

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 16-я линия Васильевского острова, дом 97, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 20,9 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002057:2692, 1 этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 27.12.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

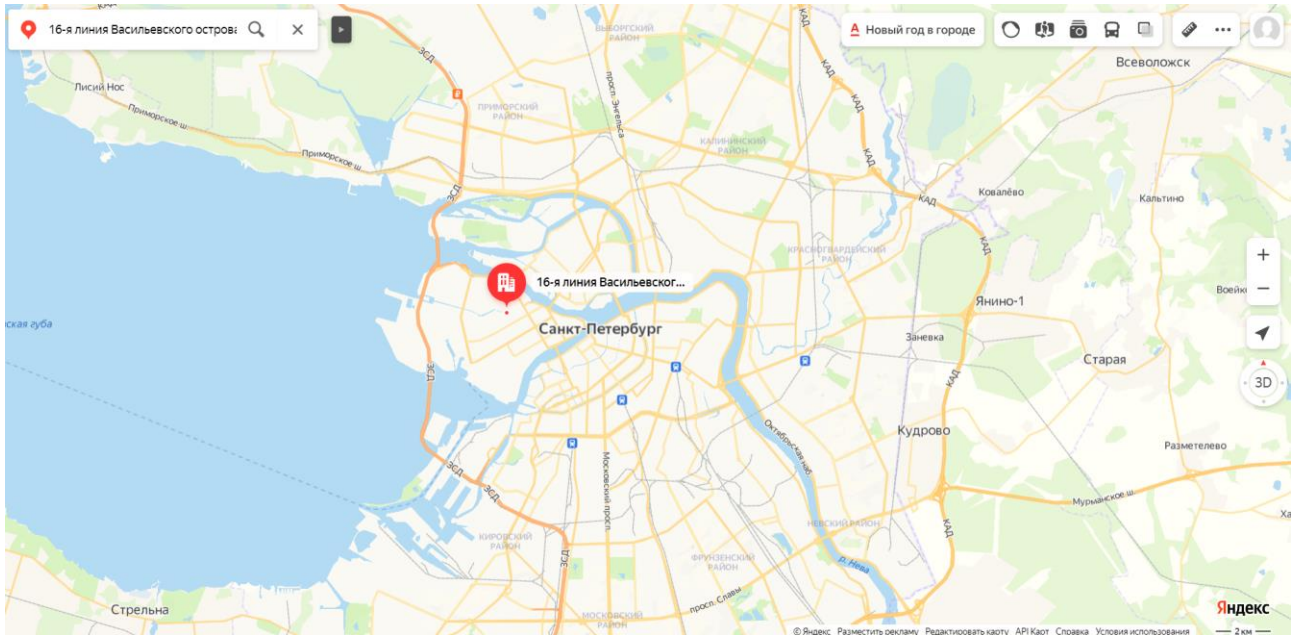


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

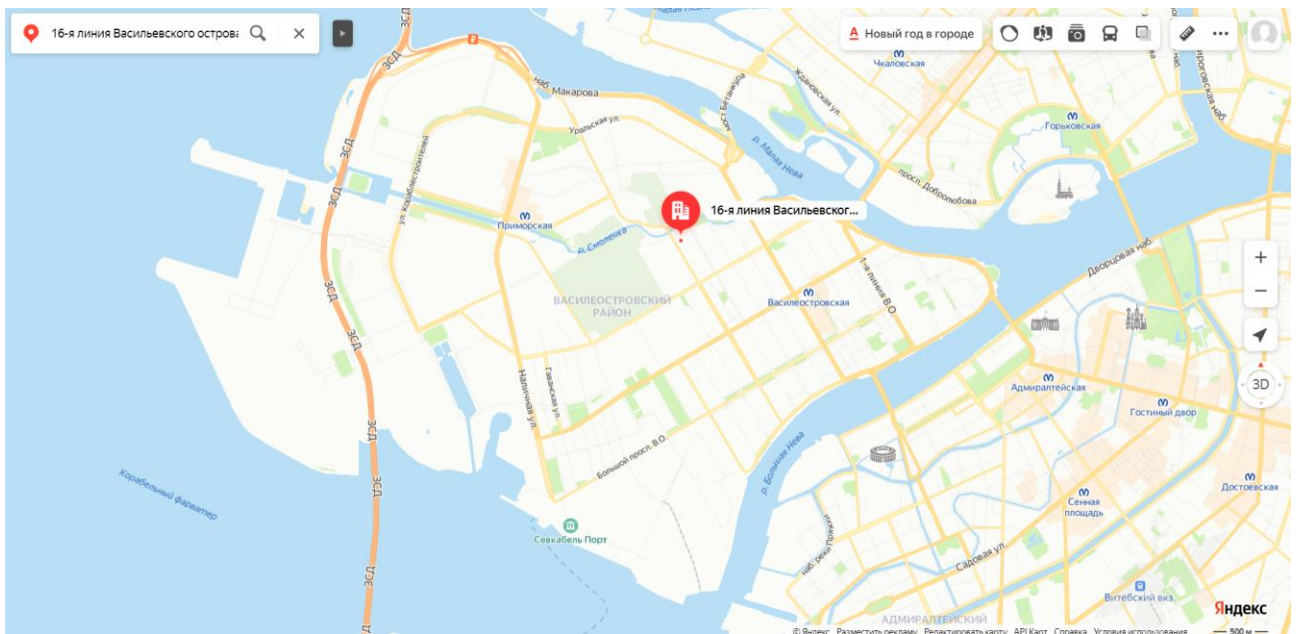
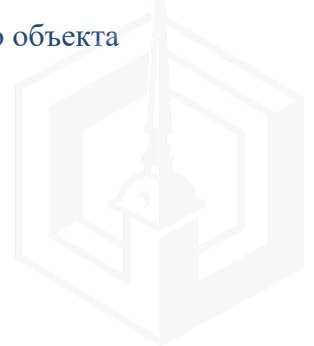


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 7-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, 16-я линия Васильевского острова, дом 97, литера А, помещение 7-Н		
Площадь помещения	20,9 кв. м	согласно заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:06:0002057:2692	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 19.08.2021г. № КУВИ-002/2021-108326471
Кадастровая стоимость, руб.	1 834 196,62	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 19.08.2021г. № КУВИ-002/2021-108326471
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	75 964,95	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 13.09.2021г.
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	19 206,66	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 13.09.2021г.
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 19.08.2021г. № КУВИ-002/2021-108326471
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 19.08.2021г. № КУВИ-002/2021-108326471
Этаж расположения	1 Этаж	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 19.08.2021г. № КУВИ-002/2021-108326471
Высота помещения	2,88	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 19.08.2021г. № КУВИ-002/2021-108326471
Вид права	Собственность 78-01-163/2001-130.1 21.08.2001 00:00:00	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 19.08.2021г. № КУВИ-002/2021-108326471
Вход	Общий вход с улицы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.10.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.10.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Выявлены перепланировки: -перегородка с дверью между ч.п. 1 и ч.п.3 демонтирована	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.10.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.10.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.10.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



План 1 этажа

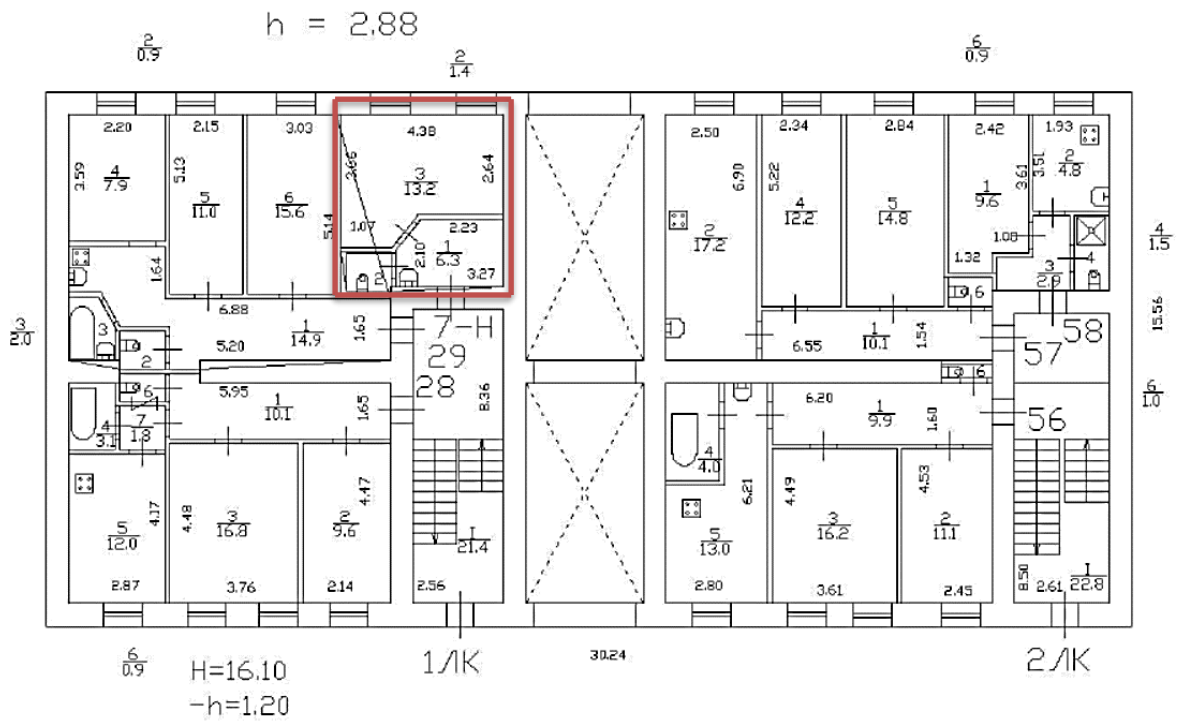


Рисунок 3. Расположение пом. 7-Н на плане 1 этажа здания

$$h = 2,88$$

$$\frac{2}{1,4}$$

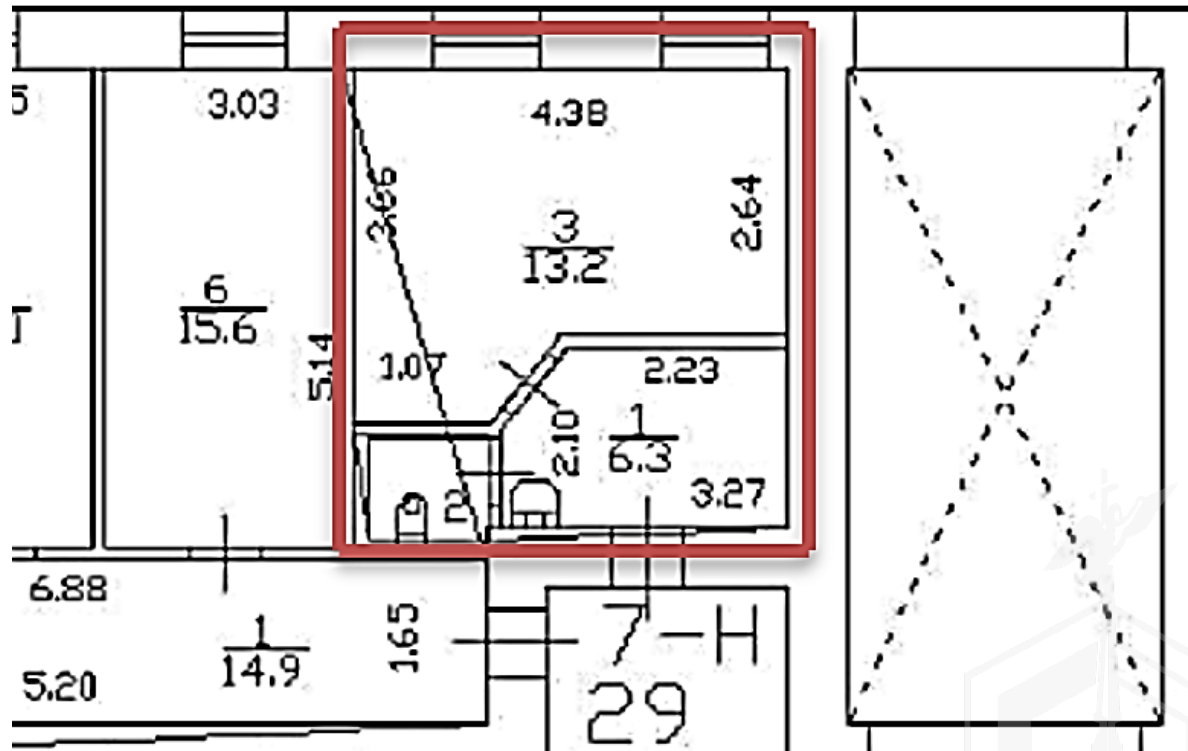



Рисунок 4. План помещения 7-Н

Сведения об объекте

**Помещение**ДЕЙСТВИЯ ...

Дата обновления информации: 16.09.2020

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002057:2692
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. 16-я В.О., д. 97, литера. А, пом. 7-Н
Площадь, кв.м	20.9
Назначение	Нежилое
Этаж	1

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

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1834196.62
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:2057:0:45:4
-------------------	----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-163/2001-130.1 от 21.08.2001
---	--

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



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 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 – Вальдорфский детский сад, детский сад Волшебный замок, музей кукол, СПбГУ колледж физической культуры и спорта, Музей Ксении Петербургской, Воскресенская церковь, Смоленское кладбище.

Смоленский мост находится на расстоянии 162 м. (2 мин ходьбы пешком) от Объекта оценки.

Вход в помещение осуществляется через общий вход с улицы.

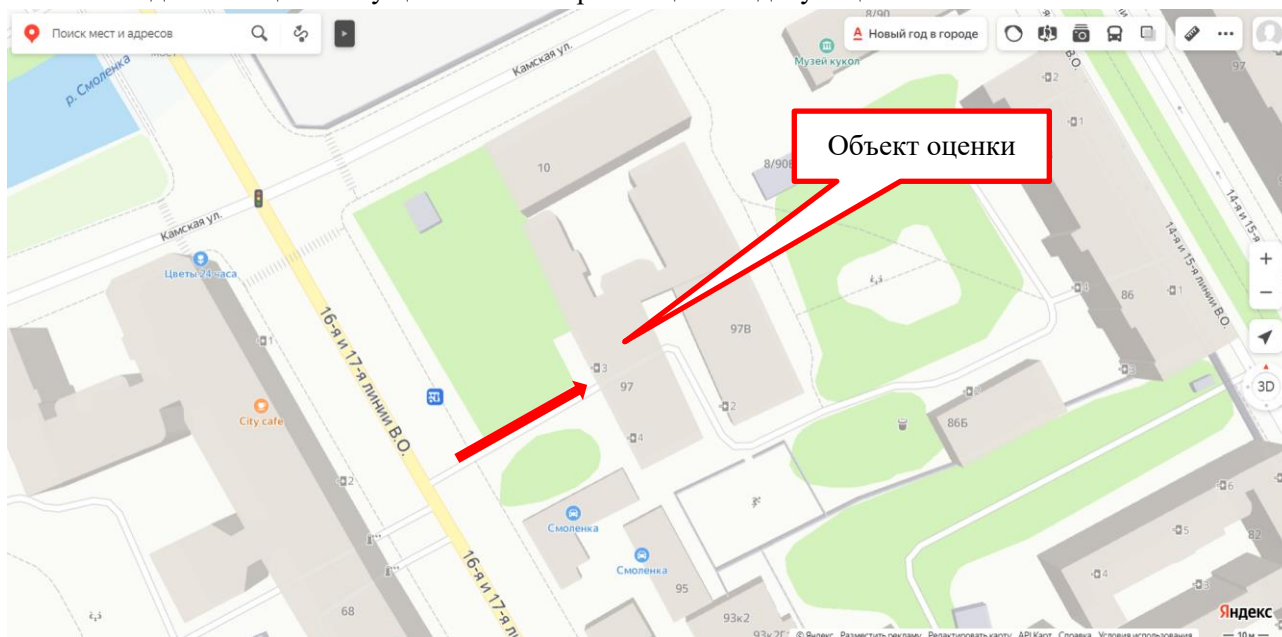


Рисунок 7. Расположение подходов к помещению

Транспортная доступность

Объект оценки расположен между 14-ой и 15-ой линией Васильевского острова и 16-ой и 17-ой линией Васильевского острова, а также вблизи ул. Камской.. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

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

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 17 минутах (1,6 км.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта «Камская улица» расположена на расстоянии 55 м. (1 минута ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобус № 41, маршрутки № К-249А).

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



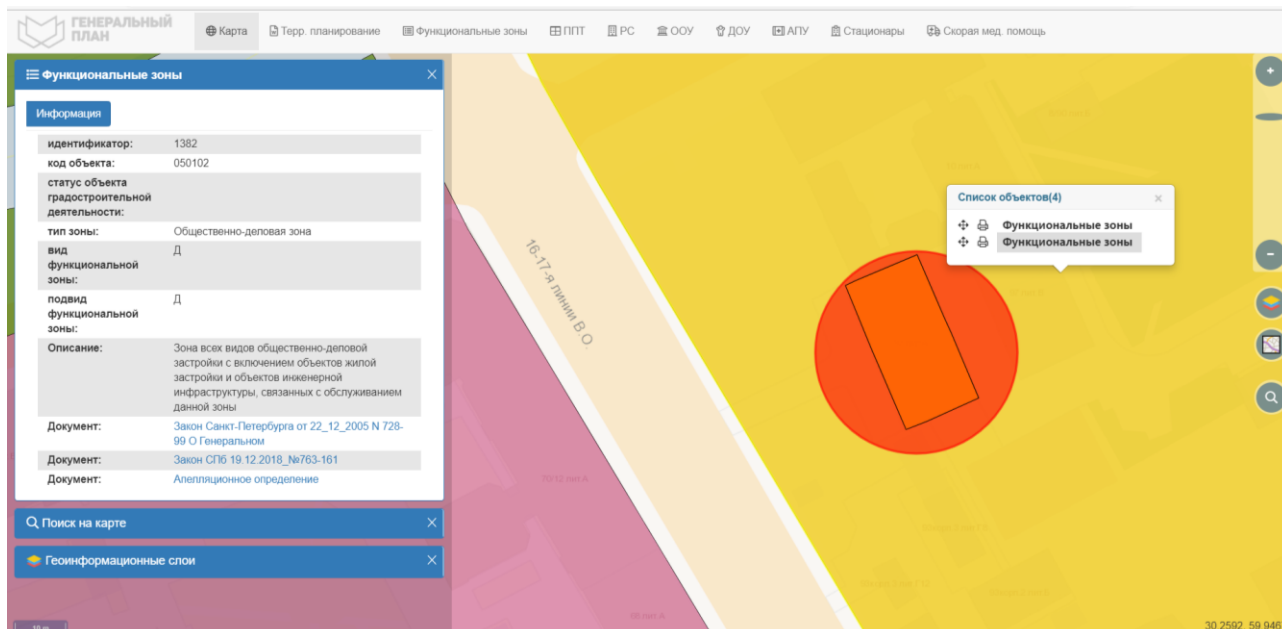


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «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.

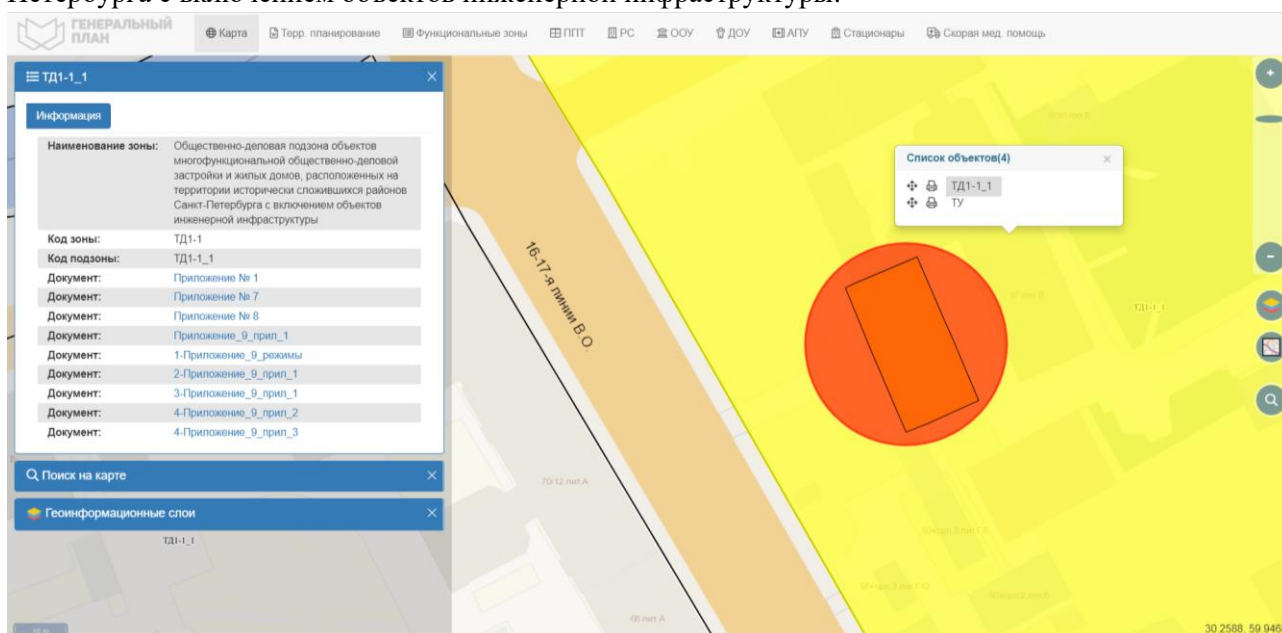


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-6869/21-0-1 от 26.08.2021 г. объект, расположенный по адресу 199048, г. Санкт-Петербург, 16-я линия В.О., дом 97, литера А 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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(06)).



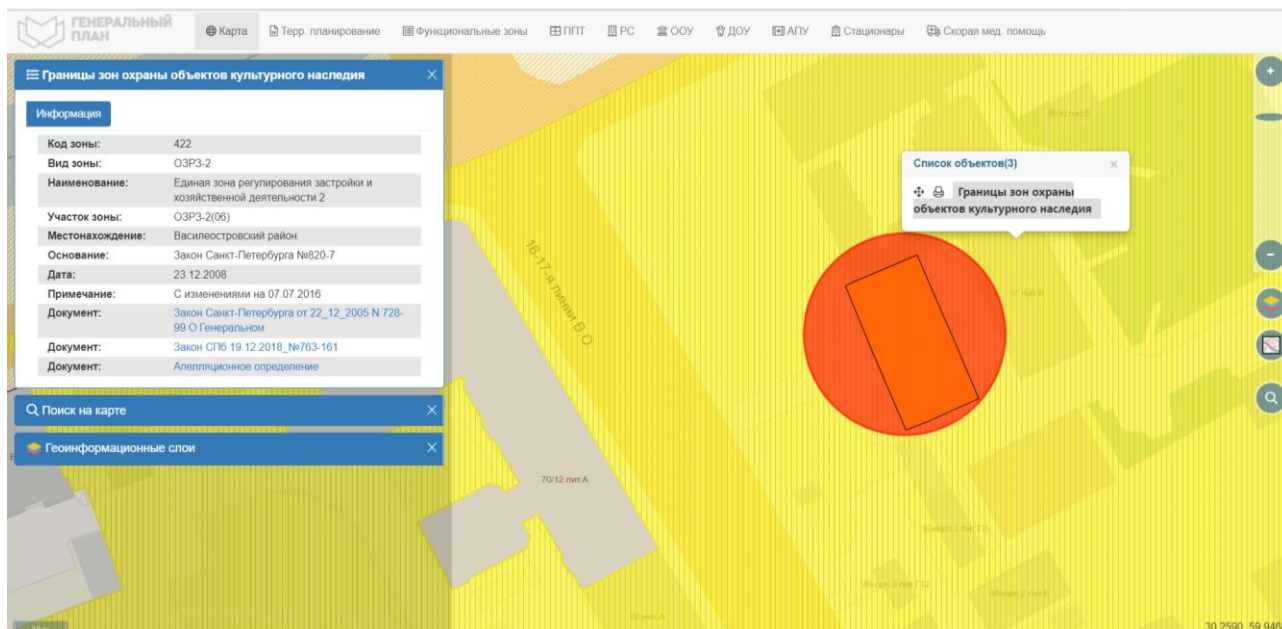


Рисунок 10. Расположение Объекта оценки на карте границ территорий объектов культурного наследия

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 19.08.2021г. № КУВИ-002/2021-108326471 ограничения (обременения) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, линия. 16-я В.О., д. 97, литера. А, пом. 7-Н не зарегистрированы.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-6869/21-0-1 от 26.08.2021 г. объект, расположенный по адресу 199048, г. Санкт -Петербург, 16-я линия В.О., дом 97, литера А 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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(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 (в редакции, вступившей в силу 01.08.202 1) "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".

Согласно Распоряжению КИО, г. Санкт-Петербурга № 2880-РЗ от 14.12.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 16-я линия В.О., д. 97, литера А, пом. 7-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, 16-я линия В.О., д. 97, литера А, пом. 7-Н



Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Общий вход в помещение 7-Н



Фото № 3 – Общий вход в помещение 7-Н



Фото № 4 – Проход к помещению 7-Н

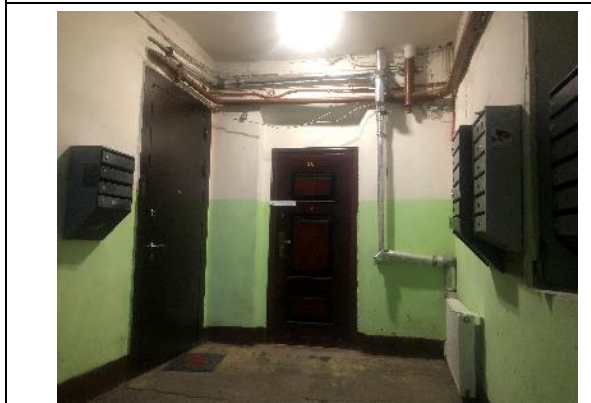


Фото № 5 – Проход к помещению 7-Н



Фото № 6 – Внутреннее состояние



Фото № 7 – Внутреннее состояние



Фото № 8 – Внутреннее состояние

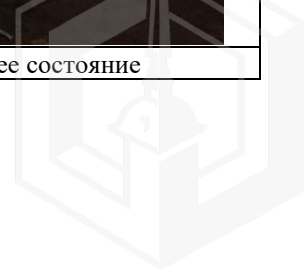




Фото № 9 – Внутреннее состояние



Фото № 10 – Внутреннее состояние



Фото № 11 – Внутреннее состояние



Фото № 12 – Внутреннее состояние



Фото № 13 – Внутреннее состояние



Фото № 14 – Ближайшее окружение



АКТ

**контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
16-я линия Васильевского острова, дом 97, литера А, помещение 7-Н**

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, 16-я линия Васильевского острова, дом 97, литера А, помещение 7-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 16-я линия Васильевского острова, дом 97, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 20,9 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002057:2692, 1 этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м.	20,9
Этаж	Этаж № 1
Кадастровый номер помещения	78:06:0002057:2692
Кадастровая стоимость, руб.	1 834 196,62
Кадастровый номер здания	78:06:0002057:2014
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78-01-163/2001-130.1 21.08.2001 00:00:00
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 27.12.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект оценки общий вход с улицы. В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации. Визуально выявлены перепланировки: - перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.3 демонтирована. 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	27.12.2021	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, 16-я линия Васильевского острова, дом 97, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 20,9 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002057:2692, 1 этаж	99 681	2 083 333	119 617	2 500 000
Итого:	99 681	2 083 333	119 617	2 500 000

