

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект Васильевского острова, дом 57/15, литера А, помещение 11-Н, общая площадь 18,1 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002053:2536, 1 этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 07.06.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

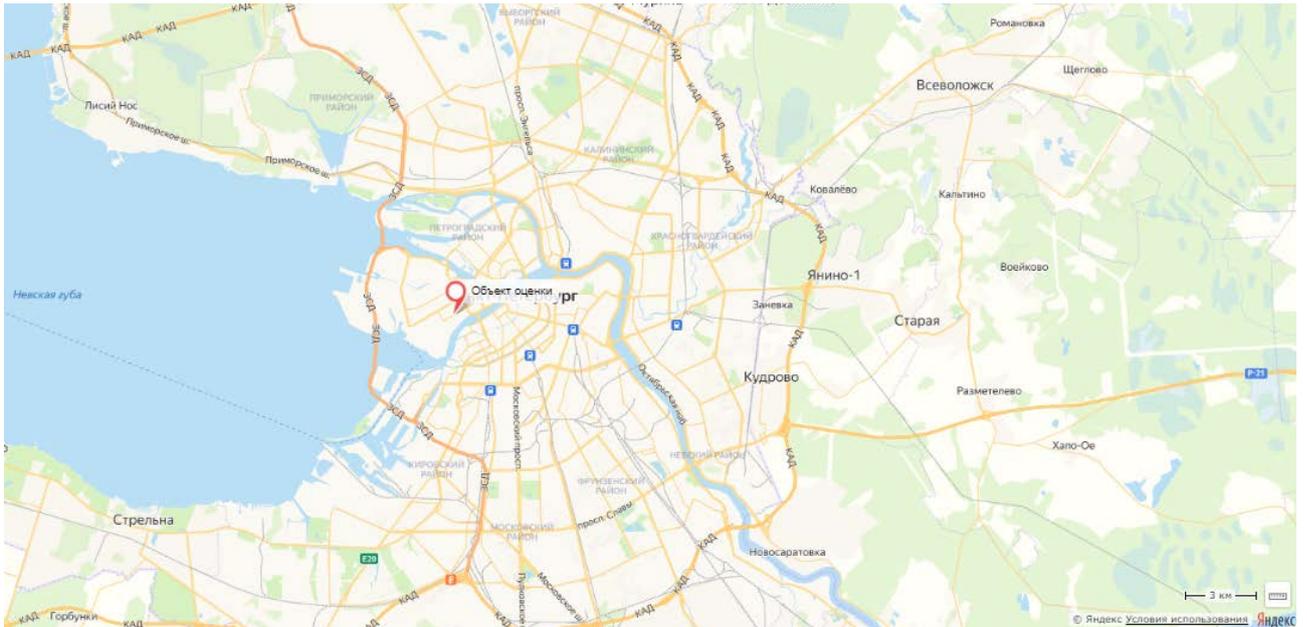


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

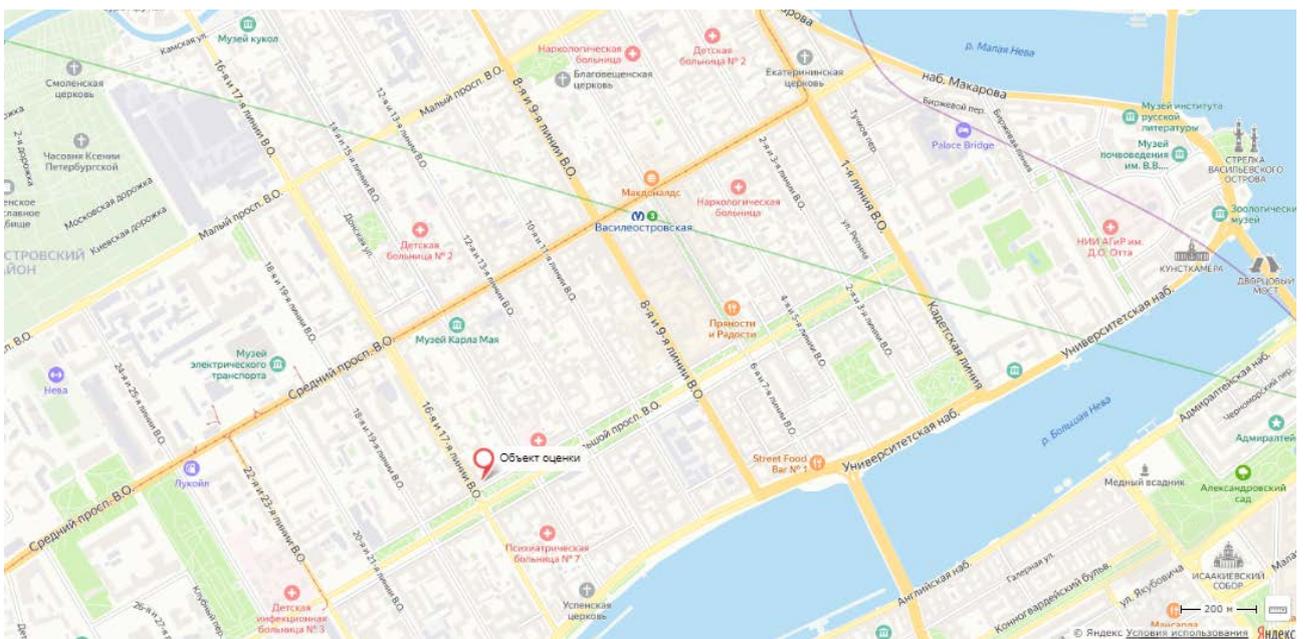


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 11-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект Васильевского острова, дом 57/15, литера А, помещение 11-Н		
Площадь помещения	18,1 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:06:0002053:2536	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-49364171 от 16.12.2020 г.
Кадастровая стоимость, руб.	1 833 947,74	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-49364171 от 16.12.2020 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	87 028,54	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 16.12.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	16 852,2	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 16.12.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-49364171 от 16.12.2020 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-49364171 от 16.12.2020 г.
Этаж расположения	1	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-49364171 от 16.12.2020 г.
Вид права	Собственность 78:06:0002053:2536-78/033/2020-1 13.01.2020 09:47:21	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-49364171 от 16.12.2020 г.
Вход	1 общий со двора. Дверь заварена, доступ осуществляется через оконный проем	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 06.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 06.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 06.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Неудовлетворительное, требует капитального ремонта. Имеются следы пожара.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 06.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 06.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



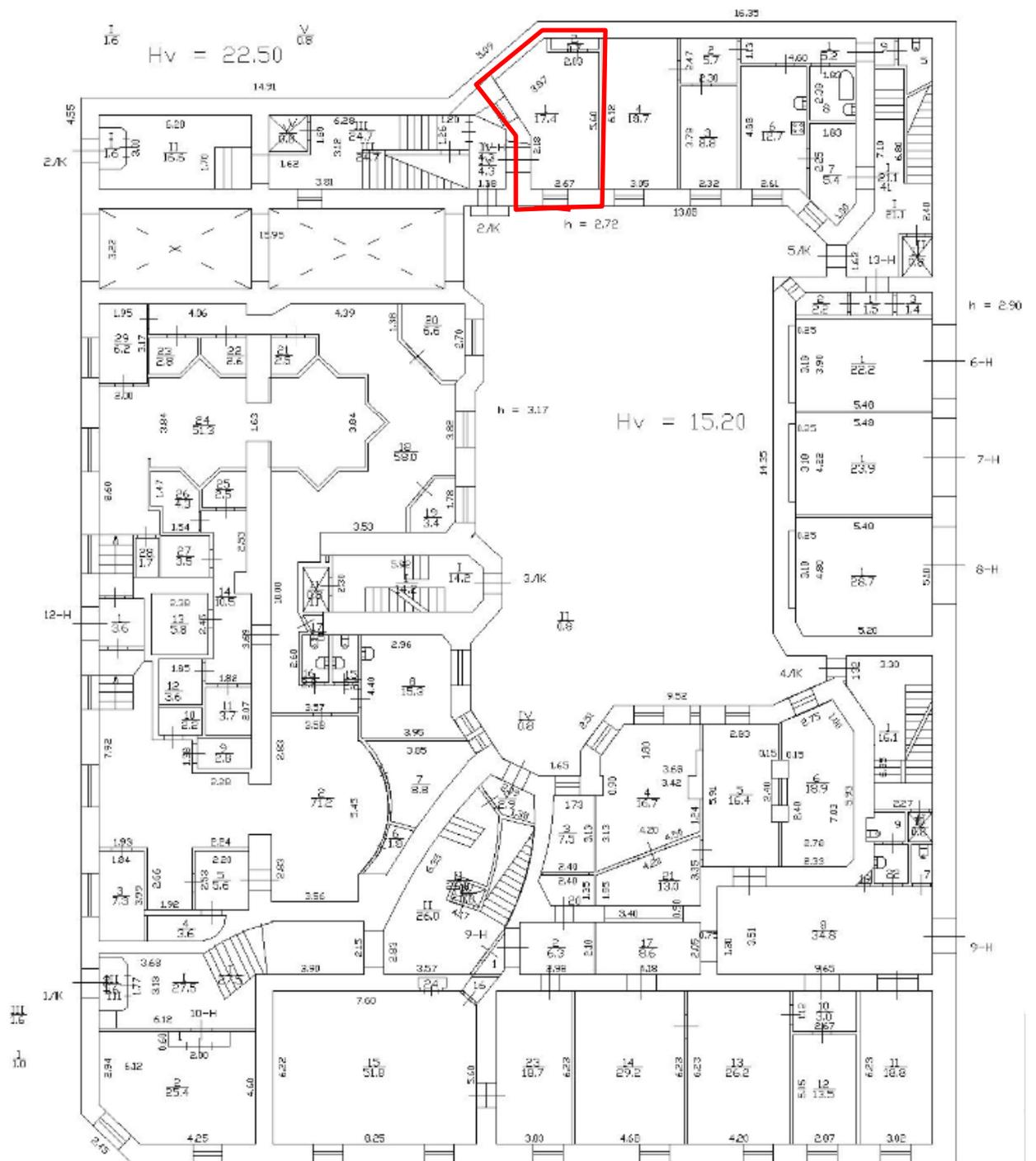


Рисунок 3. Расположение помещения 11-Н на плане 1 этажа здания



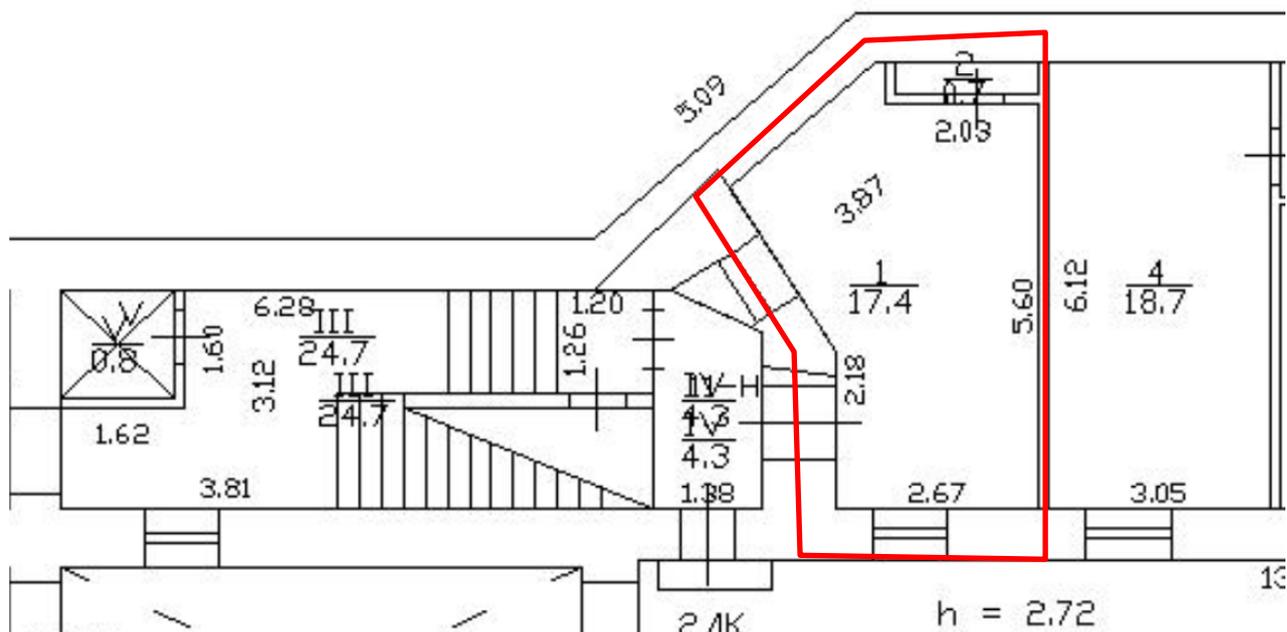


Рисунок 4. План помещения 11-Н

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружения

Ближайшее окружение Объекта оценки представлено преимущественно объектами среднеэтажной жилой застройки с многоквартирными домами, первый этажах которых занимают медицинские учреждения, магазины, аптеки, кафе, банки. Вблизи Объекта оценки расположена Администрация Василеостровского района, Генеральное консульство Республики Армения, Межрайонная ИФНС № 16, Юношеская библиотека №3.

Здание, в котором располагается Объект оценки, расположено на красной линии. Доступ в помещение осуществляется через 1 общий вход со двора, вход во двор расположен со стороны 16 линии Васильевского острова.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: Большой проспект Васильевского острова, 16 и 17 линии Васильевского острова, 14 и 15 линии Васильевского острова Средний проспект Васильевского острова. Транспортная доступность автотранспортом к помещению ограничена наличием автоматических ворот, ограничивающих доступ во двор.

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

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается на расстоянии 1,3 км (15 минут ходьбы пешком).

Ближайшая остановка общественного транспорта («16 и 17 линии В.О.») расположена напротив прохода к Объекту оценки (автобус № 41).

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

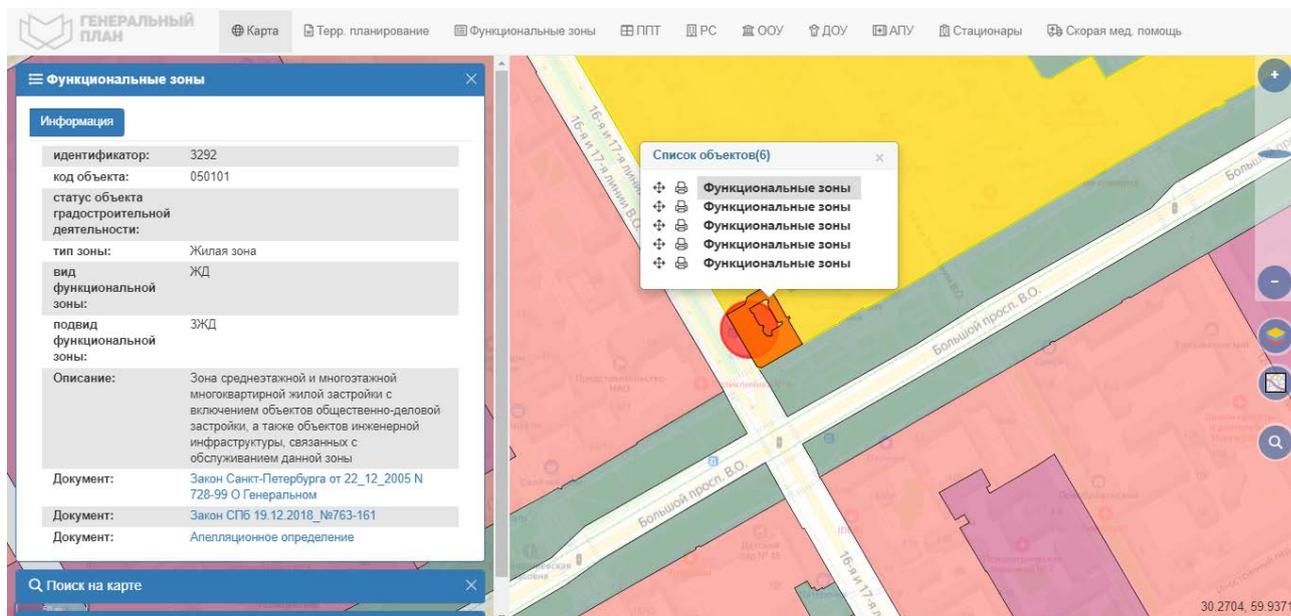


Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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 среднетажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов).

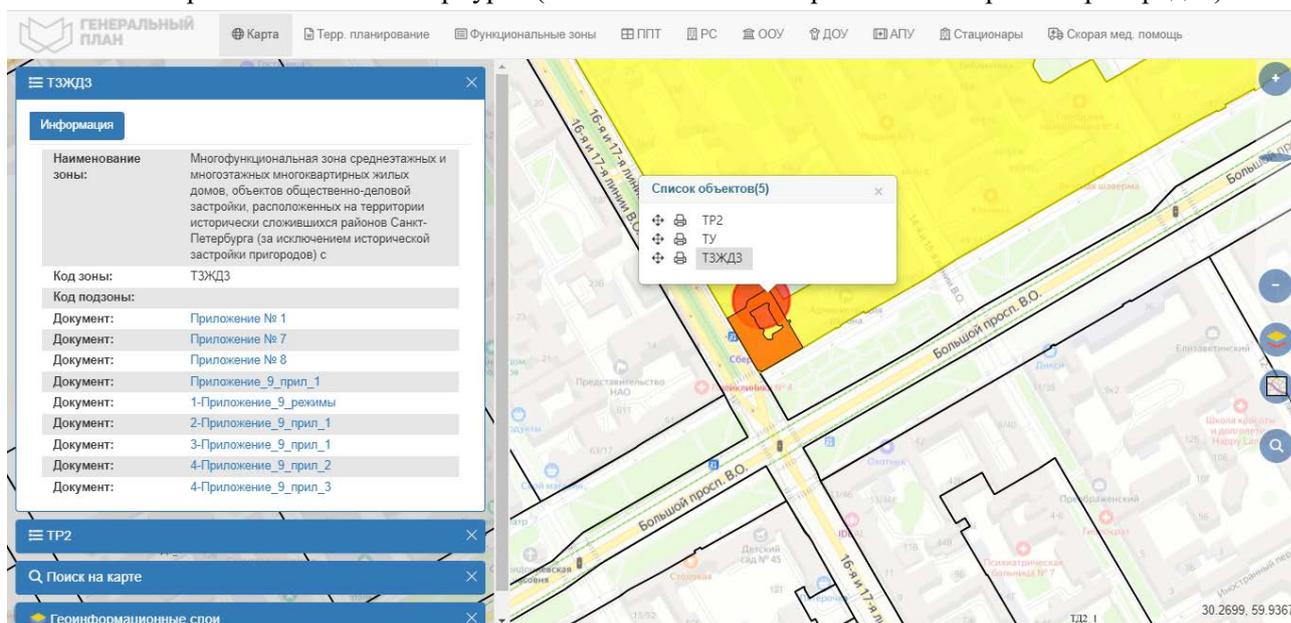


Рисунок 6. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на помещение № КУВИ-002/2020-49364171 от 16.12.2020 г. зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект Васильевского острова, дом 57/15, литера А, помещение 11-Н № 78:06:0002053:2536-78/033/2020-2 от 13.01.2020 г. Основание государственной регистрации: Приказ «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» от 20.02.2001 №15, выдавший орган: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников ист., выдан 20.02.2001.

В соответствии с Письмом КГИОП № 07-709/20-0-1 от 25.01.2021 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д. 57/15, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 1 5 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом Л. Н. Бенуа".

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.

В соответствии с протоколом № 20 заседания межведомственной комиссии по выявлению объектов государственной собственности Санкт-Петербурга, обладающих признаками общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях, принято решение о невозможности отнесения нежилого помещения 11-Н площадью 18,1 кв. м, расположенного на первом этаже по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., д. 57/15, литера А, кадастровый номер 78:06:0002053:2536, к общему имуществу многоквартирного дома во внесудебном порядке.

В соответствии с распоряжением КИО № 1188-рз от 31.05.2021 Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., д. 57/15, литера А, пом. 11-Н обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Л.Н. Бенуа», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Большой проспект Васильевского острова, дом 57/15, литера А, помещение 11-Н



Фото № 1 – Общий вход в помещение



Фото № 2 – Вход в помещение



Фото № 3 – Внутреннее состояние



Фото № 4 – Внутреннее состояние



Фото № 5 – Внутреннее состояние



Фото № 6 - Внутренне состояние





Фото № 7 - Внутренне состояние



Фото № 8 - Внутренне состояние



Фото № 9 - Внутренне состояние



Фото № 10 – Внутренний двор

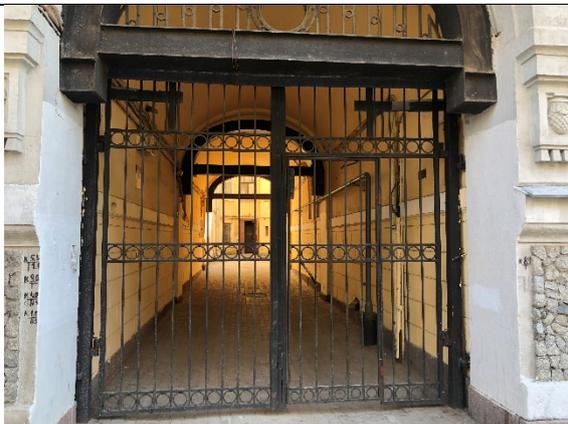


Фото № 11 – Проход к помещению



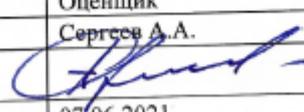
Фото № 12 – Фасад здания



А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект Васильевского острова, дом 57/15, литера А, помещение 11-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Большой проспект Васильевского острова, дом 57/15, литера А, помещение 11-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект Васильевского острова, дом 57/15, литера А, помещение 11-Н, общая площадь 18,1 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002053:2536, 1 этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	18,1
Этаж	1
Кадастровый номер помещения	78:06:0002053:2536
Кадастровая стоимость, руб.	1 833 947,74
Кадастровый номер здания	78:06:0002053:2004
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78:06:0002053:2536-78/033/2020-1 13.01.2020 09:47:21
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	№ 78:06:0002053:2536-78/033/2020-2 от 13.01.2020. Основание: Приказ «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» от 20.02.2001 №15, выдавший орган: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников ист., выдан 20.02.2001
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 07.06.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления. Визуально перепланировки не выявлены. Входная дверь заварена, доступ осуществляется через оконный проем. Общее состояние помещения 11-Н неудовлетворительное, требует капитального ремонта. Имеются следы пожара.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	07.06.2021	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 назначения после проведения капитального ремонта.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

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
г. Санкт-Петербург, Большой проспект Васильевского острова, дом 57/15, литера А, помещение 11-Н, общая площадь 18,1 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002053:2536, 1 этаж	91 621	1 658 333	109 945	1 990 000
Итого:	91 621	1 658 333	109 945	1 990 000

