

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу г. Санкт-Петербург, Косая линия, дом 24/25, литера А, 33-Н, общая площадь 96,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002102:1532, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 15.11.2023.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

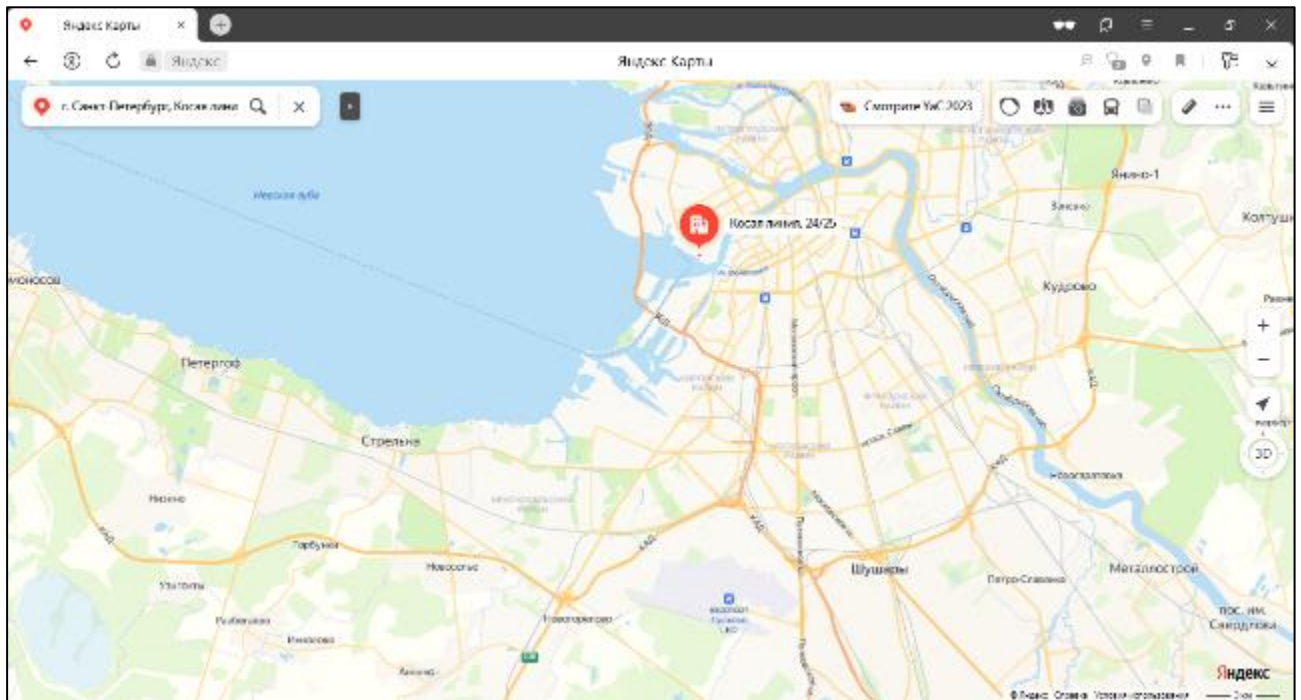


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

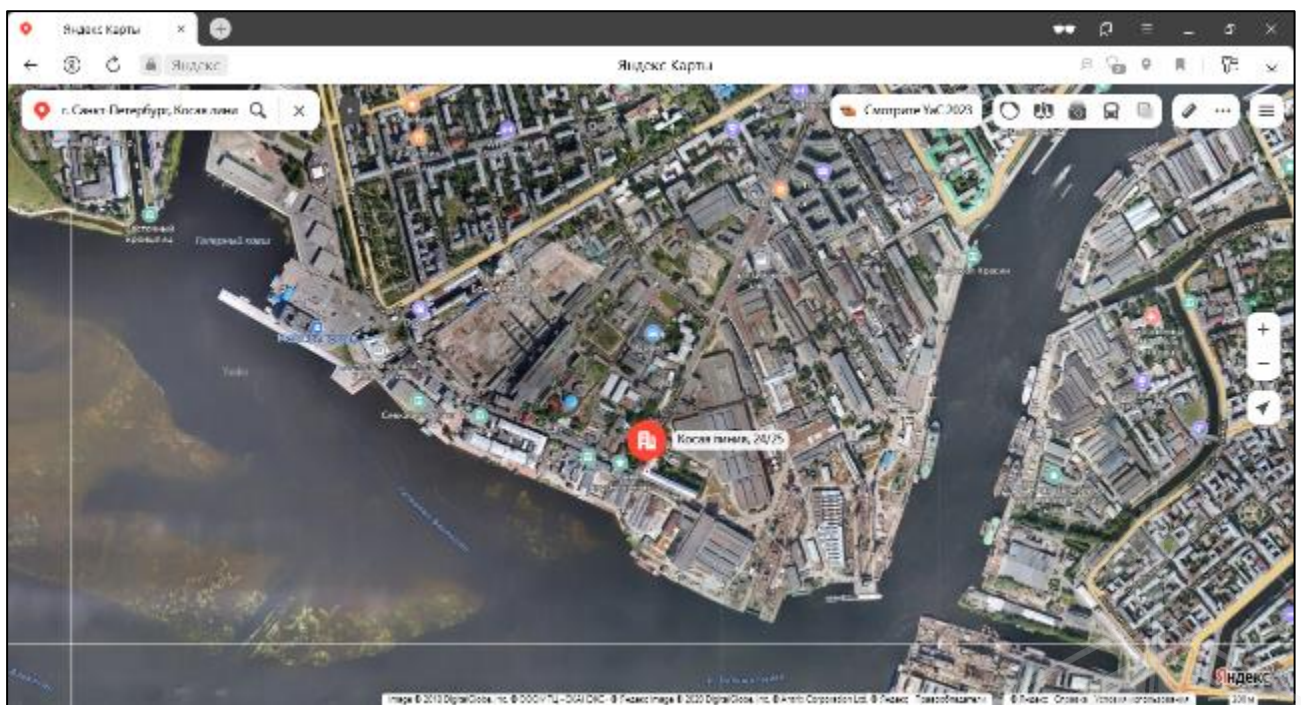
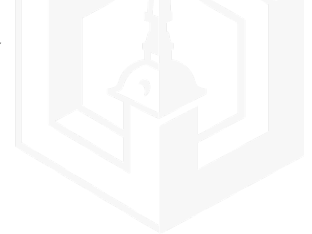


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	96,4
Кадастровый номер	78:06:0002102:1532
Кадастровая стоимость, руб.	3 393 304,95
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	35 200,26
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цокольный этаж
Высота помещения	3,34 м (заглубление -0,2 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-33/014/2012-029 от 02.02.2012
Вход	1 отдельный с улицы, 1 общий со двора, 1 общий с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: оконные проемы защиты, в одном из оконных поёмов оборудован отдельный вход на улицу. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Помещение

Дата обновления информации: 18.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002102:1532
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. Косая, д. 24/25, литера. А, пом. 33-Н
Площадь, кв.м	96,4
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3393304.95
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

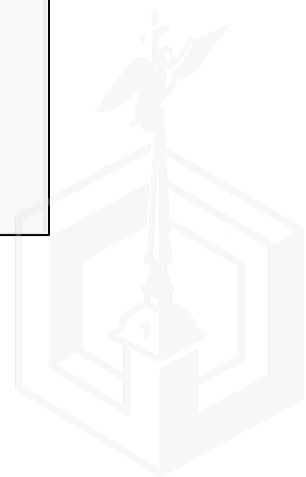
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:6:2102:19:5:28
-------------------	-------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-33/014/2012-029 от 02.02.2012
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



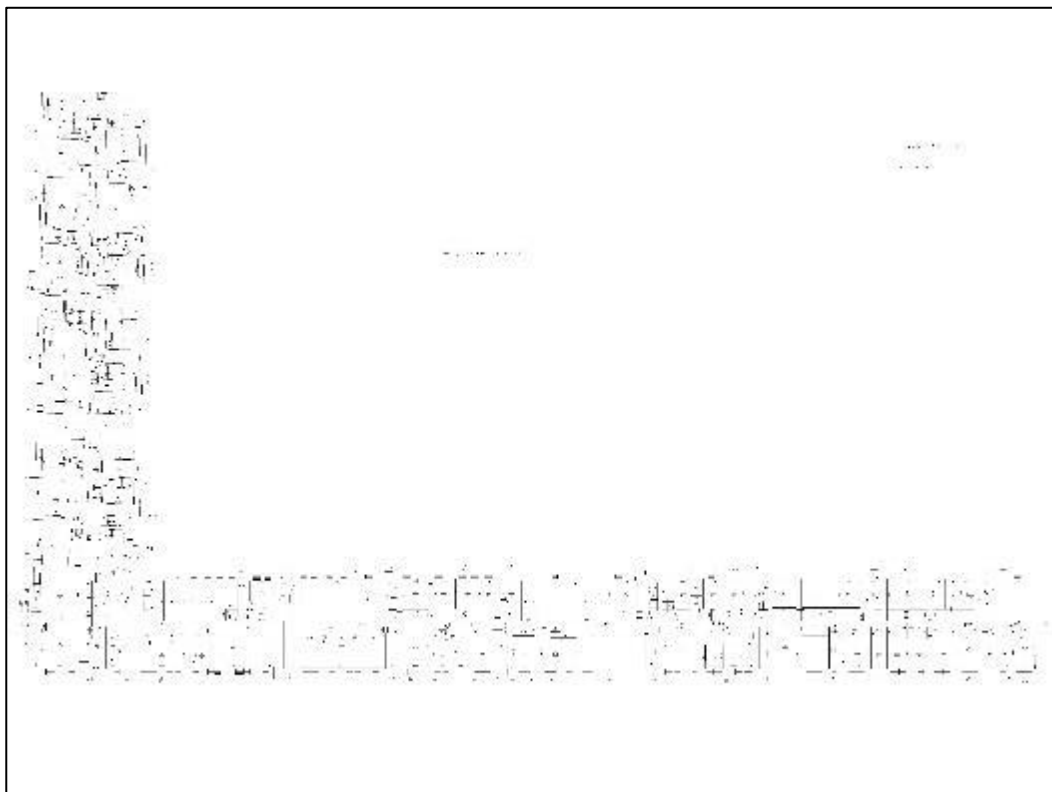


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

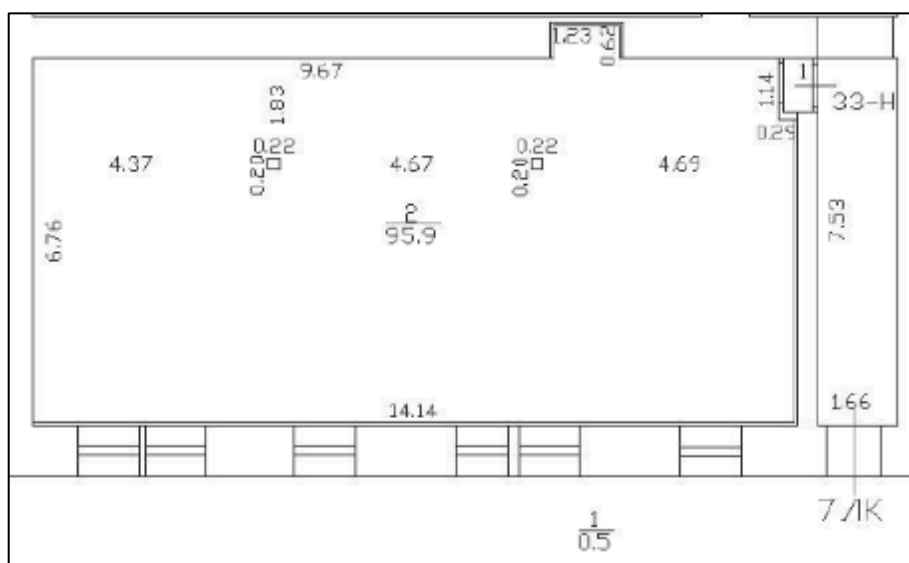


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



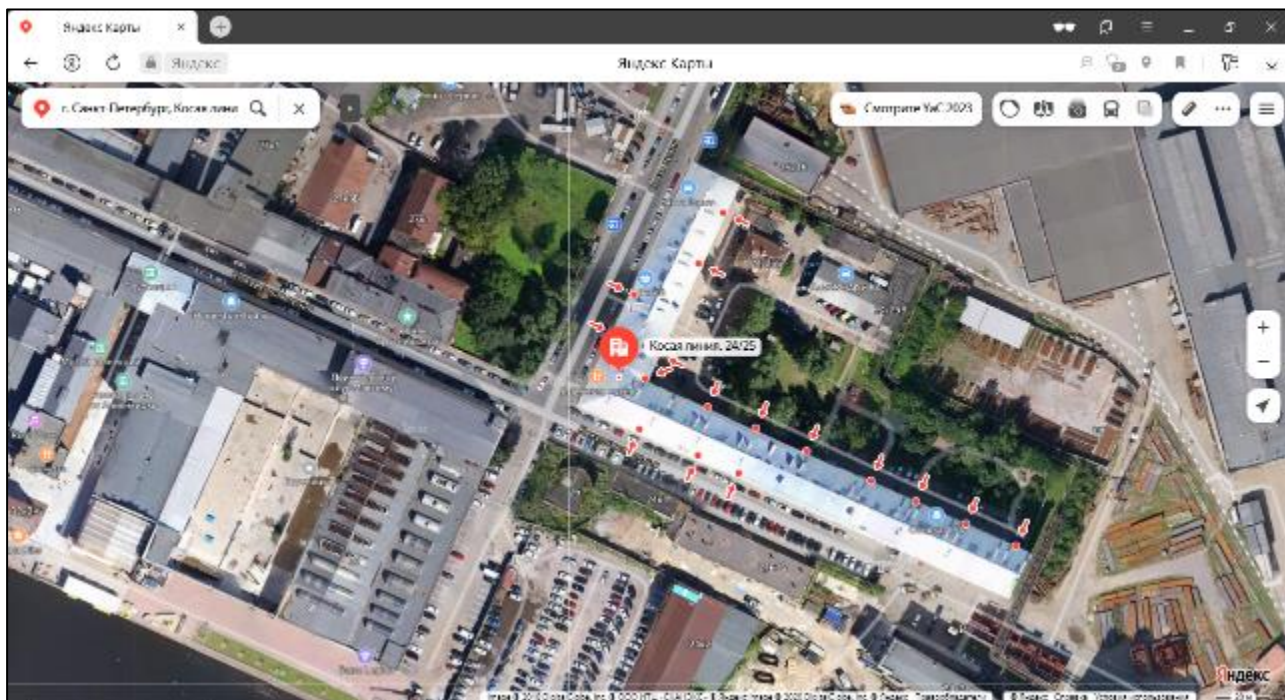


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены культурный центр Брусницын, особняк Брусницыных, пейнтбольный клуб Максимус, выставочный центр, продуктовые магазины, кафе, автосервисы.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 1 км от крупной транспортной магистрали – Большого пр. В.О.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 38 минутах (3,2 км) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 25.10.2023 г. № КУВИ-001/2023-241814312 ограничений и обременений на оцениваемый объект не зарегистрировано.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-1825 от 03.08.2023 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-17731/23-0-1 от 24.07.2023 г. объект, расположенный по адресу 199106, г. Санкт-Петербург, Косая линия, дом 24/25, 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 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 16.04.2023) "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 № 2804_РЗ «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Косая линия, д. 24/25, литера А, пом. 33-Н» обременения (ограничения), подлежащие 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 – Подъездные пути



Фото № 2 – Подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель





Фото № 5 – Общий вход со двора, ведущий ко входу в помещение



Фото № 6 – Общий вход с улицы, ведущий ко входу в помещение



Фото № 7 – Вход в помещение с лестничной клетки



Фото № 8 – Оборудованный оконный проем, используемый как отдельный вход



Фото № 9 – Внутреннее окружение



Фото № 10 – Внутреннее окружение



Фото № 11 – Вход в помещение со двора



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения




Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Косая линия, дом 24/25, литера А, 33-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу г. Санкт-Петербург, Косая линия, дом 24/25, литера А, 33-Н, общая площадь 96,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002102:1532, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 15.11.2023, при дневном освещении.
Вход	1 отдельный с улицы, 1 общий со двора, 1 общий с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопление
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: оконные проемы зашиты, в одном из оконных проёмов оборудован отдельный вход на улицу. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Анрианова А.С.
Подпись	
Дата	15.11.2023



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 со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России. Оценка производится в условиях существенной неопределенности, вызванной, в том числе, внешними факторами, общей политической и социально-экономической обстановкой в Российской Федерации, которые могут вызывать негативные тенденции на рынке недвижимости и оказывать влияние на стоимость объекта оценки. Так же негативное влияние на стоимость объекта оценки оказывает повышение ключевой ставки, которое приводит к снижению спроса на недвижимость.

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу г. Санкт-Петербург, Косая линия, дом 24/25, литера А, 33-Н, общая площадь 96,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002102:1532, цокольный этаж	51 003	4 916 667	61 203	5 900 000
Итого:	51 003	4 916 667	61 203	5 900 000

