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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 4-я линия Васильевского острова, дом 39, литера Б, помещение 1-Н, общая площадь 62,7 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002022:2780, цокольный этаж

1 . ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 25.11.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

2 . ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

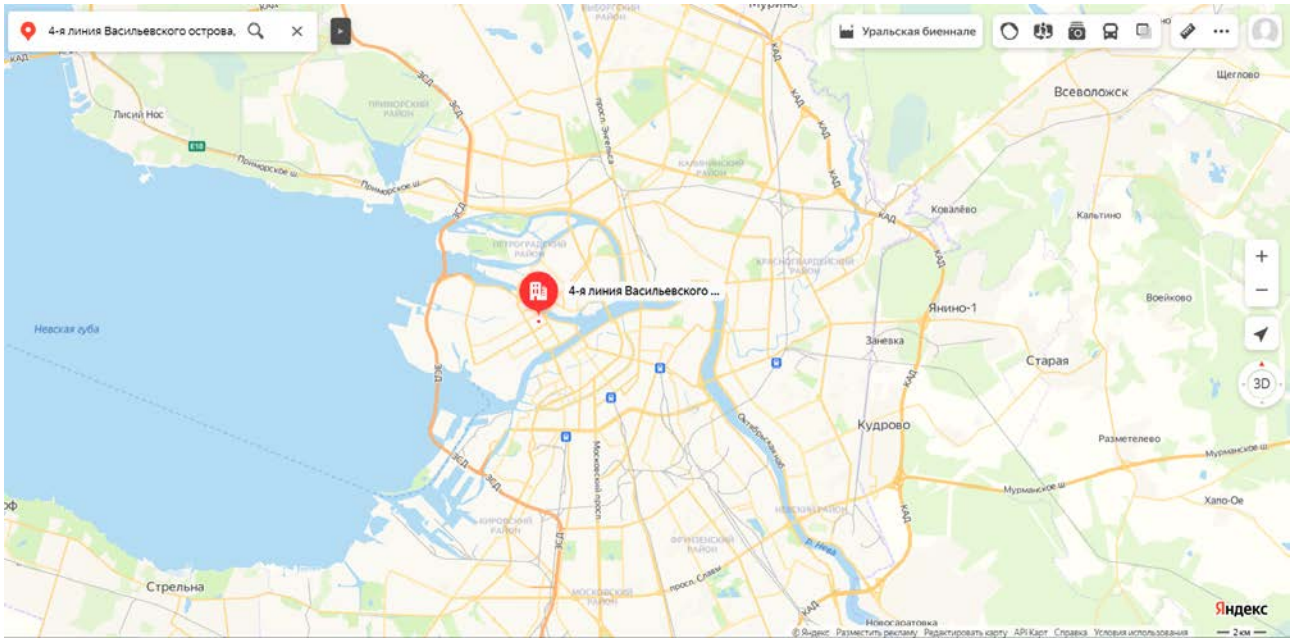

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

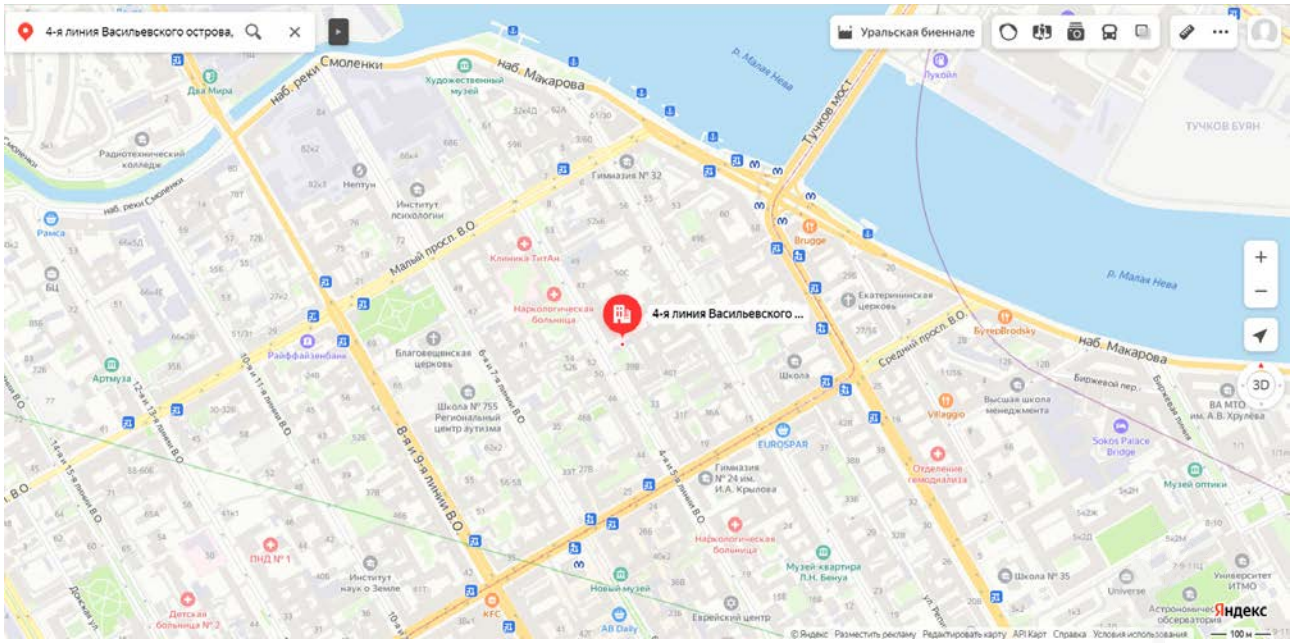

Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 1-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, 4-я линия Васильевского острова, дом 39, литера Б, помещение 1-Н		
Площадь помещения	62,7 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:06:0002022:2780	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 14.10.2021г. № КУВИ-002/2021-135938845
Кадастровая стоимость, руб.	1 163 261,19	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 14.10.2021г. № КУВИ-002/2021-135938845
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	242 452,93	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 01.10.2021г.
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	55 378,49	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 01.10.2021г.
Наименование	Офис	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 14.10.2021г. № КУВИ-002/2021-135938845
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 14.10.2021г. № КУВИ-002/2021-135938845
Этаж расположения	Цокольный этаж	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 14.10.2021г. № КУВИ-002/2021-135938845
Высота помещения	2,70	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 14.10.2021г. № КУВИ-002/2021-135938845
Вид права	Собственность 78-78-01/0728/2007-272 28.01.2008 00:00:00	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 14.10.2021г. № КУВИ-002/2021-135938845
Вход	Общий со двора	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.03.2021 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 11.03.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: демонтирована перегородка между ч.п.2 и ч.п.2	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.03.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Неудовлетворительное	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.03.2021 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 11.03.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

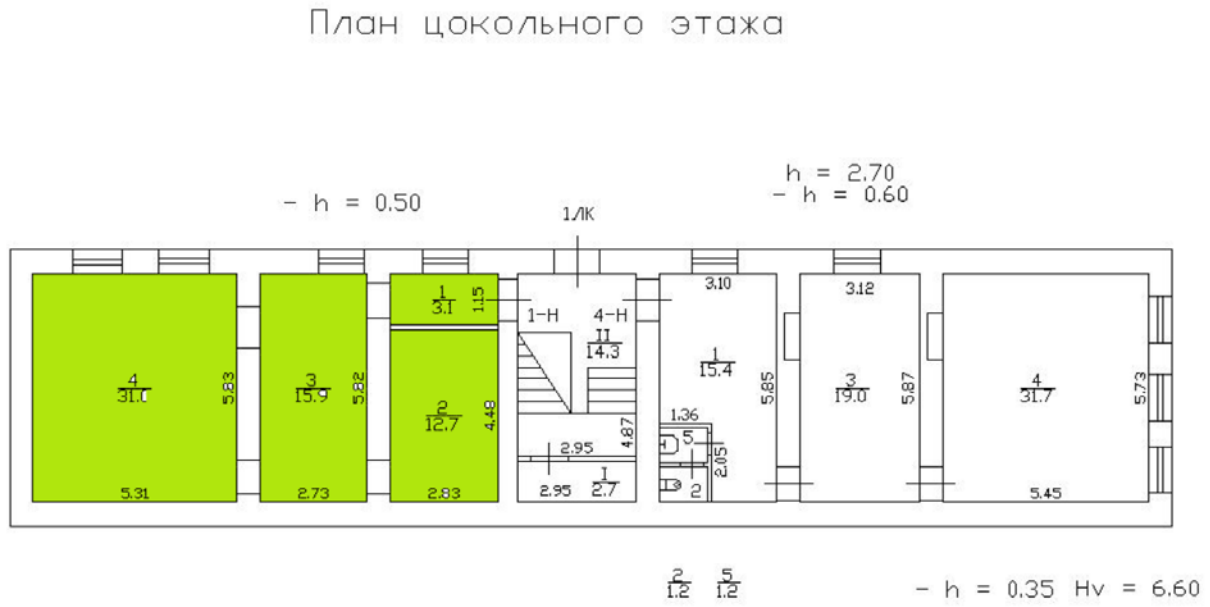

Рисунок 3. Расположение пом. 1-Н на плане цокольного этажа здания

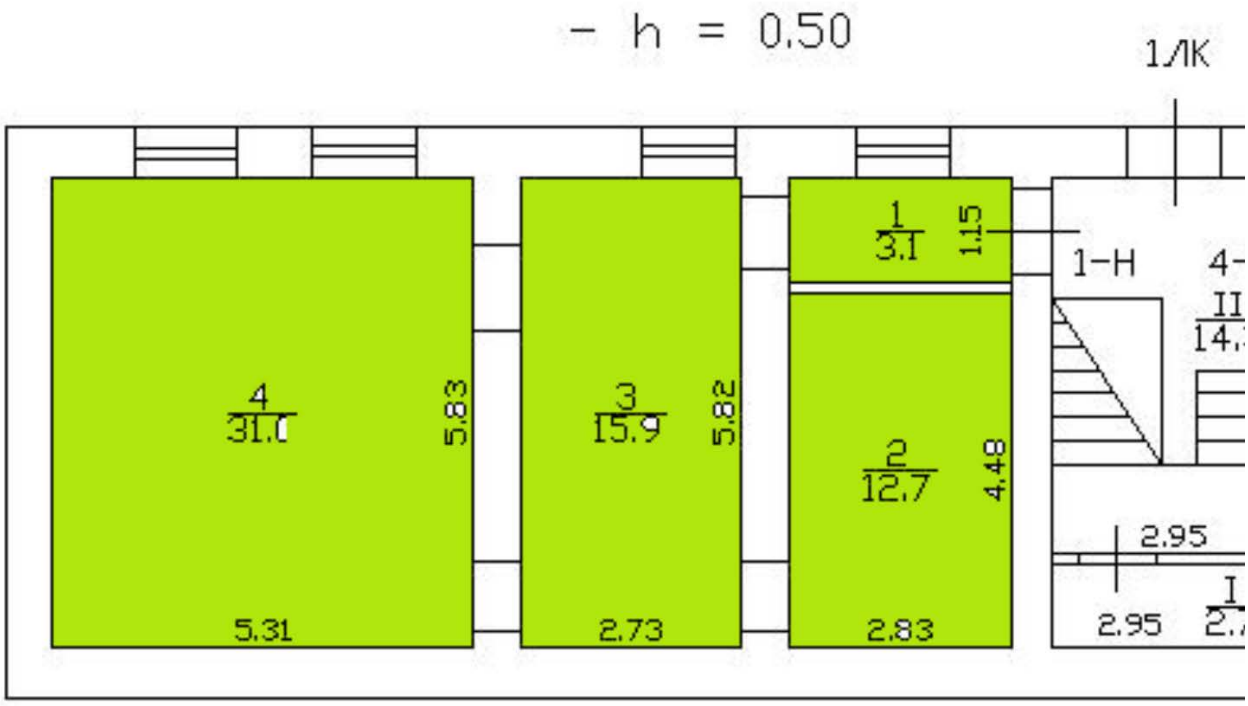

Рисунок 4. План помещения 1-Н

Сведения об объекте

Помещение
Дата обновления информации: 21.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002022:2780
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. 4-я В.О., д. 39, литера. Б, пом. 1-Н
Площадь, кв.м	62.7
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

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

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1163261.19
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:6:2022:16:5:3

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0728/2007-272 от 28.01.2008
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Объект культурного наследия № 78:06:0002022:2780-78/011/2021-2 от 05.08.2019

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 застройкой с многоквартирными домами, торговыми центрами, аптеками, кафе, объектами культурного наследия. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – детский сад № 11, школа № 24 им. Крылова, школа № 755 Региональный центр аутизма, детская библиотека, детская поликлиника № 5, Институт высокомолекулярных соединений РАН, университет МВД, Городская поликлиника № 4, Благовещенская церковь, синагога, Екатерининская лютеранская церковь, БЦ Пространство Линии, Василеостровский рынок.

Вход в помещение осуществляется через общий вход со двора.

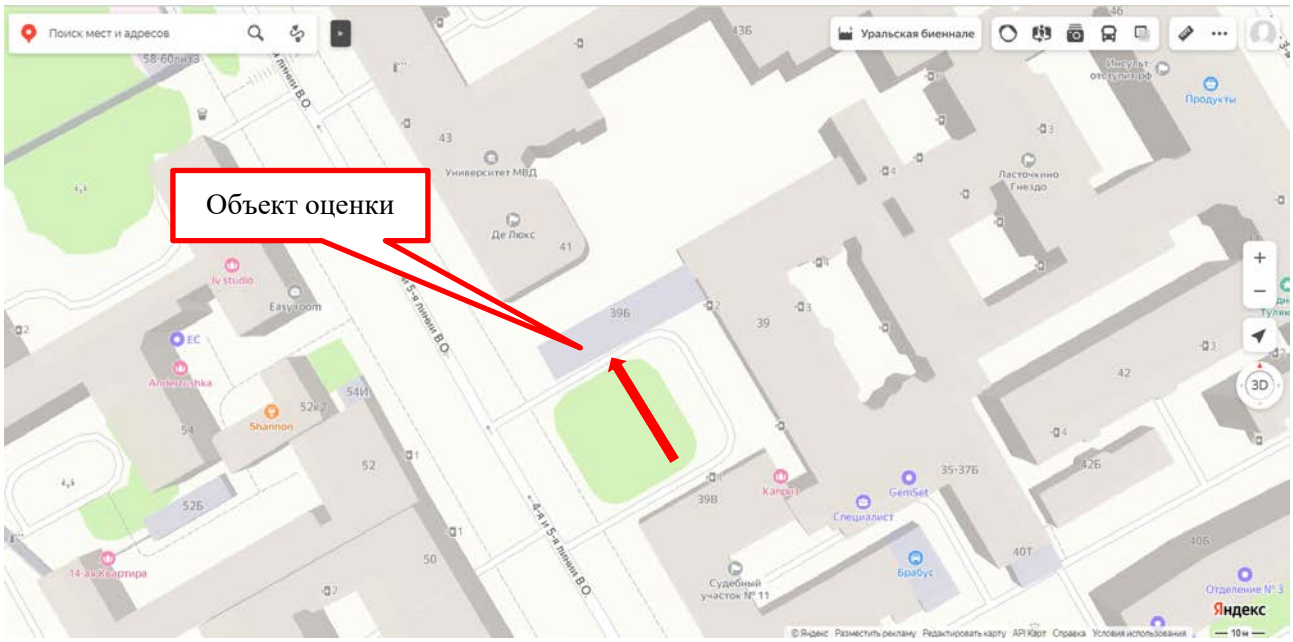

Рисунок 7. Расположение подходов к помещению

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей – Среднего проспекта Васильевского острова и Малого проспекта Васильевского острова, а также между 2-ой и 3-ой линии Васильевского острова и 5-ой и 5-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 6 минутах (490 м.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Василеостровская» расположена на расстоянии 290 м. (4 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобусы № 1, 6, 47 маршрутки № К-30).

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.

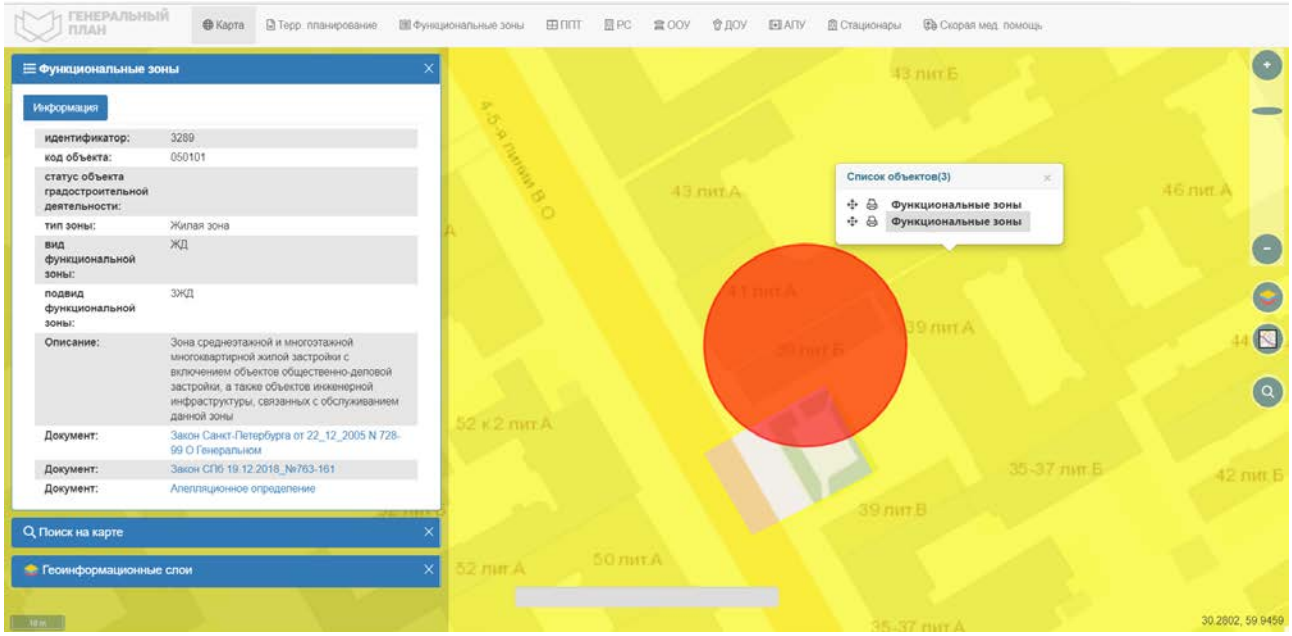

Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «Т3ЖД3» – 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.

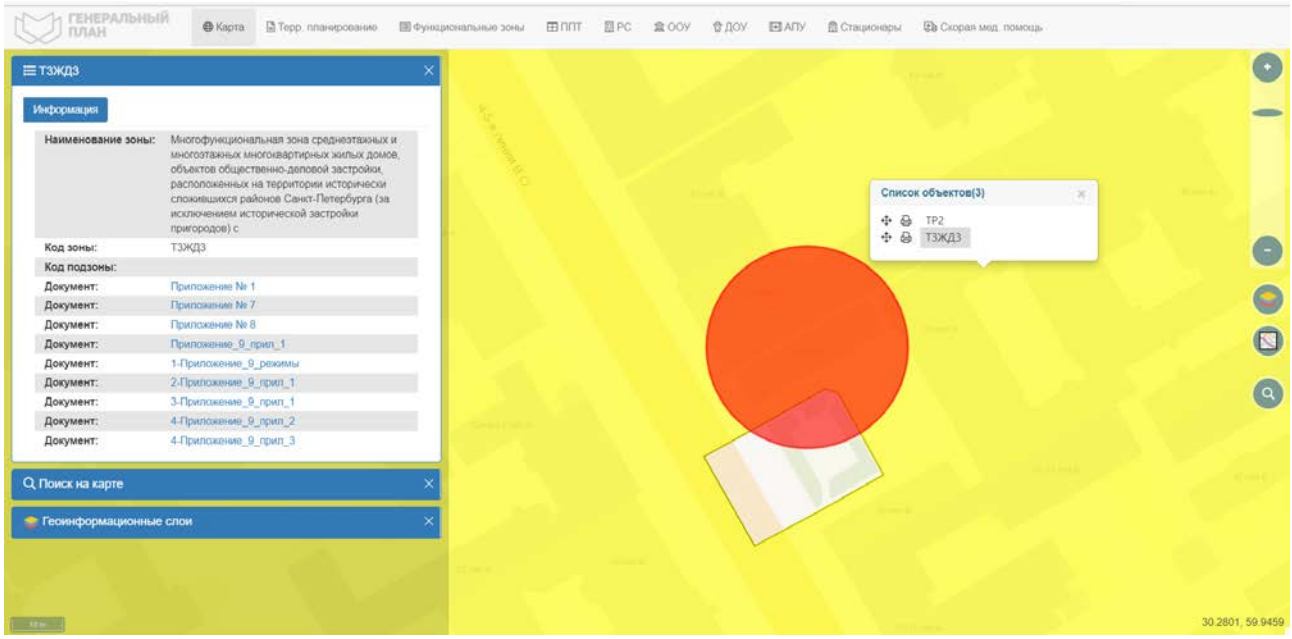

Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-25-27620/21-0-1 от 26.10.2021 г. объект, расположенный по адресу: 199053, г. Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., дом 39, литера Б на основании распоряжения КГИОП «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Два жилых флигеля», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия от 05.08.2019 № 437-р относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Жилой флигель», входящего в состав ансамбля «Два жилых флигеля».

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.

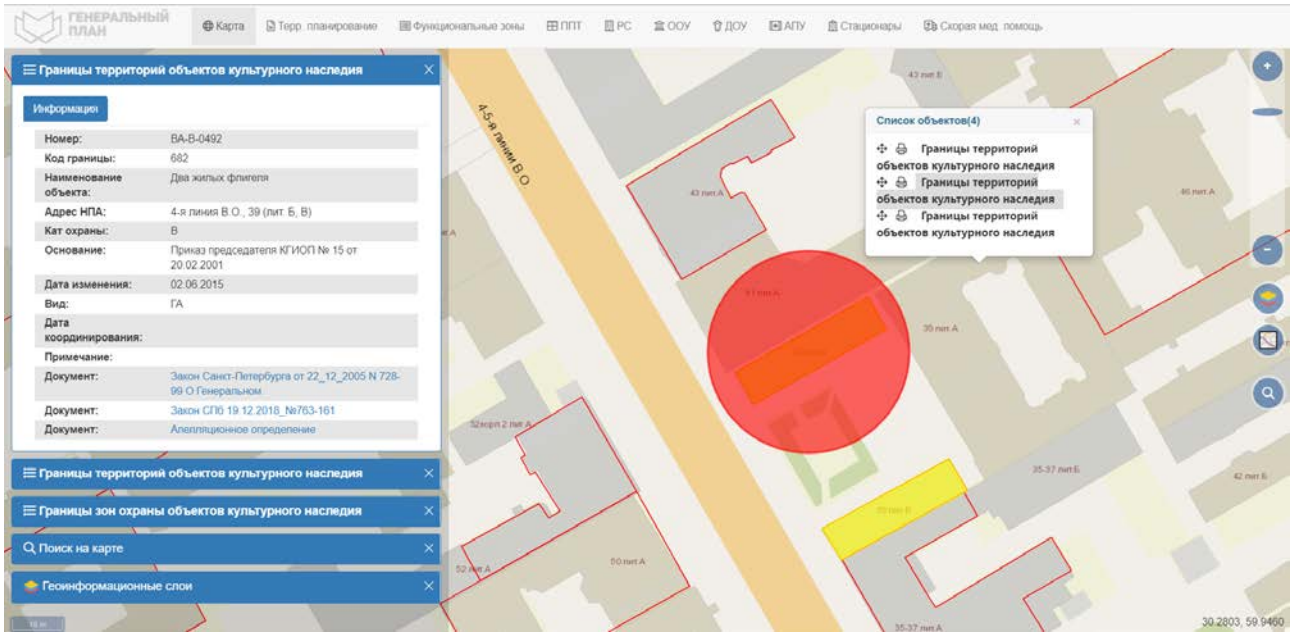

Рисунок 10. Расположение Объекта оценки на карте границ территорий объектов культурного наследия

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 14.10.2021г. № КУВИ-002/2021-135938845 зарегистрированы ограничения (обременения) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, линия. 4-я В.О., д. 39, литера. Б, пом. 1-Н:

- вид: объект культурного наследия;
- дата государственной регистрации: 14.05.2021 11:48:14;
- номер государственной регистрации 78:06:0002022:2780-78/011/2021-2;
- срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок действия с 05.08.2019;
- основание государственной регистрации: Распоряжение О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ в качестве объекта культурного наследия регионального значения "Два жилых флигеля", № 437-р, выдан 05.08.2019, Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-25-27620/21-0-1 от 26.10.2021 г. объект, расположенный по адресу: 199053, г. Санкт-Петербург, 4-я линия В.О., дом 39, литера Б на основании распоряжения КГИОП «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Два жилых флигеля», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия от 05.08.2019 № 437-р относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Жилой флигель», входящего в состав ансамбля «Два жилых флигеля».

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 № ИВ-130-9508 от 01.04.2021 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 4-я линия В.О.,

д. 39, лит. Б, пом. 1-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО, г. Санкт-Петербурга № 2675-РЗ от 19.11.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 4-я линия В.О, д. 39, литера Б, пом. 1-Н» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

-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.

-объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Жилой флигель», входящего в состав ансамбля «Два жилых флигеля», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 27.09.2021 № 07-19-490/21 (далее – охранное обязательство), 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, 4-я линия Васильевского острова, дом 39, литера Б, помещение 1-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

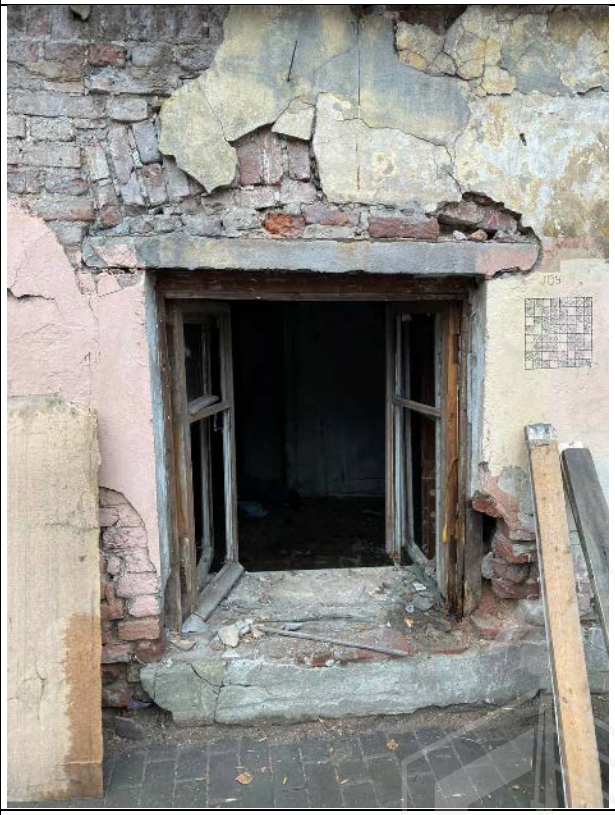

Фото № 6 – Оконный проем

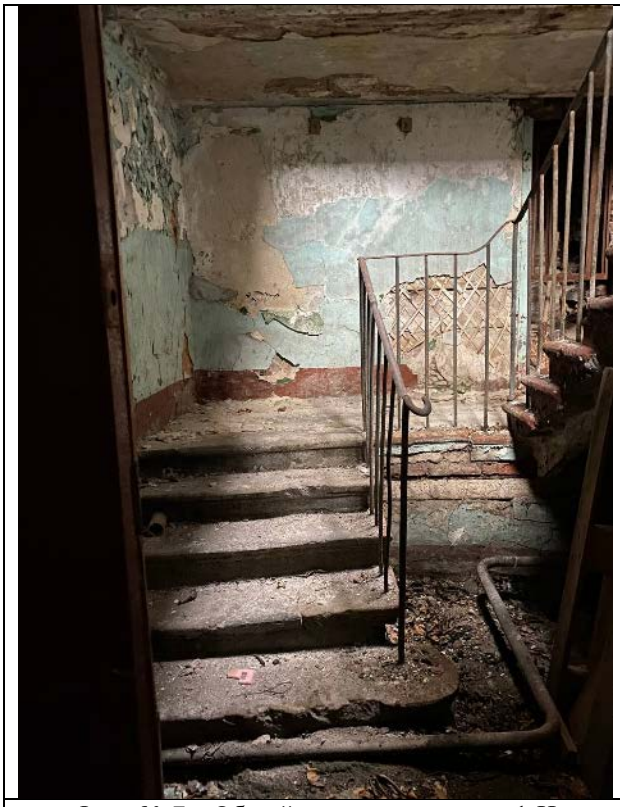	
Фото № 7 – Общий вход в помещение 1-Н	Фото № 8 – Внутреннее состояние
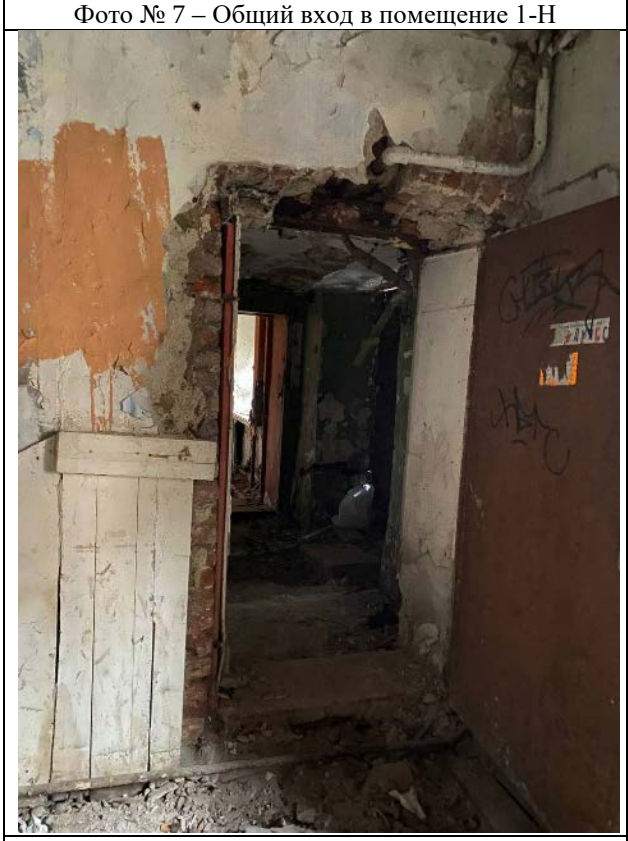	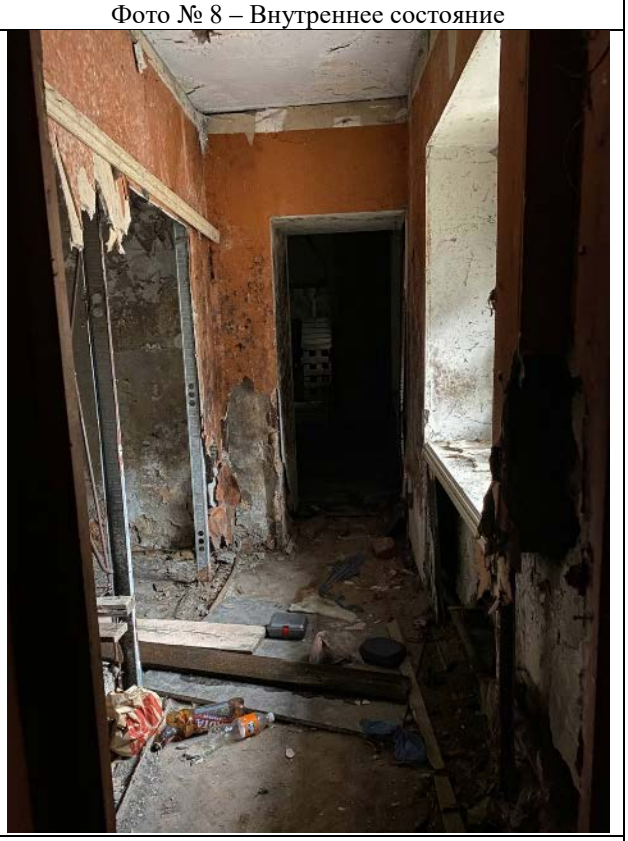
Фото № 9 – Внутреннее состояние	Фото № 10 – Внутреннее состояние

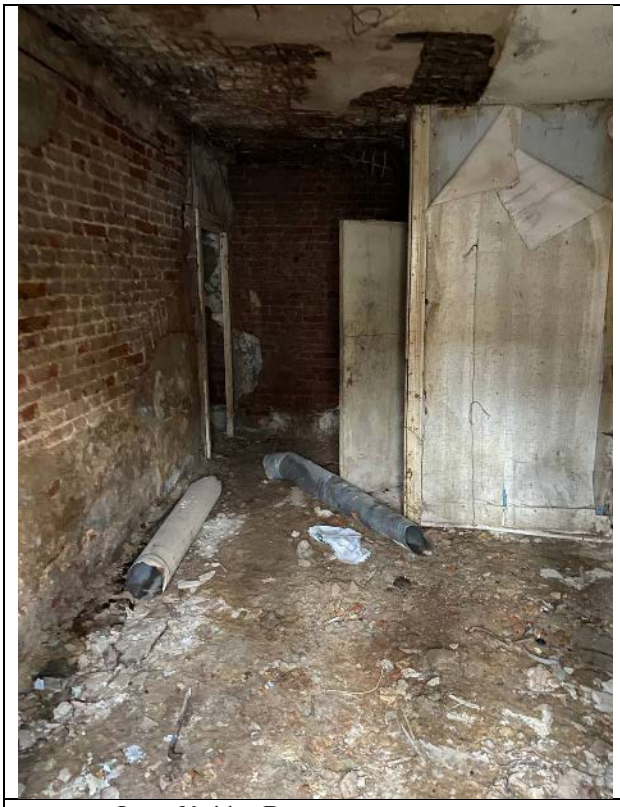	
Фото № 11 – Внутреннее состояние	Фото № 12 – Внутреннее состояние
	
Фото № 13 – Внутреннее состояние	Фото № 14 – Внутреннее состояние

	
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, 4-я линия Васильевского острова, дом 39, литера Б, помещение 1-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, 4-я линия Васильевского острова, д. 39, лит.Б, пом. 1-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 4-я линия Васильевского острова, дом 39, литера Б, помещение 1-Н, общая площадь 62,7 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002022:2780, цокольный этаж
Тип недвижимости	Офис
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м.	62,7
Этаж	Цоколь
Кадастровый номер помещения	78:06:0002022:2780
Кадастровая стоимость, руб.	1 163 261,19
Кадастровый номер здания	78:06:0002022:2018
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78-78-01/0728/2007-272 28.01.2008 00:00:00
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Объект культурного наследия: №78:06:0002022:2780-78/011/2021-2 от 14.05.2021
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 25.11.2021 , 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: демонтирована перегородка между ч.п.2 и ч.п.2. Общее состояние неудовлетворительное.
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	25.11.2021	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 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
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 4-я линия Васильевского острова, дом 39, литера Б, помещение 1-Н, общая площадь 62,7 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002022:2780, цокольный этаж	30 569	1 916 667	36 683	2 300 000
Итого:	**30 569**	**1 916 667**	**36 683**	**2 300 000**