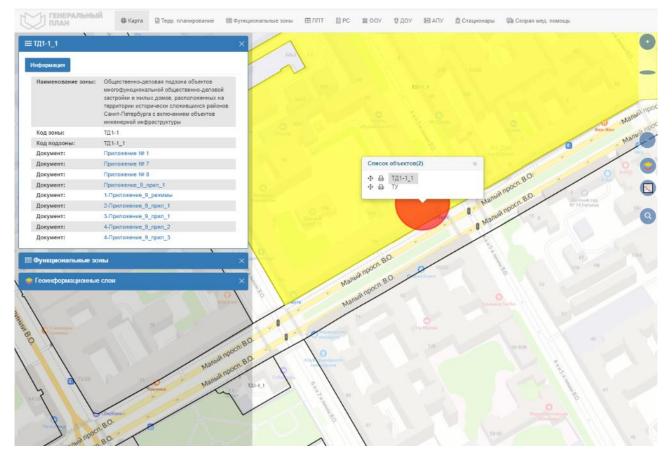


Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

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 A, помещение 7-Н





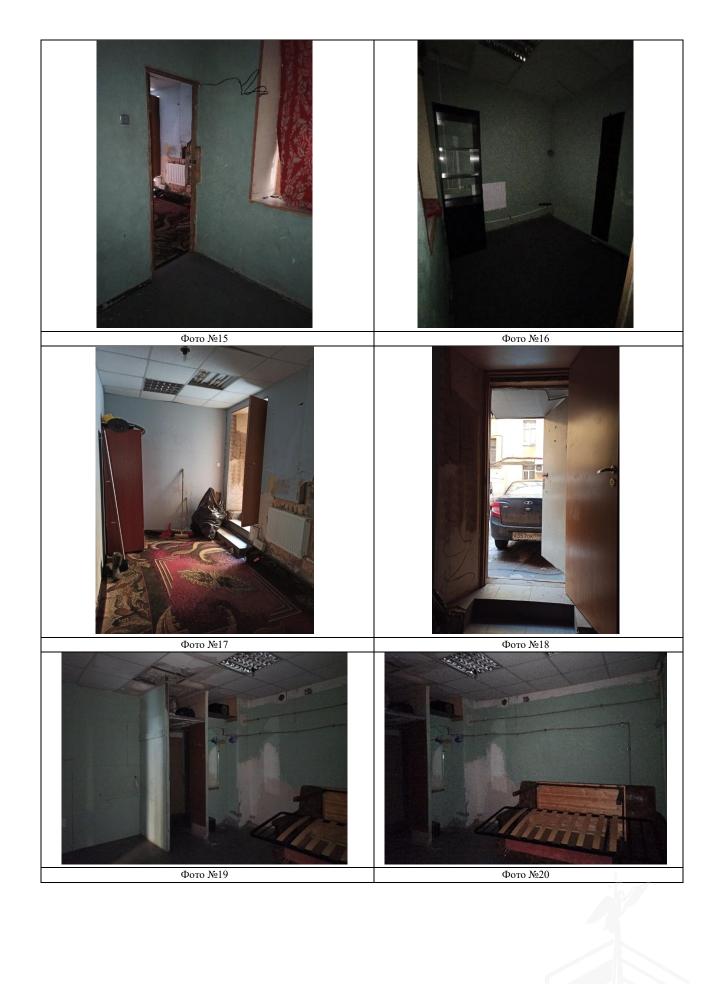






Фото №21

АКТ 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	

Должность	ль Исполнителя (Оценщик) Оценщик	Представитель Заказчика	
Ф. И. О.		Должность	1000-10
	Сергедв А.А.	Ф. И. О.	
Іодпись	Afril -	Подпись	
Д ата	24.03.2021		
	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

