

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 16-я линия Васильевского острова, дом 13/46, литера Д, помещение 1-Н, общая площадь 18,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002052:1433, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 10.11.2022.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

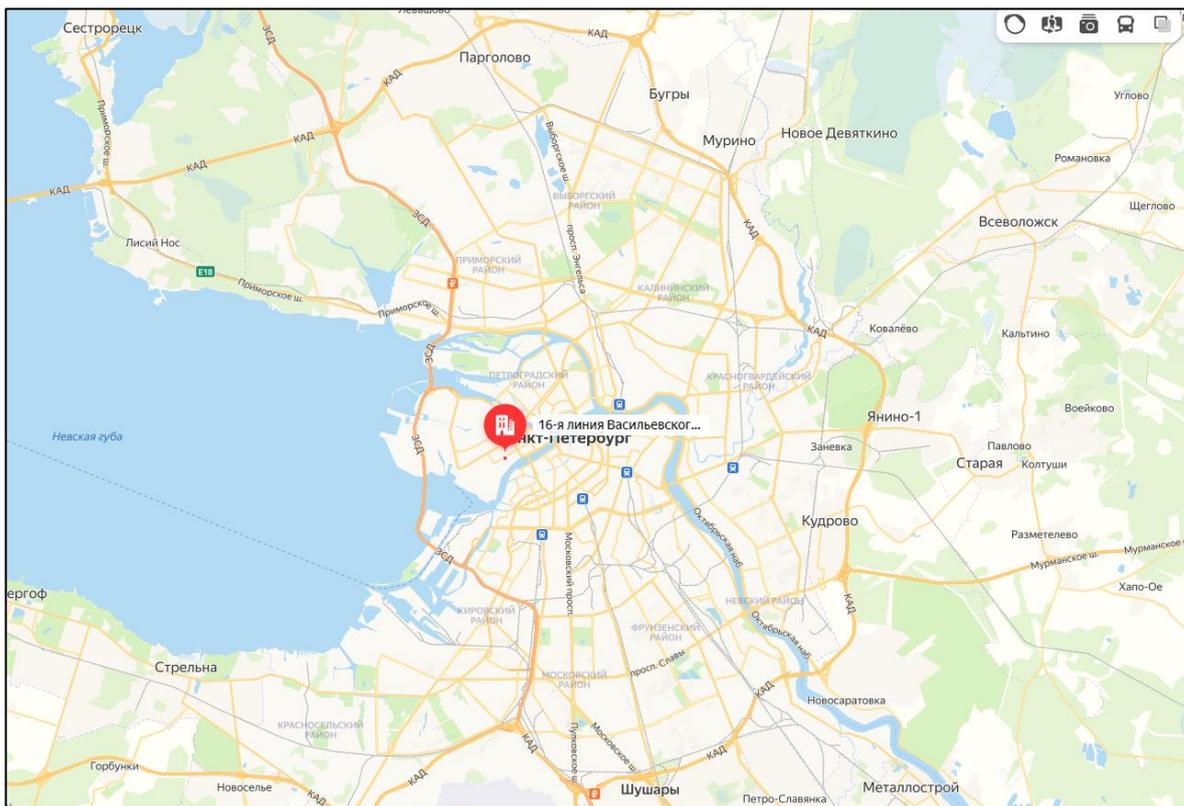


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

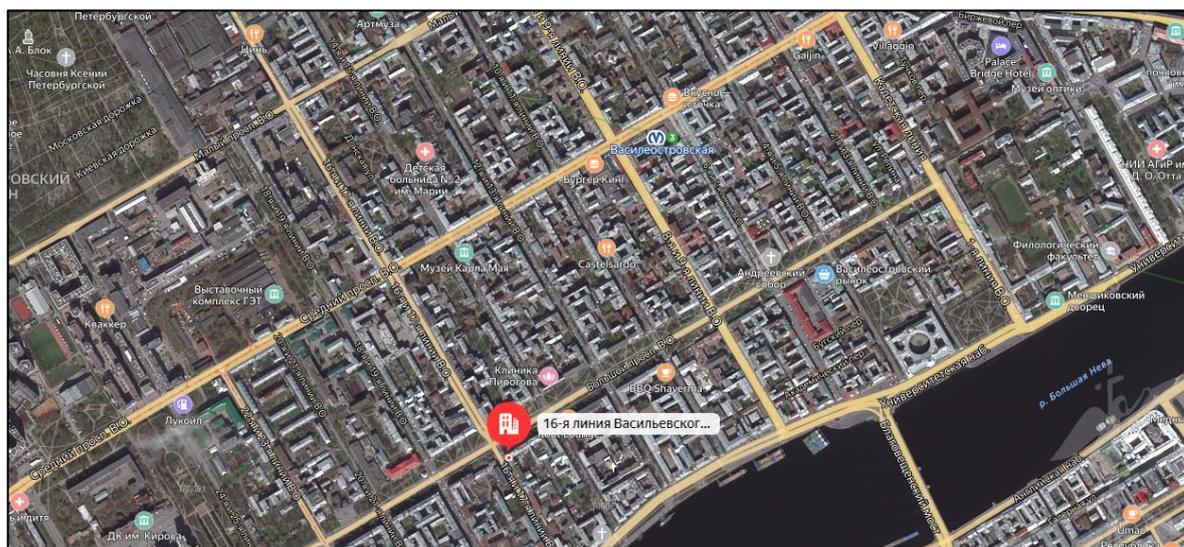


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	18,4 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002052:1433
Кадастровая стоимость, руб.	1 882 340,17
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	102 301,09
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цокольный этаж
Высота помещения	2,35 (заглубление -0,85)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002052:1433-78/011/2021-1 от 06.05.2021
Вход	Отдельный со двора через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации.
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: оконный проем в ч.п. 1 зашит в ч.п.1 установлены перегородки с дверными проемами, образованы две новые ч.п.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено.


Дата обновления информации: 18.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002052:1433
Дата присвоения кадастрового номера	19.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. 16-я В.О., д. 13/46, литера. Д, пом. 1-Н
Площадь, кв.м	18.4
Этаж	цокольный

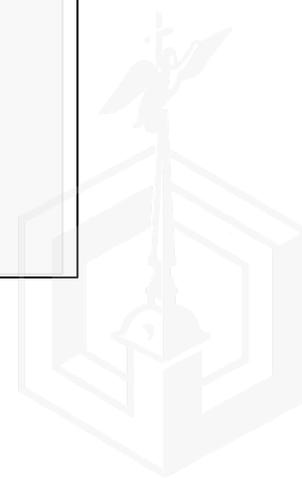
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1882340.17
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002052:1433-78/011/2021-1 от 06.05.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Арест № 78:06:0002052:1433-78/011/2022-2 отсутствует

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



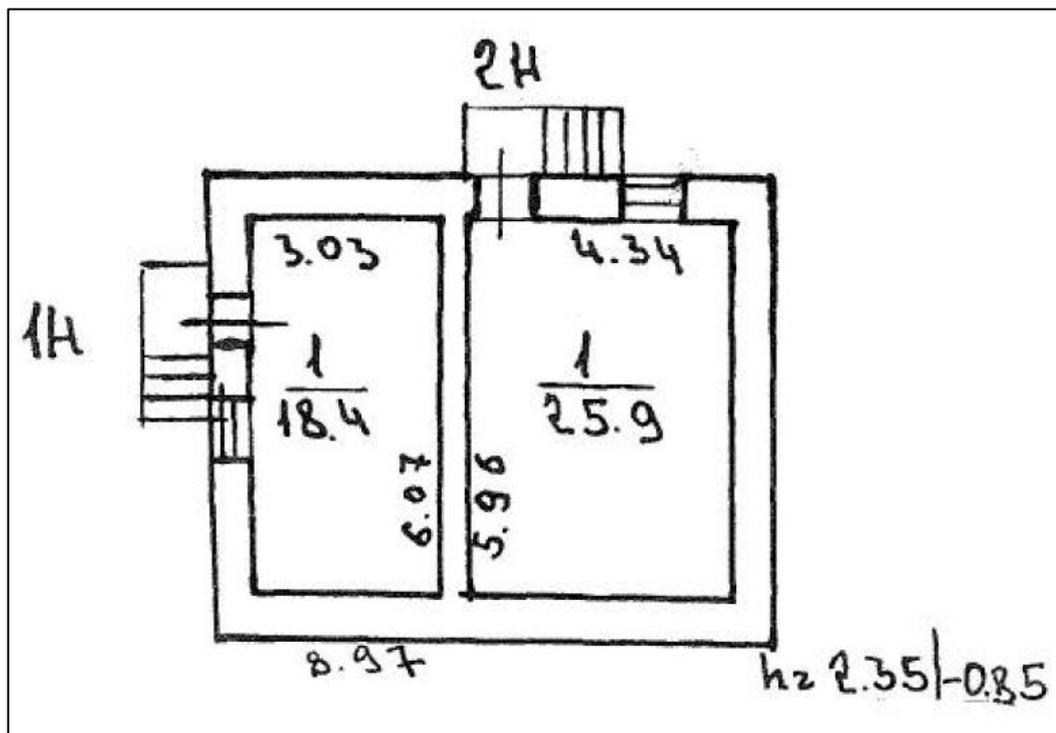


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

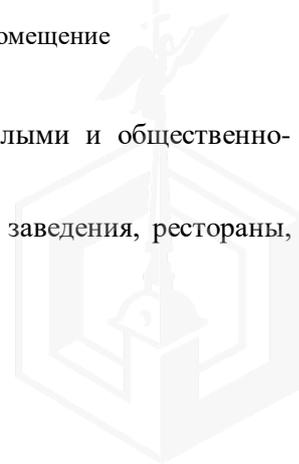


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, учебные заведения, рестораны, медицинские учреждения, музеи, бизнес центры.



Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 600 м от крупной транспортной магистрали – Среднего пр. В.О.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 17 минутах (1310 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 16.06.2022г. № КУВИ-001/2022-96053625 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-8024 от 19.07.2022 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-16891/22-0-1 от 24.06.2022 г. объект, расположенный по адресу: 199034, г. Санкт-Петербург, 16-я линия В.О., дом 13/46, литера Д (пом. 1-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: единой зоне 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 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "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 № 2587-РЗ от 25.10.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 16-я линия В.О., д. 13/46, литера Д, пом. 1-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.

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



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Вход во двор



Фото № 5 – Адресный указатель



Фото № 6 – Внутреннее окружение





Фото № 7 – Вход в помещение со двора



Фото № 8 – Окна в помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
16-я линия Васильевского острова, дом 13/46, литера Д, помещение 1-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 16-я линия Васильевского острова, дом 13/46, литера Д, помещение 1-Н, общая площадь 18,4 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002052:1433, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 10.11.2022, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации.
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: оконный проем в ч.п. 1 зашит, в ч.п.1 установлены перегородки с дверными проемами, образованы две новые ч.п.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	10.11.2022



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 производственно-складского назначения.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что 21.09.2022 была объявлена частичная мобилизация указом Президента РФ от 21.09.2022 N 647 "Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации", оценка проводится в условиях неопределенности, поскольку данная ситуация может оказывать влияние на экономику страны и на рынок недвижимости в частности

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 13/46, литера Д, помещение 1-Н, общая площадь 18,4 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002052:1433, цокольный этаж	40 000	736 000	48 000	883 200
Итого:	40 000	736 000	48 000	883 200

