

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я линия Васильевского острова, дом 64/13, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 26,1 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002024:2226, цокольный этаж;
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я линия Васильевского острова, дом 64/13, литера А, помещение 11-Н, общая площадь 41,2 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002024:2213, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ОЦЕНКИ: 14.03.2023

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

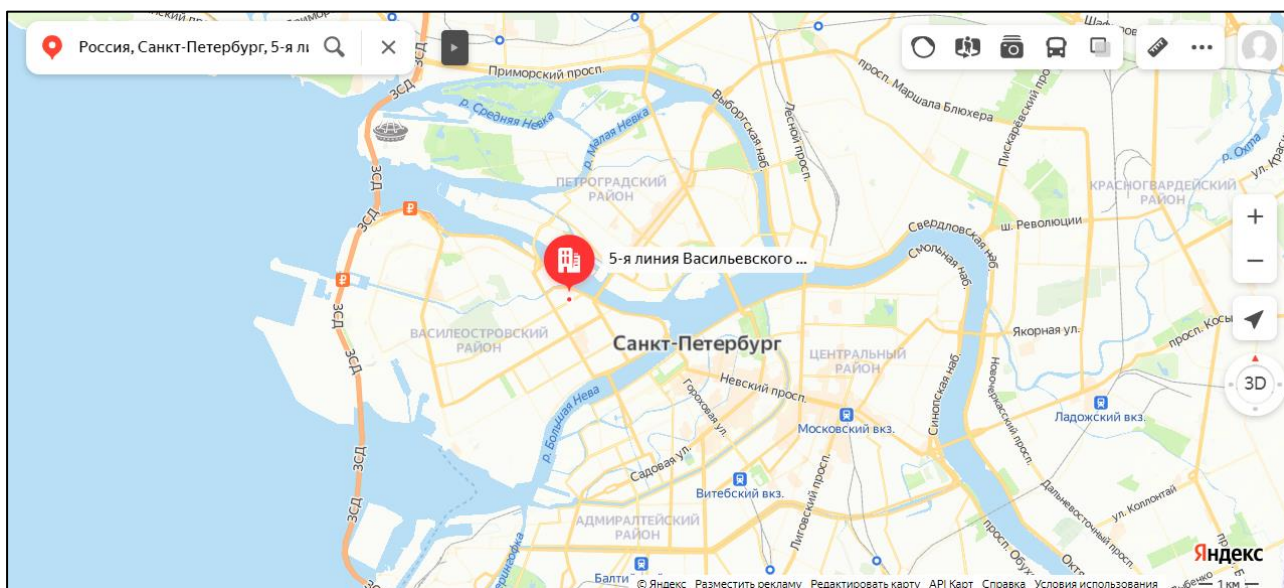


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

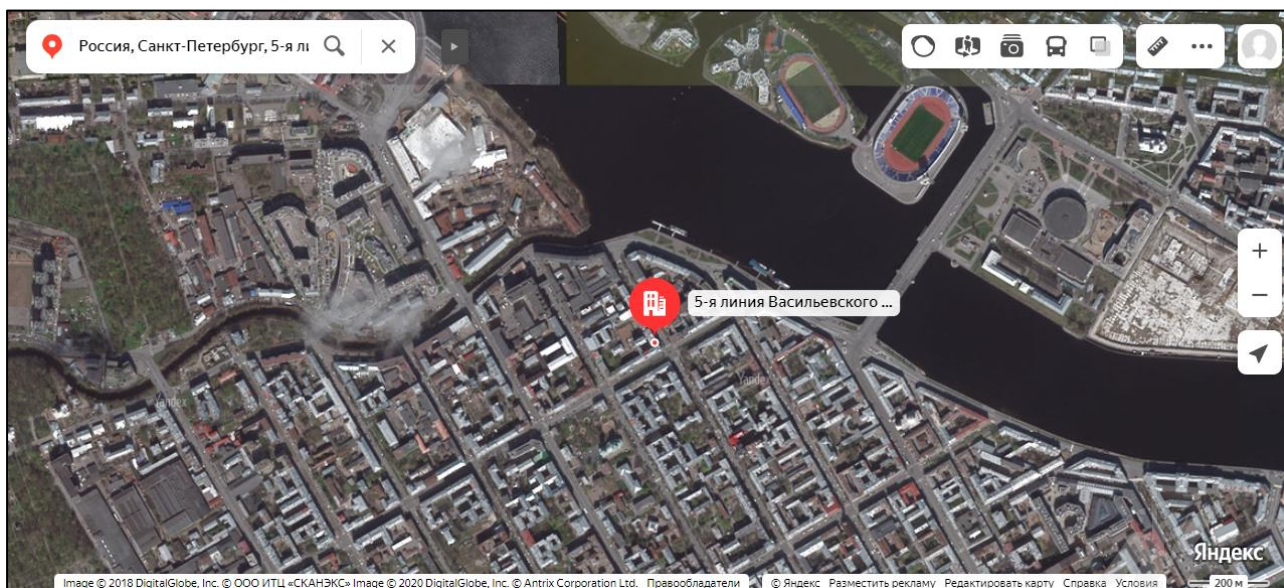


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика	
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, 5-я линия Васильевского острова, дом 64/13, литера А, помещение 8-Н	г. Санкт-Петербург, 5-я линия Васильевского острова, дом 64/13, литера А, помещение 11-Н
Площадь помещения, кв.м	26,1	41,2
Кадастровый номер	78:06:0002024:2226	78:06:0002024:2213
Кадастровая стоимость, руб.	2 637 956,36	4 104 216,89
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	101 071	99 617
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цоколь	Цоколь
Высота помещения	2,65 (заглубление -0,25)	2,65 (заглубление -0,25)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002024:2226-78/011/2021-1 от 26.07.2021	Собственность № 78:06:0002024:2213-78/011/2021-1 от 26.07.2021
Вход	1 общий со двора	1 общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п. 1 установлена перегородка с дверью, образовано помещение – санузел. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Нормальное	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Помещение

Дата обновления информации: 19.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002024:2226
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. 5-я В.О., д. 64/13, литера. А, пом. 8-Н
Площадь, кв.м	26.1
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2637956.36
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

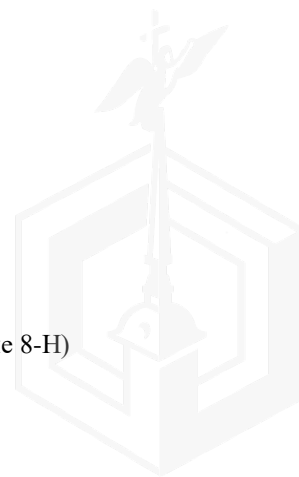
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:6:2024:0:9:7
-------------------	-----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002024:2226-78/011/2021-1 от 26.07.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Иные ограничения (обременения) прав № 78:06:0002024:2226-78/011/2021-3 отсутствует

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки (помещение 8-Н)




 Помещение Дата обновления информации: 19.09.2020		ДЕЙСТВИЯ ...
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Помещение	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:06:0002024:2213	
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. 5-я В.О., д. 64/13, литера. А, пом. 11-Н	
Площадь, кв.м	41.2	
Назначение	Нежилое	
Этаж	цокольный	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	4104216.89	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
Ранее присвоенные номера		
Кадастровый номер	78:6:2024:0:9:1001	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002024:2213-78/011/2021-1 от 26.07.2021	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Иные ограничения (обременения) прав № 78:06:0002024:2213-78/011/2021-3 отсутствует	

Рисунок 4. Справочная информация по Объекту оценки (помещение 11-Н)

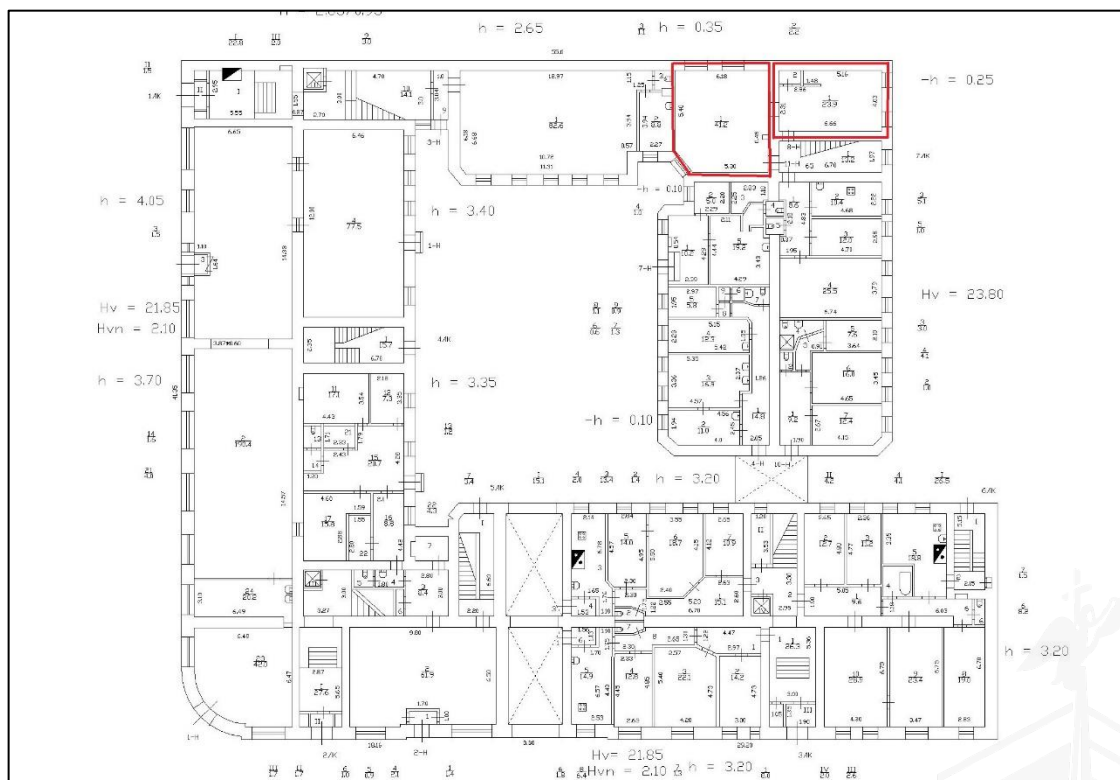


Рисунок 5. Расположение объекта на плане этажа

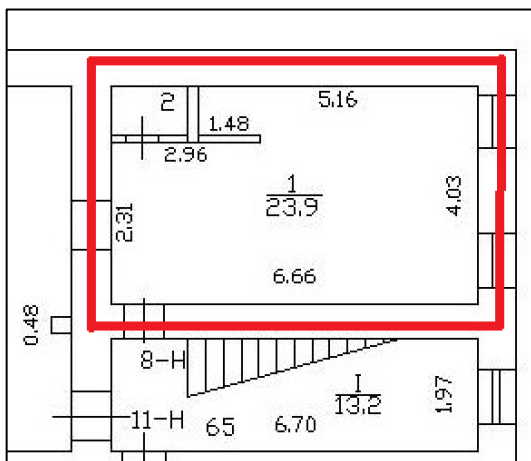


Рисунок 6. План оцениваемого помещения 8-Н

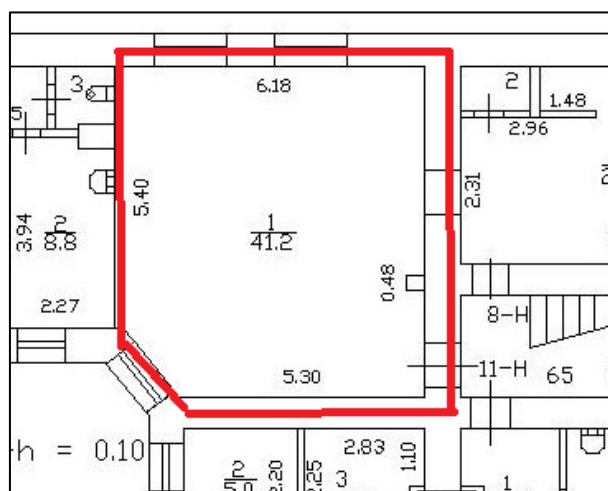


Рисунок 7. План оцениваемого помещения 11-Н


Согласно Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объектов нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., д. 64/13, литера А, пом. 8-Н, пом. 11-Н», п. 2.1 способ приватизации объектов: продажа государственного имущества на аукционе единым лотом. Таким образом, общая площадь объекта оценки составит 67,3кв. м.

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



Рисунок 8. Расположение входов в помещение

 - вход в помещение со двора

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, детские сады, бизнес центры, рестораны, гостинцы и пр.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на первой линии Малого пр. В.О, и на расстоянии около 270 м от крупной транспортной магистрали – набережной Макарова.

Ближайшая станция метро «Спортивная» располагается в 6 минутах (490 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпискам из ЕГРН от 27.07.2021 ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты зарегистрировано обременение в виде «прочих ограничений и обременений объекта недвижимости», основание государственной регистрации Приказ «об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность», № 15, выдан 20.02.2001, Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-1630/21-0-0 от 26.02.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., дом 64/13, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом В.Т. Тимофеева".

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 Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д. 33, литера Б, пом. 3-Н, площадью 47,8 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002017:3525» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объекты расположены в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом В.Т. Тимофеева», 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 Объектах, 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 – Адресный указатель



Фото № 4 – Дворовая территория



Фото № 5 – Дворовая территория

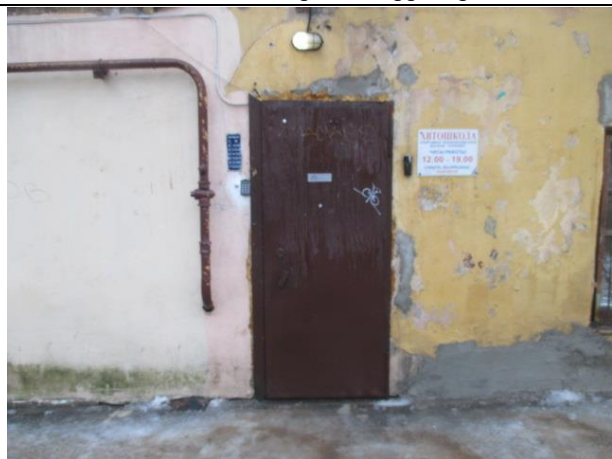


Фото № 6 – Вход в помещение со двора





Фото № 7 – Окна в помещении 8-Н



Фото № 8 – Вход в помещение 11-Н

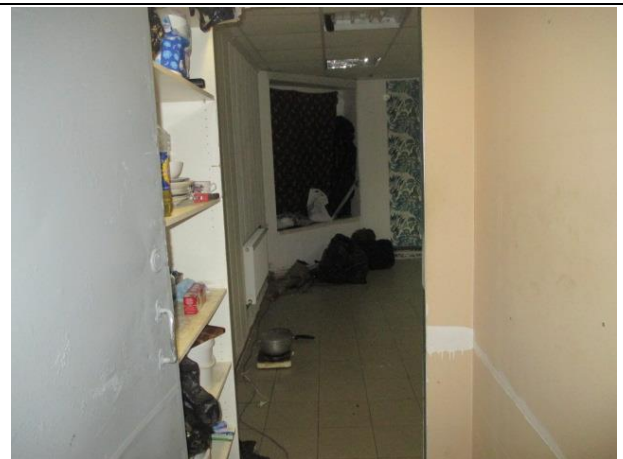


Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения 11-Н



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения 11-Н



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения 11-Н



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения 11-Н



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения 11-Н



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения 11-Н





Фото № 15 – Вход в помещение 8-Н

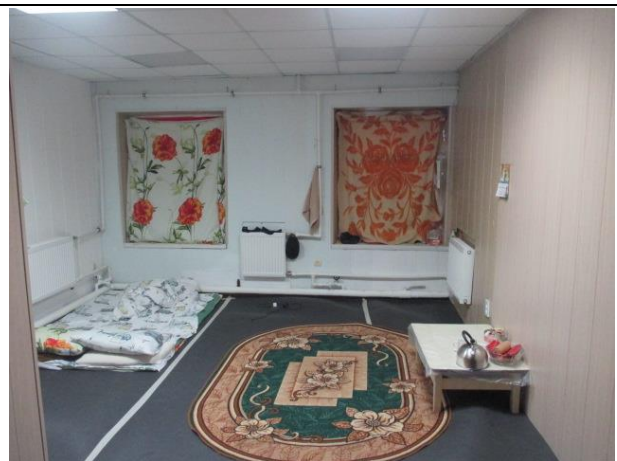


Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения 8-Н



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения 8-Н

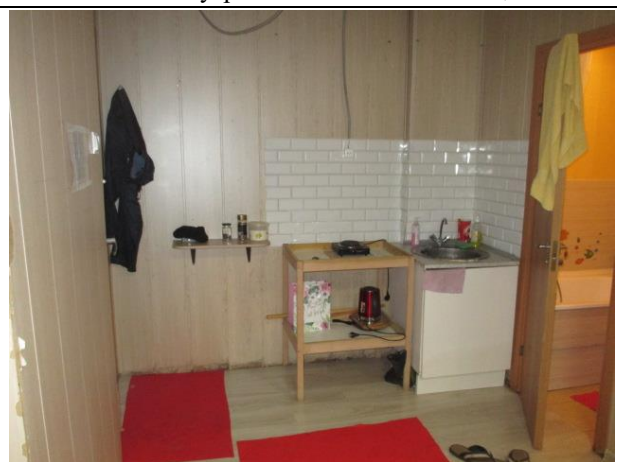


Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения 8-Н



АКТ

контрольного осмотра нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я линия Васильевского острова, дом 64/13, литера А, помещение 8-Н, помещение 11-Н

Параметр	Значение	
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я линия Васильевского острова, дом 64/13, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 26,1 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002024:2226, цокольный этаж	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я линия Васильевского острова, дом 64/13, литера А, помещение 11-Н, общая площадь 41,2 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002024:2213, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 14.03.2023, при дневном освещении.	
Вход	1 общий со двора	1 общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п. 1 установлена перегородка с дверью, образовано помещение – санузел. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Нормальное	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.
Доп. Сведения	Согласно Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объектов нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., д. 64/13, литера А, пом. 8-Н, пом. 11-Н», п. 2.1 способ приватизации объектов: продажа государственного имущества на аукционе единым лотом. Таким образом, общая площадь объекта оценки составит 67,3кв. м	

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	14.03.2023



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.*

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, 5-я линия Васильевского острова, дом 64/13, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 26,1 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002024:2226, цокольный этаж;	89 153	6 000 000	106 984	7 200 000
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я линия Васильевского острова, дом 64/13, литера А, помещение 11-Н, общая площадь 41,2 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002024:2213, цокольный этаж				
Итого:	89 153	6 000 000	106 984	7 200 000
В том числе:				
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я линия Васильевского острова, дом 64/13, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 26,1 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002024:2226, цокольный этаж	89 153	2 326 895	106 984	2 792 273
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я линия Васильевского острова, дом 64/13, литера А, помещение 11-Н, общая площадь 41,2 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002024:2213, цокольный этаж	89 153	3 673 105	106 984	4 407 727

