

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

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 9-я линия
Васильевского острова, дом 70, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 77,1 кв.м.,
кадастровый номер 78:06:0002037:1394, 1 этаж**

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 30.03.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилые помещения – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

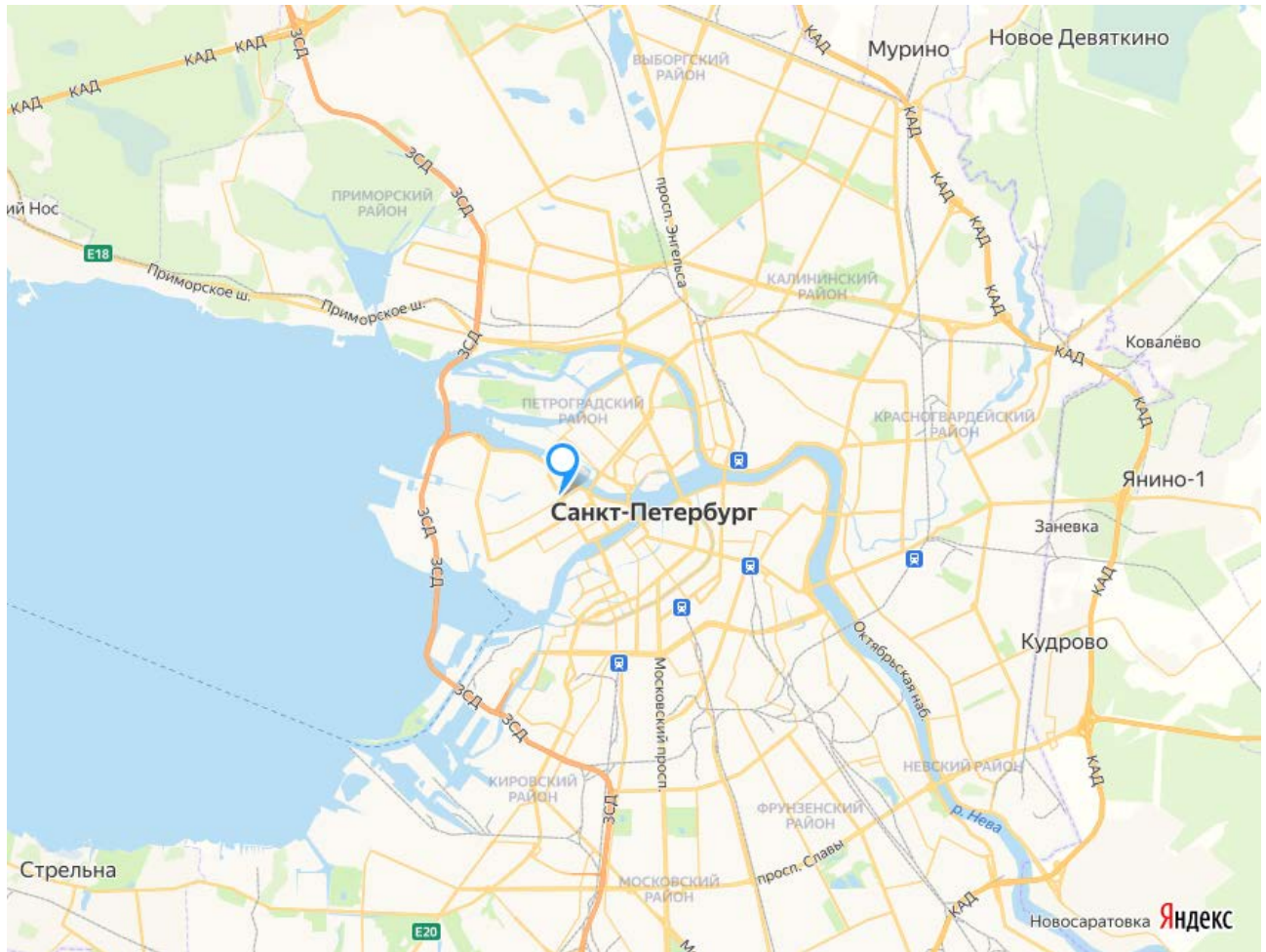


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



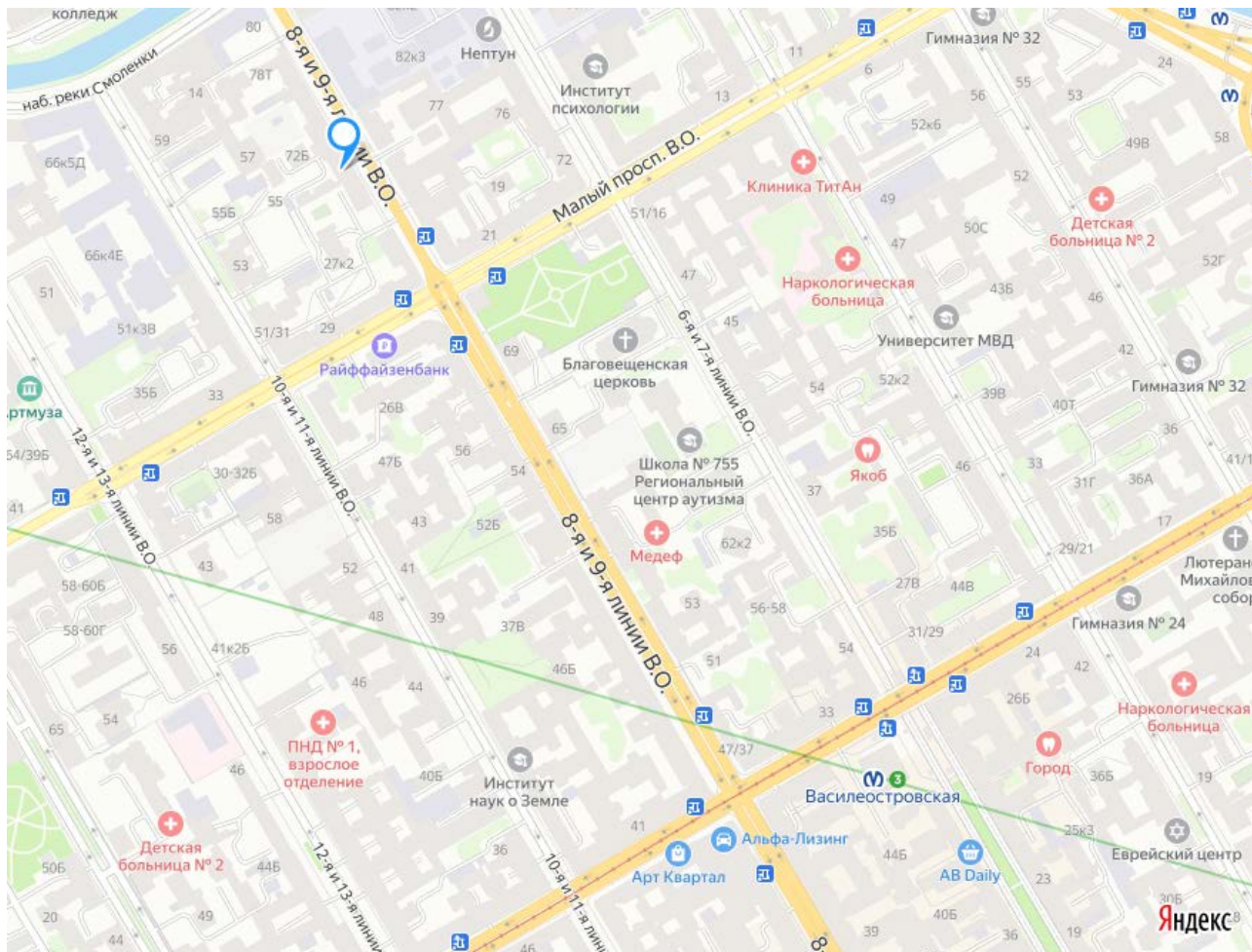


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 2-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, линия. 9-я В.О., д. 70, литера. А, пом. 2-Н		
Площадь помещения	77,1 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:06:0002037:1394	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-944429 от 21.01.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	3 398 357,74	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-944429 от 21.01.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	321 868,05	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 03.02.2021
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	0	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 03.02.2021
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-944429 от 21.01.2021 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-944429 от 21.01.2021 г.
Этаж расположения	1	по данным Росреестра и выписки из № КУВИ-002/2021-944429 от 21.01.2021 г.
Вид права	Собственность 78:06:0002037:1394-78/033/2020-1 от 13.01.2020	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-944429 от 21.01.2021 г.
Вход	1 отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.08.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной	По данным визуального осмотра в помещении располагаются элементы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, линия. 9-я В.О., д. 70, литера. А, пом. 2-Н		
инфраструктурой	электроснабжения. Согласно письму Администрации В.О. района Санкт-Петербурга № 01-14-682/21-0-1 от 25.02.2021 объект оценки находится в составе многоквартирного дома и обеспечен инженерными коммуникациями.	27.08.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально выявлена перепланировка: часть ч.п.2 отгорожена кирпичной перегородкой.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.08.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.08.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.08.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

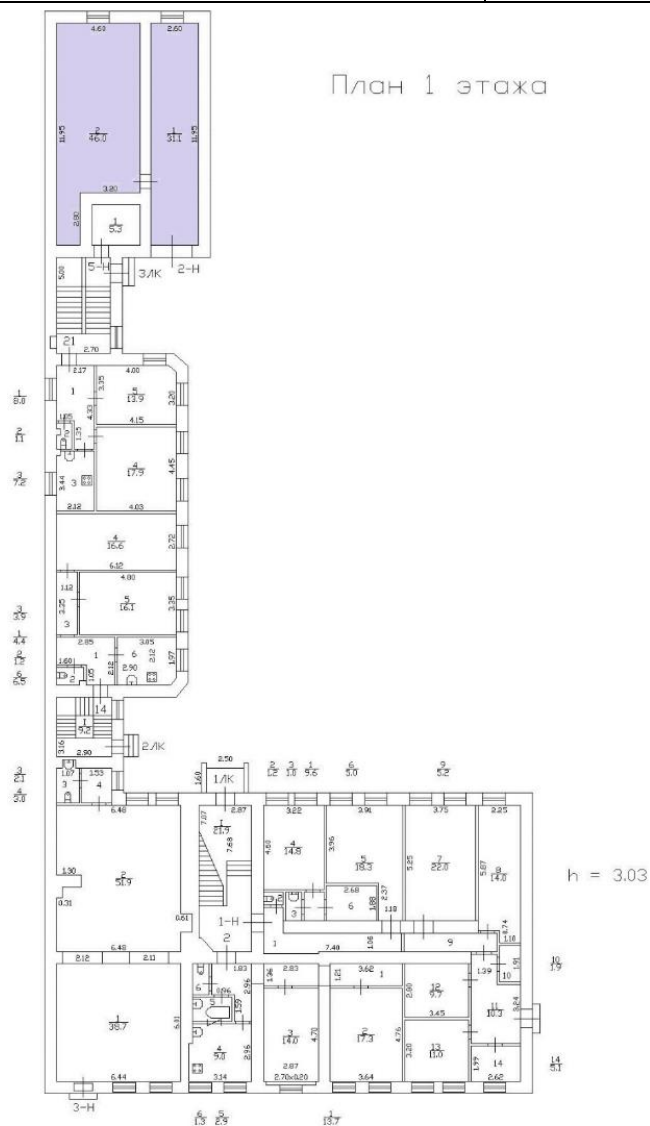


Рисунок 3. Расположение пом. 2-Н на плане здания



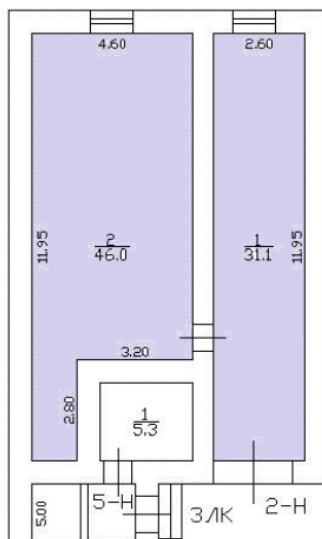


Рисунок 4. План помещения 2-Н

При проведении осмотра 30.03.2021 в помещении 2-Н были выявлены системы трубопроводов, предположительно относящихся к элементам инженерных коммуникаций (водоснабжение, канализация, отопление). Наличие в помещении 2-Н инженерных коммуникаций подтверждает письмо Администрации В.О. района Санкт-Петербурга № 01-14-682/21-0-1 от 25.02.2021.

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. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройкой с многоквартирными домами, медицинскими учреждениями, магазинами, аптеками, кафе. Напротив располагаются административное здание и общежитие СПбГУ.

Транспортная доступность

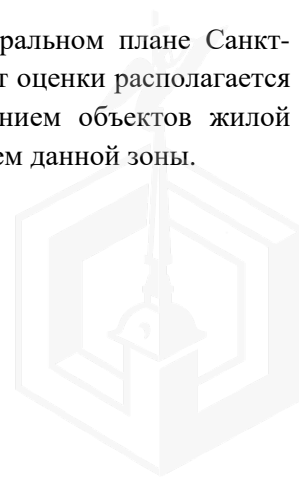
Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: 8-я и 9-я линии В.О., Малый проспект В.О. и набережная реки Смоленки. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшая остановка общественного транспорта («8-я и 9-я линии В.О.») расположена на расстоянии 140 м (2 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобусы № 47, 100, троллейбус № 9, маршрутное такси № К-32). На расстоянии 170 м (2 минуты пешком) расположена остановка «Малый проспект В.О.» (автобусы № 42, 151, маршрутные такси № К-175, К-359А).

Станция метро «Василеостровская» располагается в 10 минутах (840 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 «Д» - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



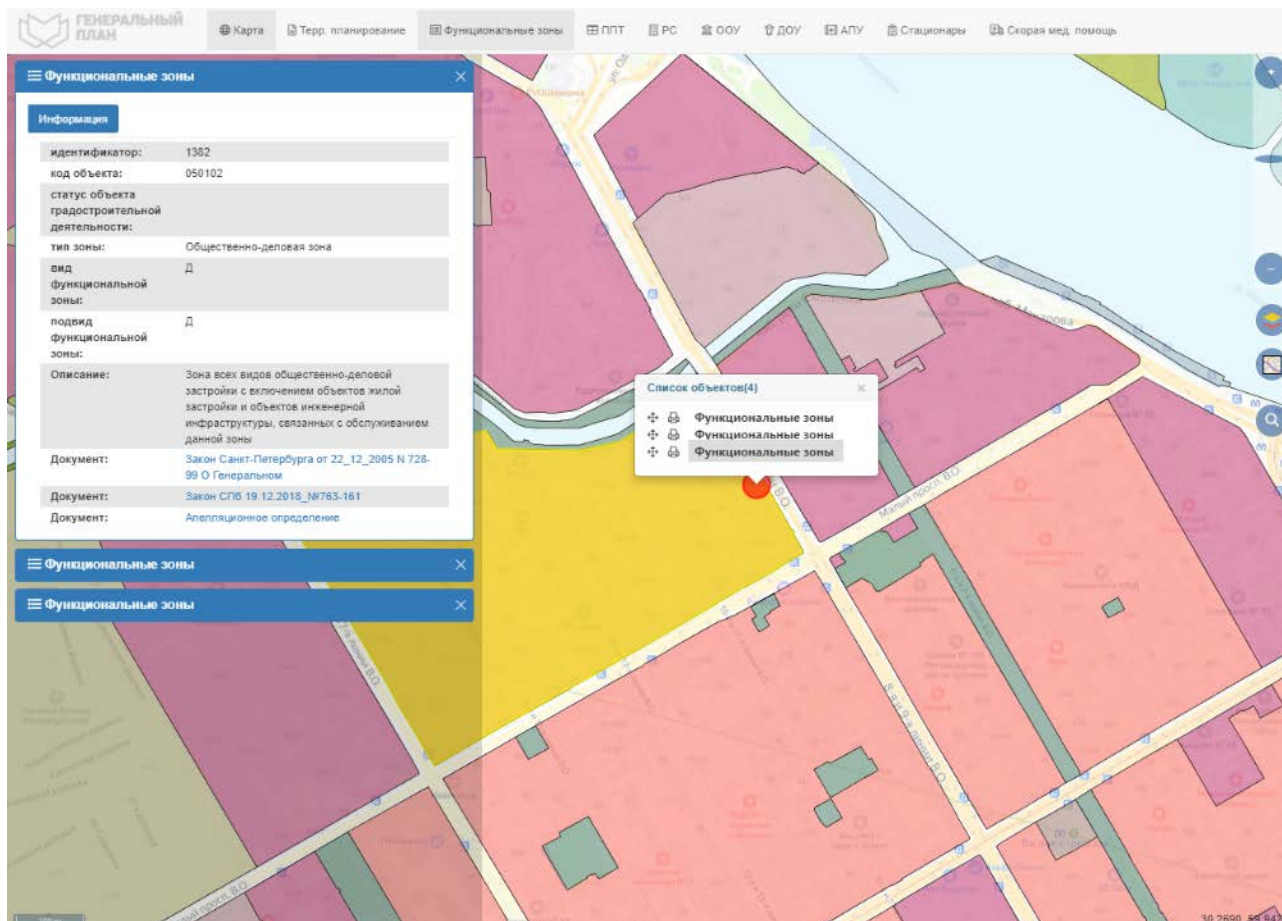


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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.



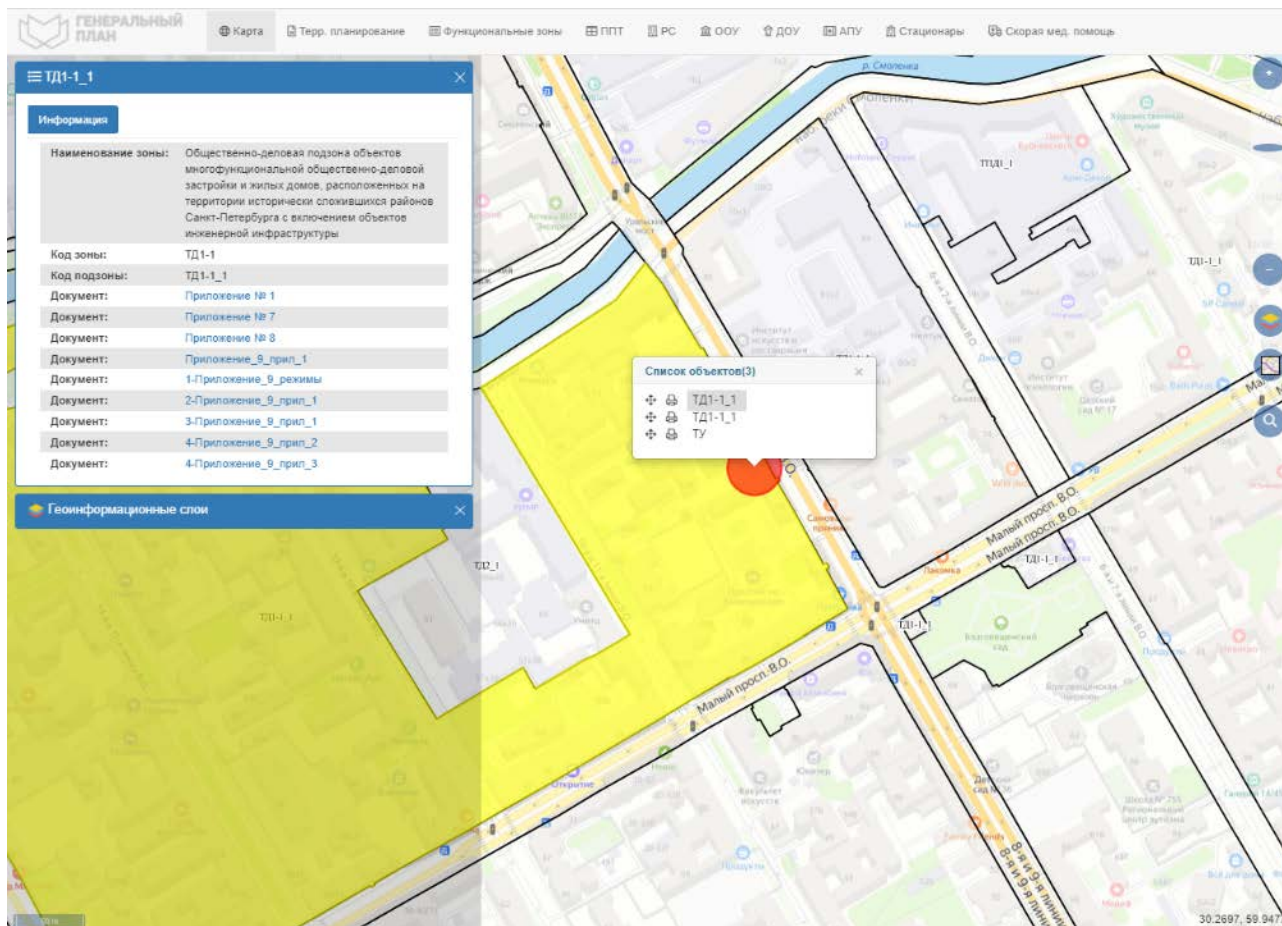


Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № КУВИ-002/2021-944429 от 21.01.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, линия. 9-я В.О., д. 70, литера. А, пом. 2-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 01-25-13096/20-0-1/3 от 24.07.2020 объект, расположенный по адресу: 199048, г. Санкт-Петербург, 9-я линия В.О., дом 70, литера А, пом. 2-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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».

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, 9-я линия В.О. д. 70А, пом. 2-Н



Фото №1: Вид здания снаружи



Фото №2: Вид здания снаружи



Фото №3: Вид здания снаружи



Фото №4: Вид здания снаружи



Фото №5: Вид здания снаружи



Фото №6: Вид здания снаружи



Фото №7: Вид здания снаружи



Фото №8: Внутренняя отделка помещения

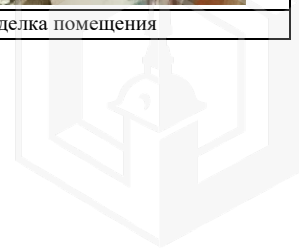




Фото №9: Внутренняя отделка помещения



Фото №10: Внутренняя отделка помещения



Фото №11: Внутренняя отделка помещения



Фото №12: Внутренняя отделка помещения



Фото №13: Вход в помещение



Фото №14: Вход в помещение



А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 9-я линия Васильевского острова, дом 70, литера А, помещение 2-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, 9-я линия Васильевского острова, дом 70, литера А, помещение 2-Н
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Складское
Общая площадь помещения, кв. м	77,1 кв. м
Кадастровый номер помещения	78:06:0002037:1394
Этаж	Первый
Кадастровая стоимость, руб.	3 398 357,74
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78:06:0002037:1394-78/033/2020-1 от 13.01.2020
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 30.03.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результате осмотра визуально выявлена перепланировка: часть ч.п.2 отгорожена кирпичной перегородкой. Визуально выявлены электроснабжение, по границе помещения проходят трубы, которые предположительно относятся к элементам теплоснабжения, водоснабжения и канализации. Общее состояние помещения неудовлетворительное, требуется ремонт.
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	30.03.2021	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 объекта недвижимого имущества складского назначения после проведения 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
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 9-я линия Васильевского острова, дом 70, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 77,1 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002037:1394, 1 этаж	46 693	3 600 000	56 031	4 320 000
Итого:	46 693	3 600 000	56 031	4 320 000

