

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я линия Васильевского острова, дом 32/44, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 18 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002043:2719, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 24.03.2023

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

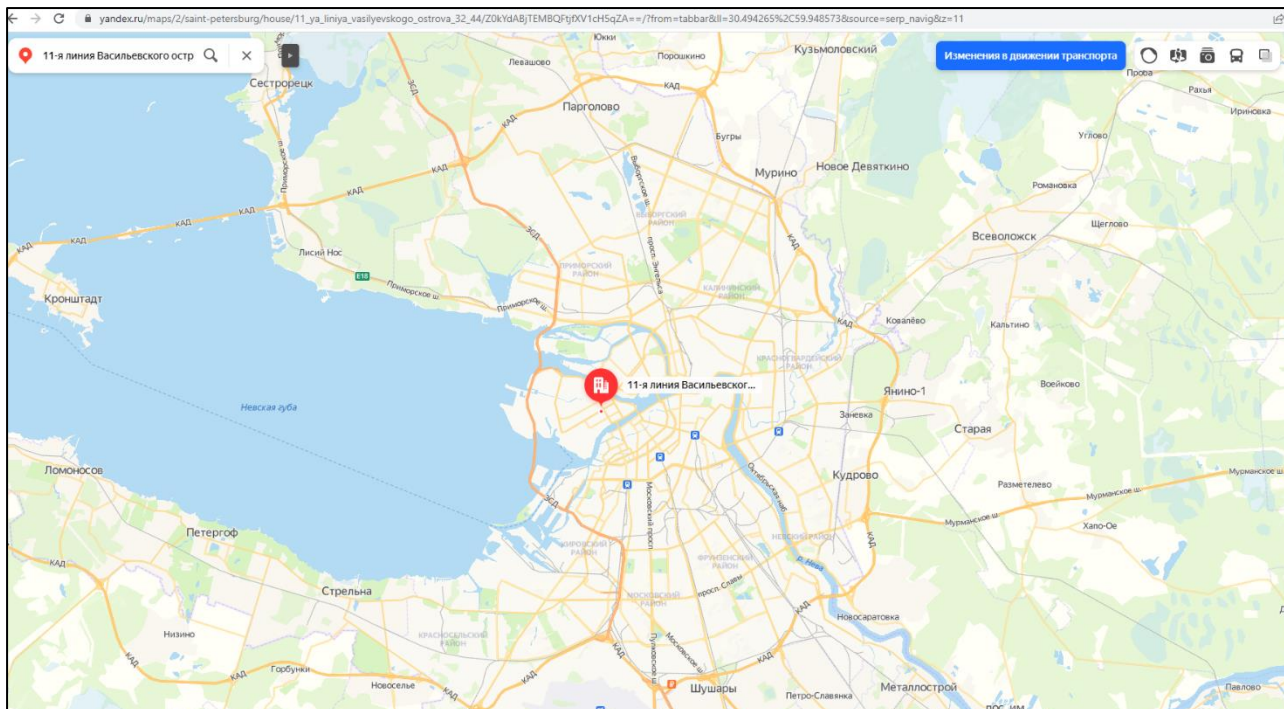


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

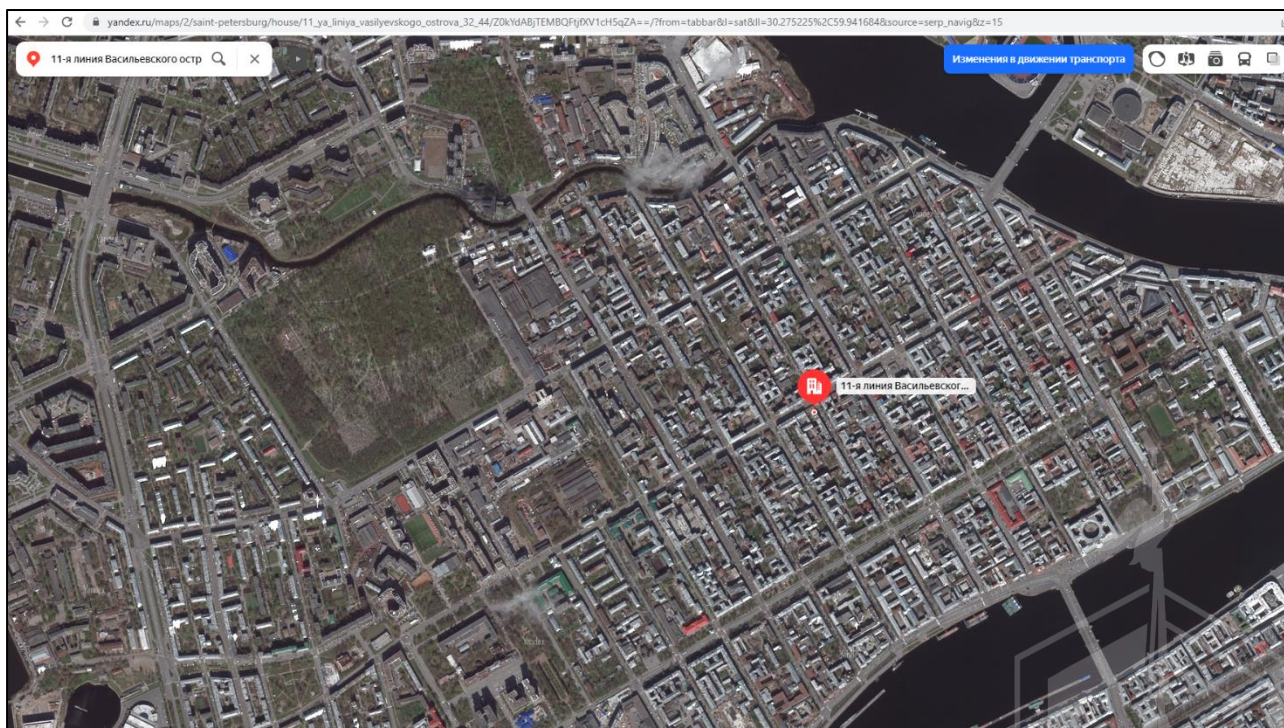


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	18 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002043:2719
Кадастровая стоимость, руб.	954 432.51
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	53 024
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1
Высота помещения	1,95
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002043:2719-78/080/2021-1 от 06.05.2021
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Наличие и состояние инженерных коммуникаций внутри помещения определить не представляется возможным ввиду отсутствия доступа. Документально подтвержденных данных наличия каких-либо инженерных коммуникаций внутри здания Оценщику не предоставлено.
Наличие перепланировок	н\д
Состояние объекта	Здание, в котором расположен объект оценки, находится в аварийном состоянии, доступ внутрь невозможен. Состояние объекта принято согласно фотографиям приведенным в Акте обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 14.09.2021 как удовлетворительное
Текущее использование	Согласно фотографиям приведенным в Акте обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 14.09.2021 -помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено



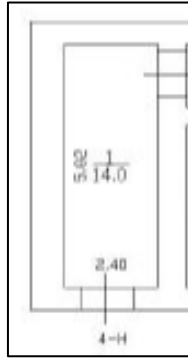


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

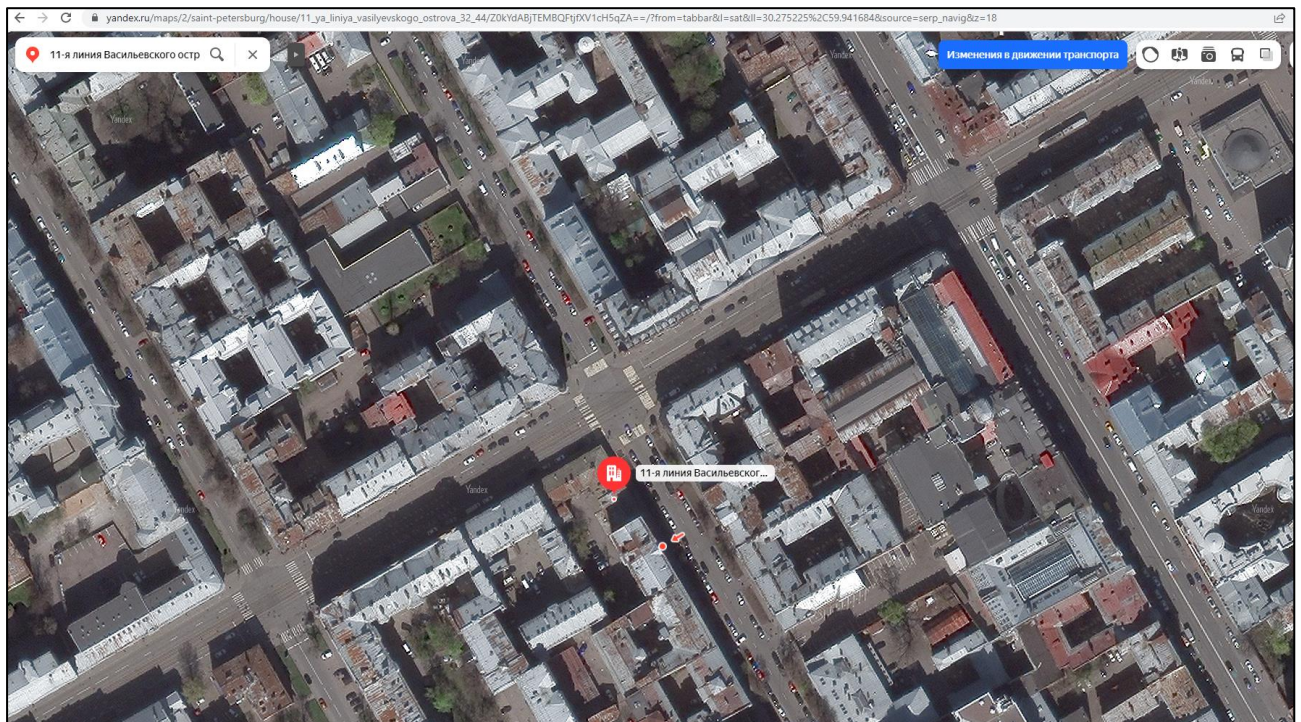


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: пекарня, кафе, Драмтеатр на Васильевском, аптека, ателье, парикмахерская, бытовые услуги, магазин пива, Правовая академия, медцентр и др. объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на пересечении 11-ой линии Васильевского острова и Среднего проспекта Васильевского острова - крупной транспортной магистрали.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 4 минутах (360 м) пешей доступности. Расстояние до ЗСД – около 5 км.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 16.06.2021 г. № КУВИ - 002/2021-73347643 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 04-07-11380/21-0-0 от 02.07.2021 г. объект,

расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я линия В. О., дом 32/44, 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 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 01.02.2021) «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 № 589-РЗ от 25.03.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 32/44, литера А, пом. 4-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



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Здание, в котором расположен объект оценки



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Здание, в котором расположен объект оценки



Фото № 5 – Здание, в котором расположен объект оценки



Фото № 6 – Дворовая территория



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я линия Васильевского острова, дом 32/44, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 18 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002043:2719, 1 этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я линия Васильевского острова, дом 32/44, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 18 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002043:2719, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 24.03.2023, при дневном освещении. Здание, в котором расположен объект оценки, находится в аварийном состоянии, доступ внутрь ограничен.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Наличие и состояние инженерных коммуникаций внутри помещения определить не представляется возможным ввиду отсутствия доступа. Документально подтвержденных данных наличия каких-либо инженерных коммуникаций внутри здания Оценщику не предоставлено.
Наличие перепланировок	н\д
Состояние объекта	Состояние объекта принято согласно фотографиям приведенным в Акте обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 14.09.2021 как удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	24.03.2023



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 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, 11-я линия Васильевского острова, дом 32/44, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 18 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002043:2719, 1 этаж	37 037	670 000	44 667	804 000
Итого:	37 037	670 000	44 667	804 000

