

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	141,7 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002083:1450
Кадастровая стоимость, руб.	4 988 125,47
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	35 202,01
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цокольный этаж
Высота помещения	Заглубление -0,70 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-01/0867/2005-130 от 15.12.2005
Вход	2 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: Перегородки с дверными проемами между ч.п. 1,2,3,4,5 демонтированы, оконные проемы в ч.п. 2,3,4,5,7,8 защиты. Перегородка между ч.п. 6 и ч.п. 7 демонтирована, установлена новая перегородка вглубь ч.п. 7. В ч.п. 6 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п., перегородка между ч.п. 7,8 демонтирована. Наружные границы помещения не изменились.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	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	78:06:0002083:1450
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. 21-я В.О., д. 16, корп. 2, литера. В, пом. 7-Н
Площадь, кв.м	141.7
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4988125.47
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:2083:4:43:3
-------------------	----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0867/2005-130 от 15.12.2005
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



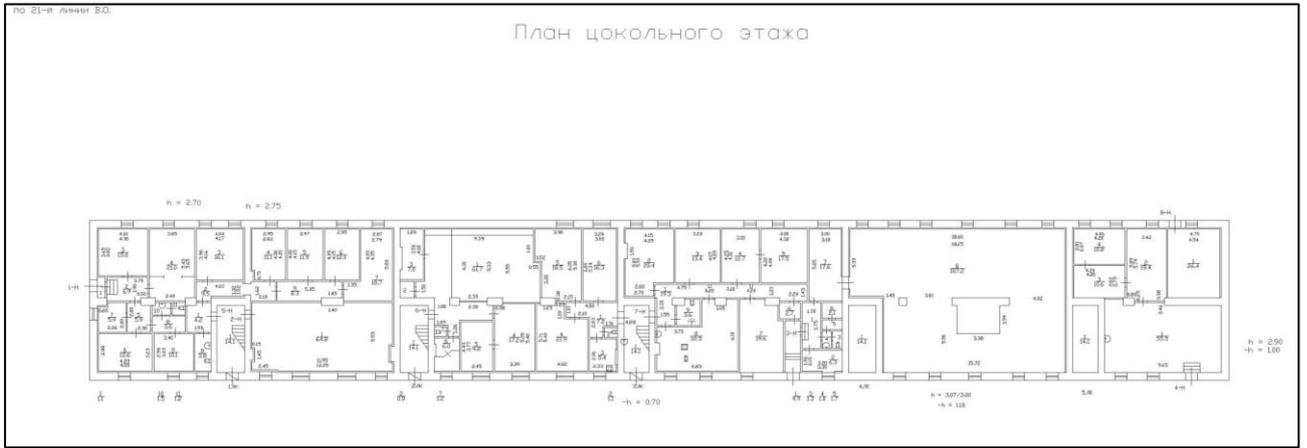


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

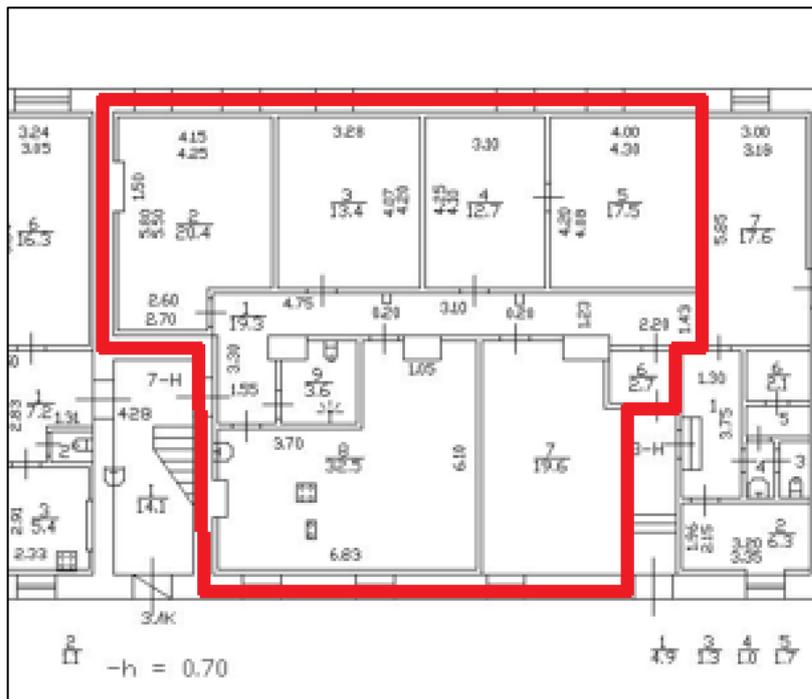


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

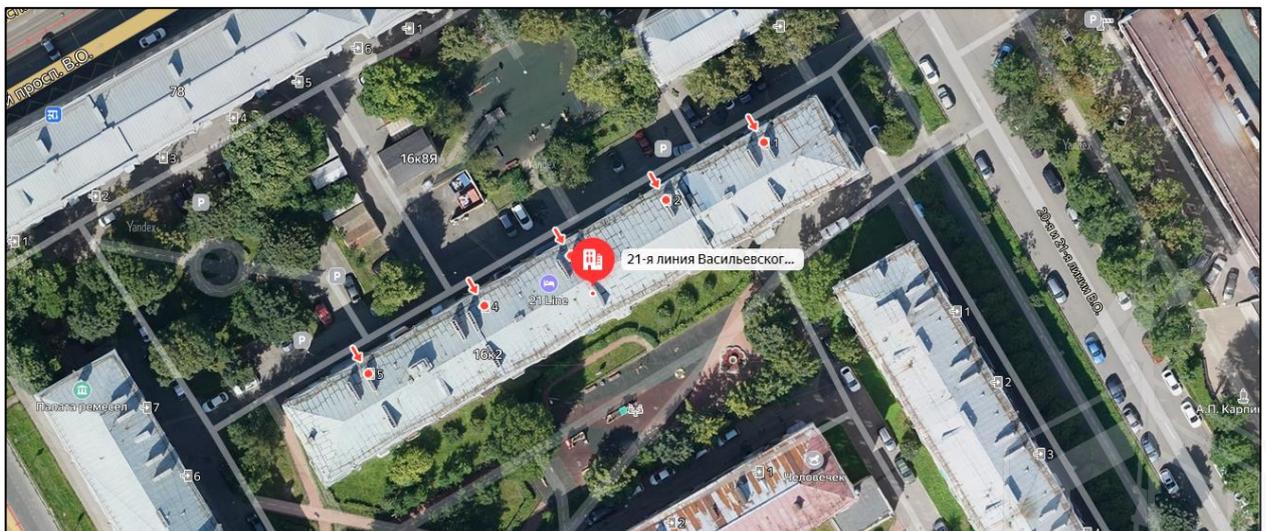


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: Горный университет, музеи, медицинские учреждения, Дом молодежи, рестораны, спортзалы, в пешей доступности сад Василеостровец.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 100 м от крупной транспортной магистрали – Средний пр. В.О.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 15 минутах (1280 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 06.10.2022г. № КУВИ-001/2022-175999758 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-12614 от 11.11.2022 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-26438/22-0-1 от 07.10.2022 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 21-я линия В.О., дом 16, корпус 2, литера В 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 01.08.2021) "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 № 404-РЗ от 21.02.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 21-я линия В.О., д. 16, кори. 2, литера В, 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. 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 – Окна в помещении



Фото № 5 – Вход в помещение



Фото № 6 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
21-я линия Васильевского острова, дом 16, корпус 2 литера В, помещение 7-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 21-я линия Васильевского острова, дом 16, корпус 2 литера В, помещение 7-Н, общая площадь 141,7 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002083:1450, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 03.03.2023, при дневном освещении.
Вход	2 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: Перегородки с дверными проемами между ч.п. 1,2,3,4,5 демонтированы, оконные проемы в ч.п. 2,3,4,5,7,8 защищены. Перегородка между ч.п. 6 и ч.п. 7 демонтирована, установлена новая перегородка вглубь ч.п. 7. В ч.п. 6 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п., перегородка между ч.п. 7,8 демонтирована. Наружные границы помещения не изменились.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	03.03.2023



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 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, 21-я линия Васильевского острова, дом 16, корпус 2 литера В, помещение 7-Н, общая площадь 141,7 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002083:1450, цокольный этаж	22 348	3 166 667	26 817	3 800 000
Итого:	22 348	3 166 667	26 817	3 800 000

