

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 7-я линия Васильевского острова, дом 28, литера А, помещение 9-Н, общая площадь 24,1 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002034:3656, подвал

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 12.11.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

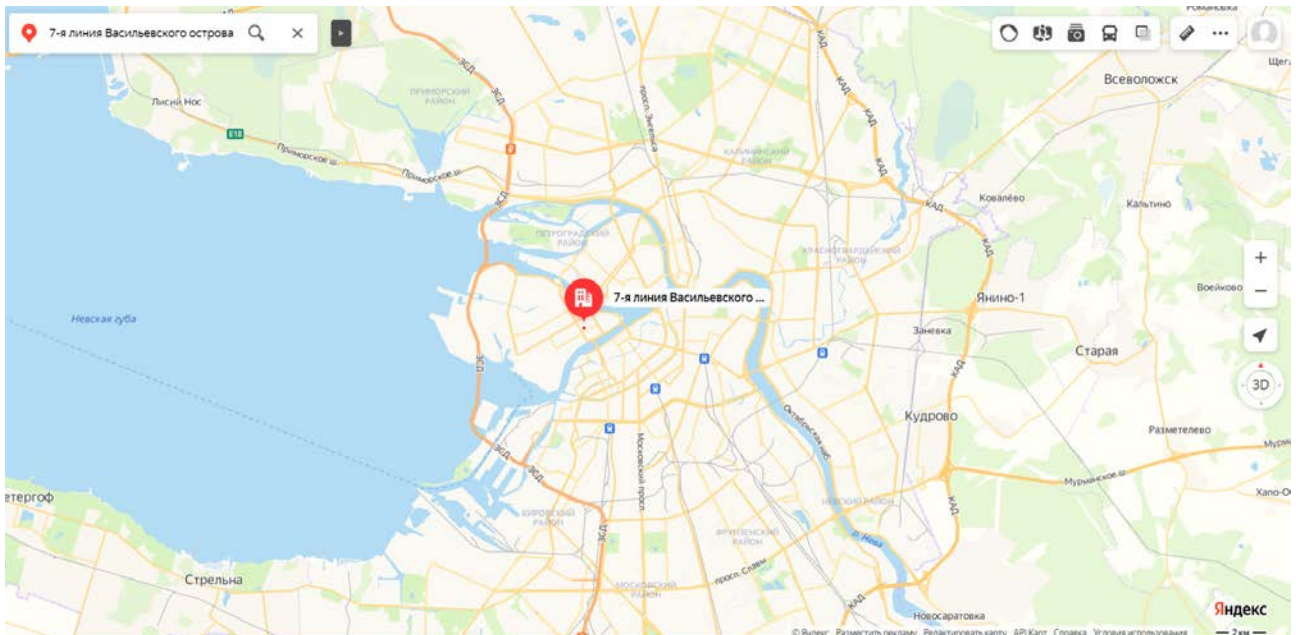


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

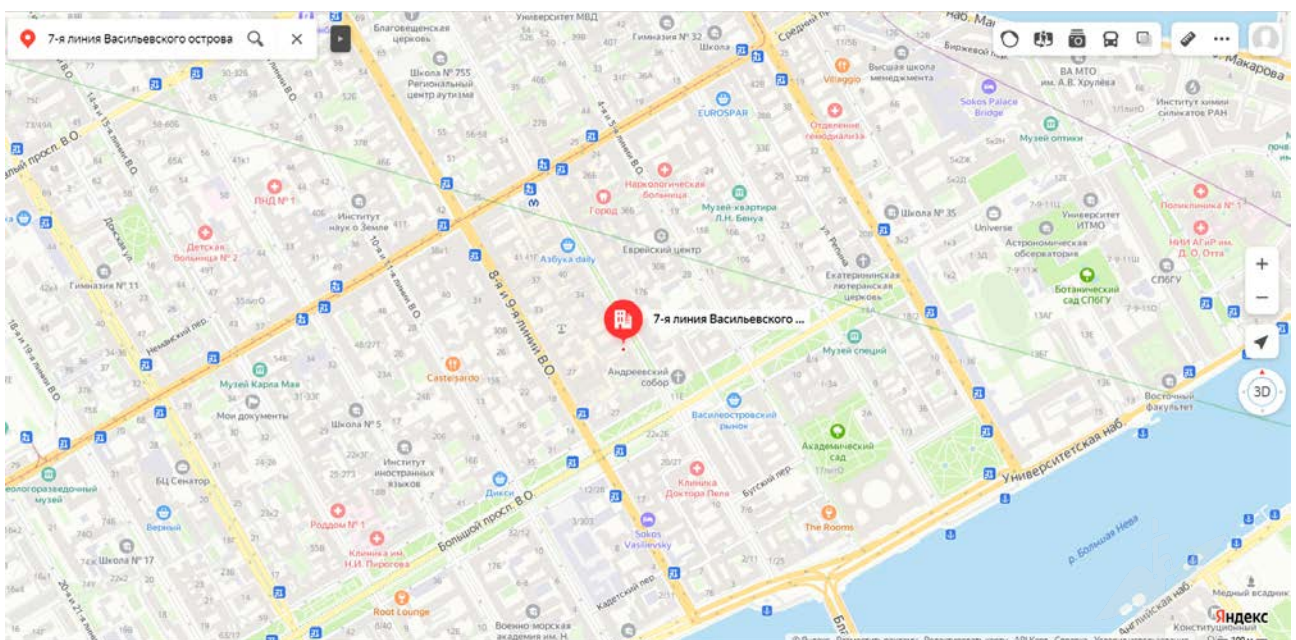


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 9-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, 7-я линия Васильевского острова, дом 28, литера А, помещение 9-Н		
Площадь помещения	24,1 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:06:0002034:3656	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 2 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-18356208
Кадастровая стоимость, руб.	619 065,01	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 2 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-18356208
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	122 045,64	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 02.03.2021г.
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	43 480,56	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 02.03.2021г.
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 2 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-18356208
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 2 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-18356208
Этаж расположения	Подвал № подвал	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 2 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-18356208
Высота помещения	2,70	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 2 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-18356208
Вид права	Собственность 1271292.1 20.09.2000 00:00:00	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 2 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-18356208
Вход	Общий со двора	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 04.03.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы водоснабжения, канализации, электроснабжения, отопления	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 04.03.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: границы помещения расширена (в ч.п. 1 2ЛК установлена дверь, в ч.п. 1 установлены перегородки, образующие новую ч.п.	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 04.03.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 04.03.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 04.03.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



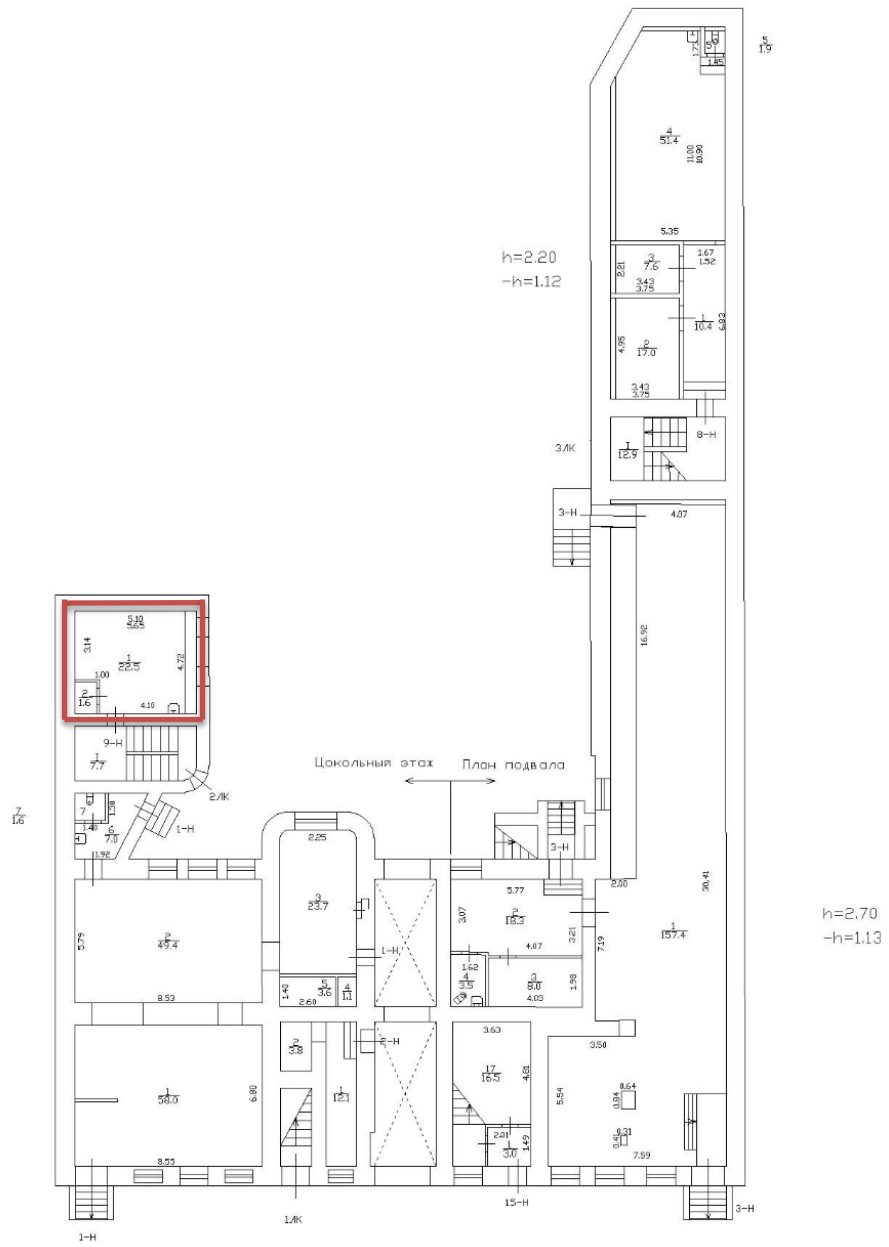


Рисунок 3. Расположение пом. 9-Н на плане подвала и цокольного этажа здания



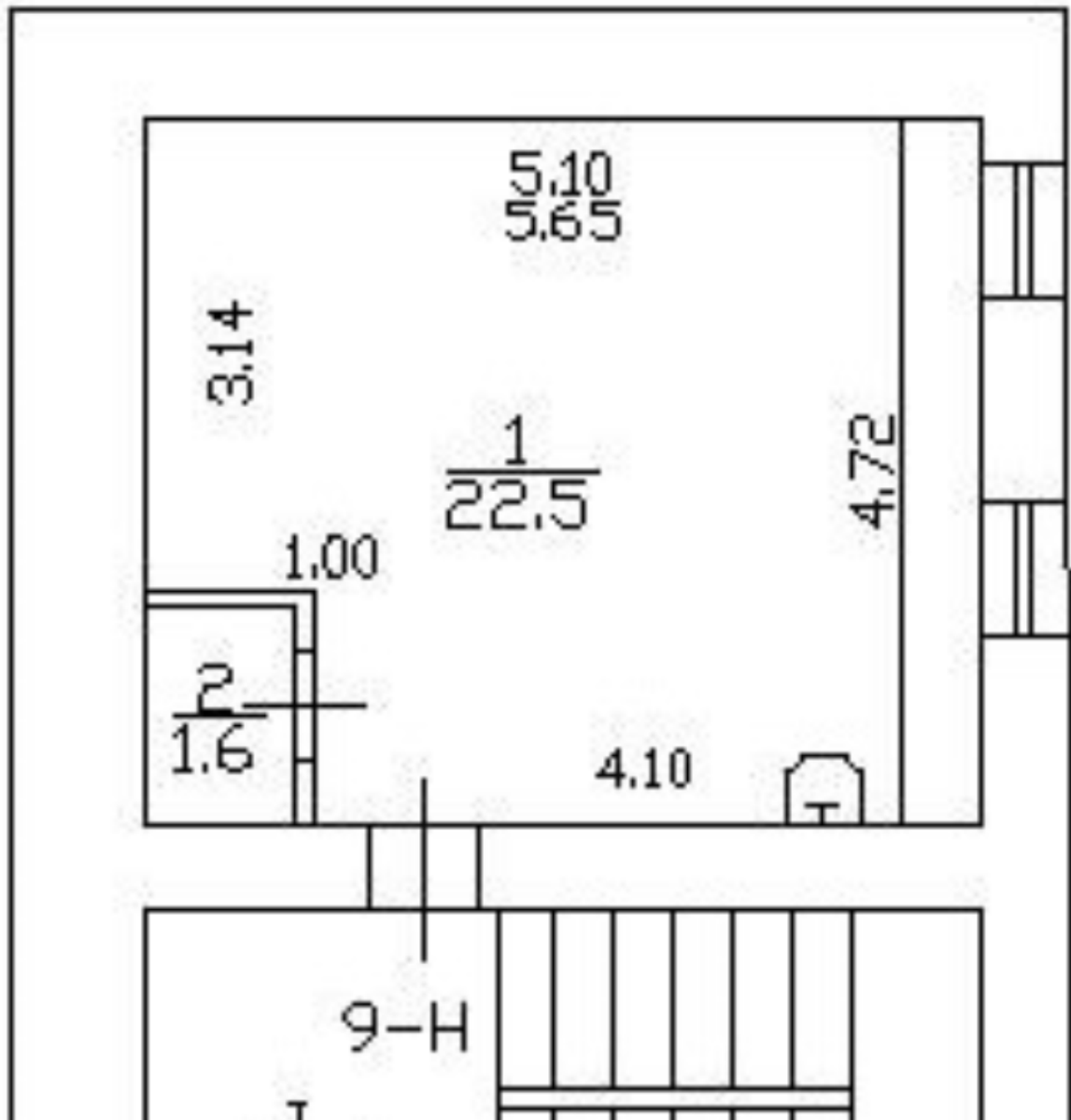



Рисунок 4. План помещения 9-Н



Сведения об объекте

**Помещение**ДЕЙСТВИЯ ...

Дата обновления информации: 23.09.2020

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002034:3656
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. 7-я В.О., д. 28, литера. А, пом. 9-Н
Площадь, кв.м	24.1
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Рисунок 5. Справочная информация по Объекту оценки. Часть 1.

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	619065.01
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:6:2034:18:95:2
-------------------	-------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 1271292.1 от 20.09.2000
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Иные ограничения (обременения) прав № 78-78-33/020/2014-167

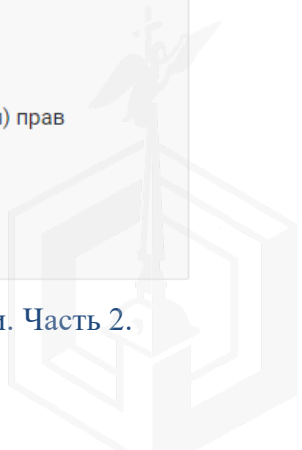


Рисунок 6. Справочная информация по Объекту оценки. Часть 2.

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружения

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, торговыми центрами, аптеками, кафе, объектами культурного наследия. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – детский сад № 11, школа № 5, школа № 21 им. Э.П. Шаффе, детская библиотека, Институт высокомолекулярных соединений РАН, Городская поликлиника № 4, Андреевский собор, синагога, Екатерининская лютеранская церковь, БЦ Пространство Линии, Василеостровский рынок.

Вход в помещение осуществляется через общий вход со двора.

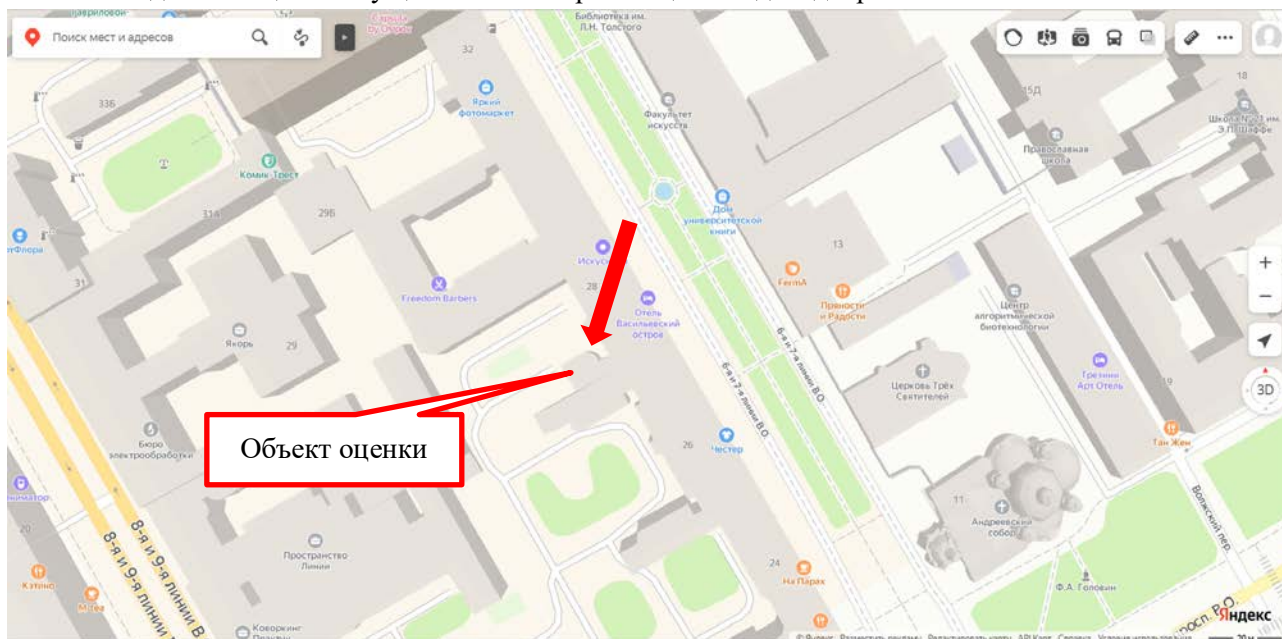


Рисунок 7. Расположение подходов к помещению

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Большого проспекта Васильевского острова, а также 8-ой и 9-ой линии Васильевского острова и 6-ой и 7-ой линией Васильевского острова. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

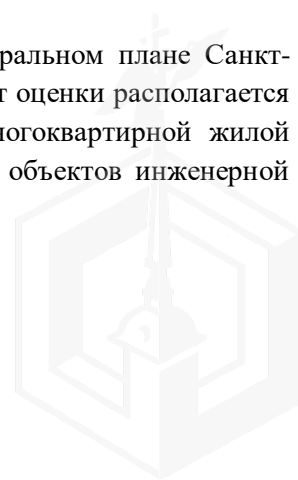
Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая».

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 8 минутах (650 м.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («8-ая и 9-я линия В.О.») расположена на расстоянии 200 м. (2 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобусы № 1, 24, 42, 100, 128, 151, маршрутки № К-359А, К-690).

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.



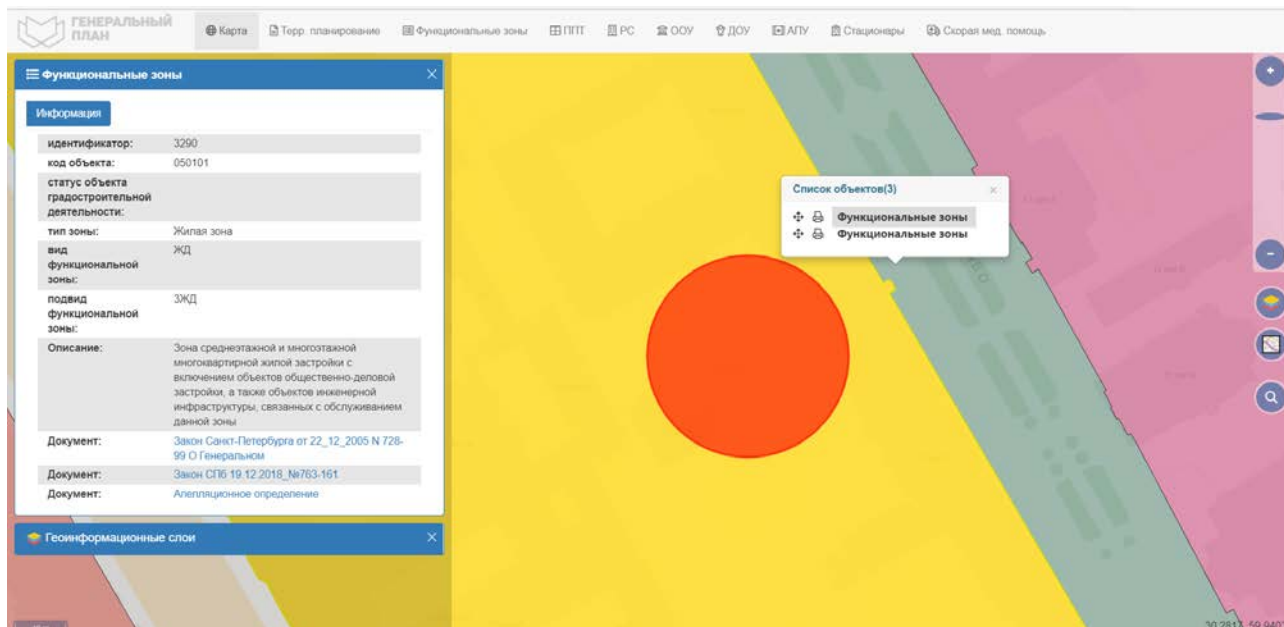


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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) с включением объектов инженерной инфраструктуры.

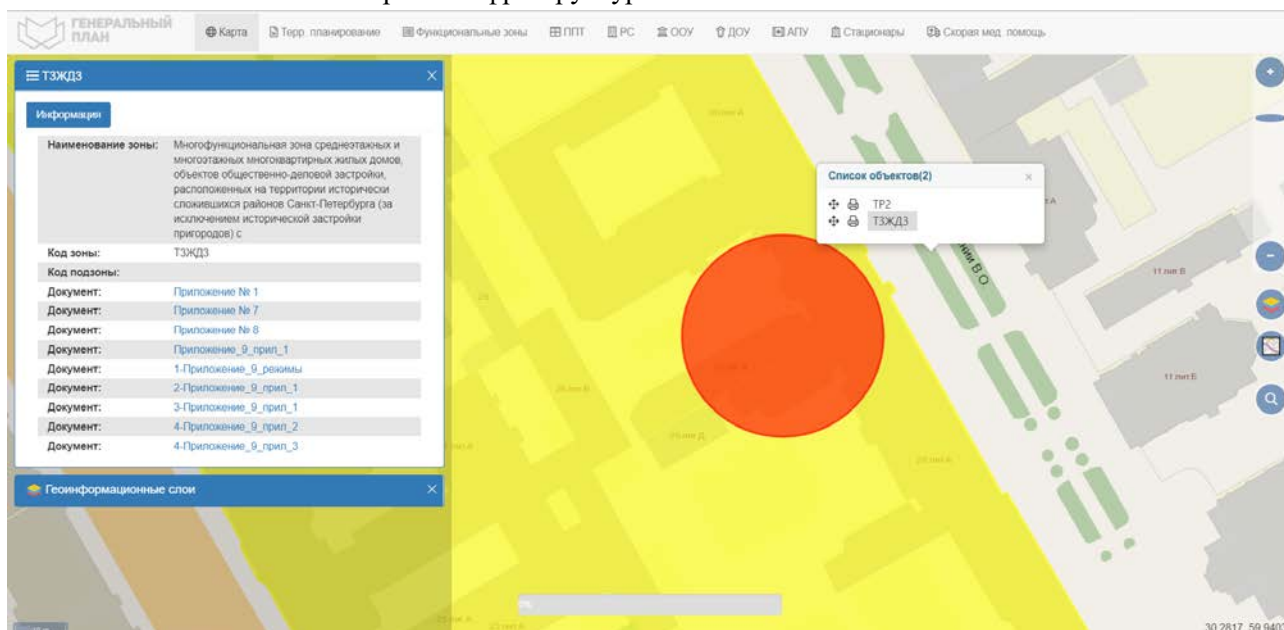


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-1761/21-0-1 от 09.03.2021 г. объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., д. 28, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом В.А. Квасникова».

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.

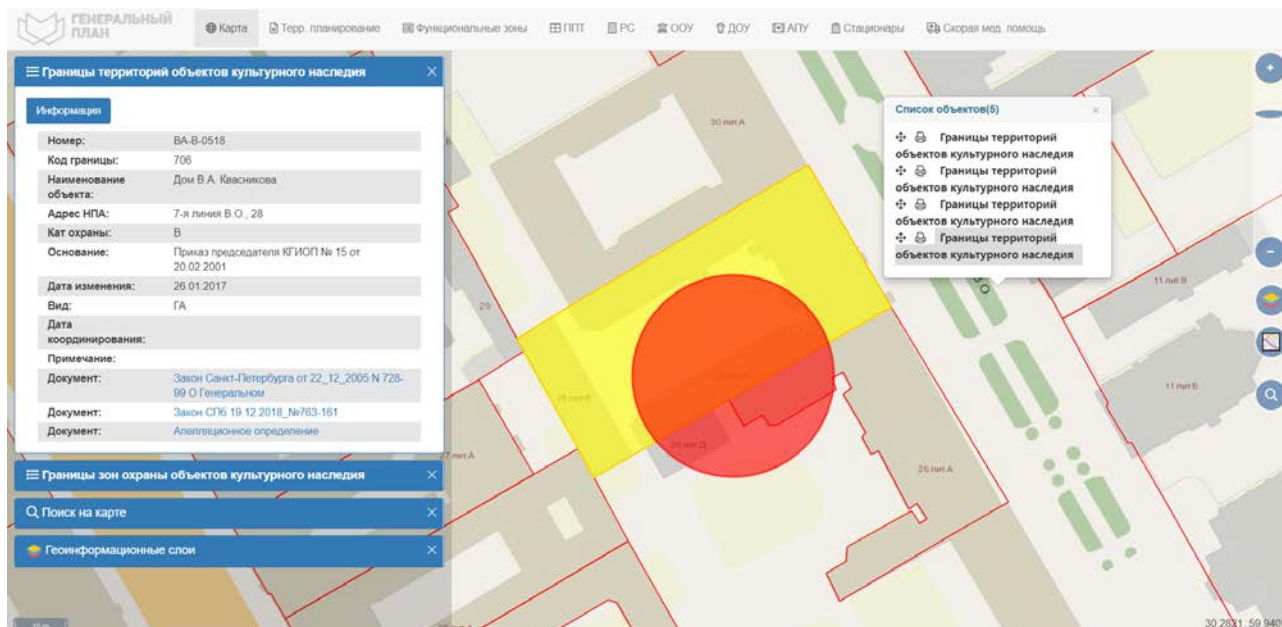


Рисунок 10. Расположение Объекта оценки на карте границ зон охраны объектов культурного наследия

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 2 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-18356208 зарегистрированы ограничения (обременения) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, линия. 7-я В.О., д. 28, литера. А, пом. 9-Н:

- вид: прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости;
- дата государственной регистрации: 15.12.2014 00:00:00;
- номер государственной регистрации 78-78-33/020/2014-167;
- основание государственной регистрации: Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» от 20.02.2001 № 15.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-1761/21-0-1 от 09.03.2021 г. объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., д. 28, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом В.А. Квасникова».

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.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-208 от 29.10.2020 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., д. 28, лит. А, пом. 9-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО, г. Санкт-Петербурга № 2563-РЗ от 01.11.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., д. 28, литера А, пом. 9-Н» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом В.А. Квасникова», 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».
- обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых

ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, 7-я линия Васильевского острова, дом 28, литера А, помещение 9-Н

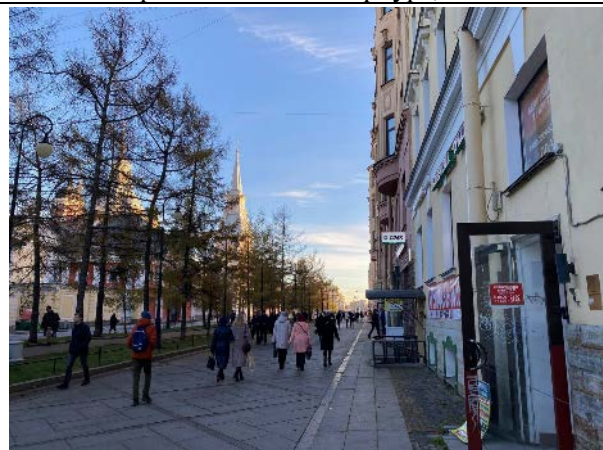


Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 5 – Общий вход со двора

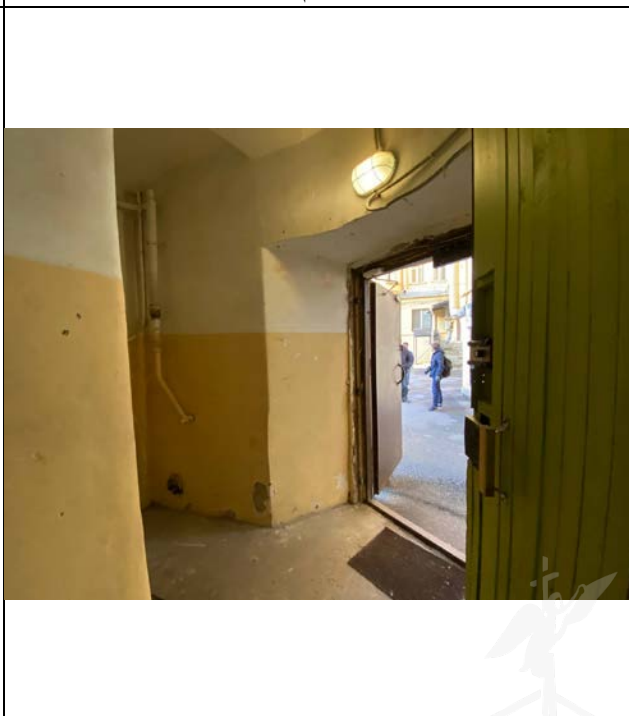


Фото № 6 – Общий вход со двора

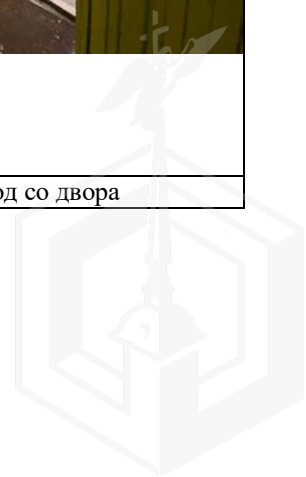




Фото № 7 – Вход в помещение 9-Н



Фото № 8 – Внутреннее состояние



Фото № 9 – Внутреннее состояние



Фото № 10 – Внутреннее состояние



Фото № 11 – Внутреннее состояние



Фото № 12 – Внутреннее состояние





Фото № 13 – Внутреннее состояние



Фото № 14 – Внутреннее состояние



Фото № 15 – Внутреннее состояние



Фото № 16 – Внутреннее состояние



Фото № 17 – Внутреннее состояние



Фото № 18 – Внутреннее состояние

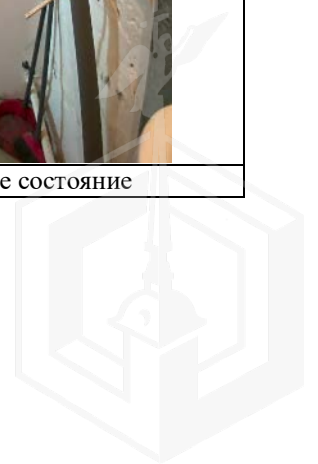




Фото № 19 – Внутреннее состояние



Фото № 20 – Внутреннее состояние



АКТ

**контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
7-я линия Васильевского острова, дом 28, литера А, помещение 9-Н**

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, 7-я линия Васильевского острова, дом 28, литера А, помещение 9-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 7-я линия Васильевского острова, дом 28, литера А, помещение 9-Н, общая площадь 24,1 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002034:3656, подвал
Тип недвижимости	Нежилое
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м.	24,1
Этаж	Подвал № подвал
Кадастровый номер помещения	78:06:0002034:3656
Кадастровая стоимость, руб.	619 065,01
Кадастровый номер здания	78:06:0002034:3013
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 1271292.1 20.09.2000 00:00:00
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Иные ограничения (обременения) прав № 78-78-33/020/2014-167
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 12.11.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект оценки имеет общий вход со двора. В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы водоснабжения, электроснабжения, отопления, канализации. Визуально выявлены перепланировки: границы помещения расширена (в ч.п. 1 2ЛК установлена дверь; в ч.п. 1 установлены перегородки, образующие новую ч.п.. Общее состояние удовлетворительное.
Использование на дату осмотра	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	12.11.2021	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 помещения свободного назначения (например, офис, бытовые услуги и пр.) после проведения косметического 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
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 7-я линия Васильевского острова, дом 28, литера А, помещение 9-Н, общая площадь 24,1 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002034:3656, подвал	93 361	2 250 000	112 033	2 700 000
Итого:	93 361	2 250 000	112 033	2 700 000

