

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, линия. 2-я В.О., д. 35, литера. Б, пом. 1-Н, общая площадь 179,1 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002017:3554, подвал

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 30.08.2024.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

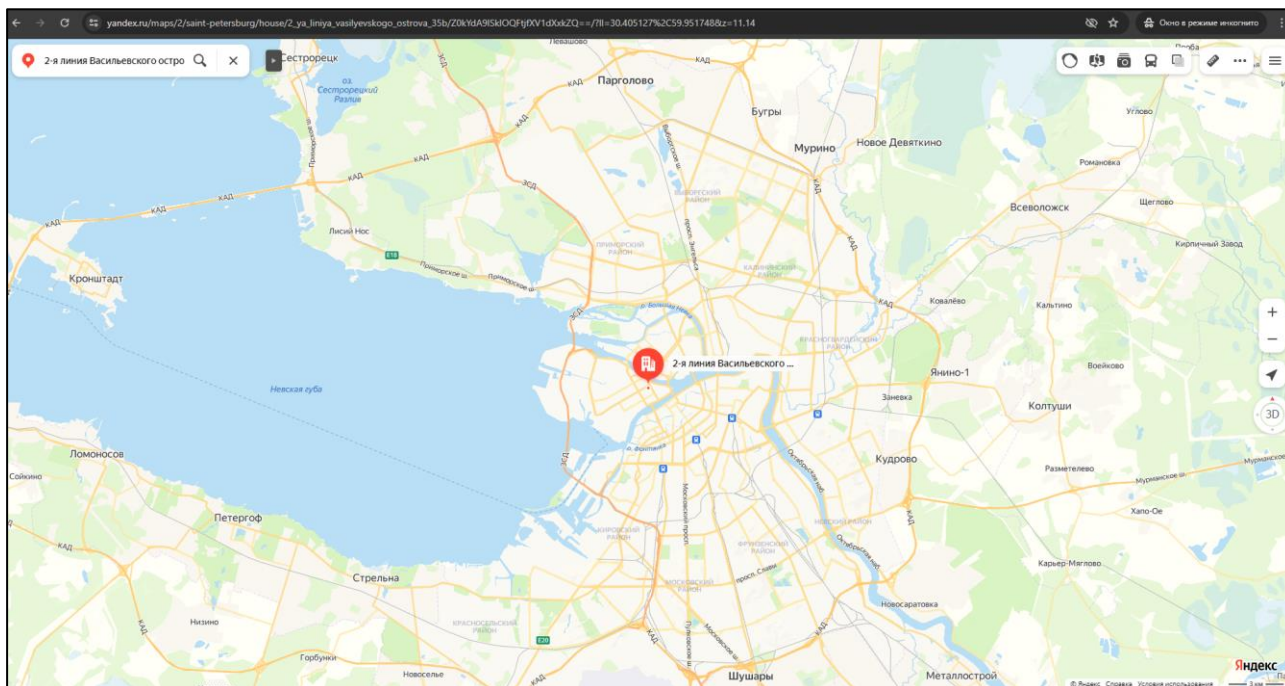


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

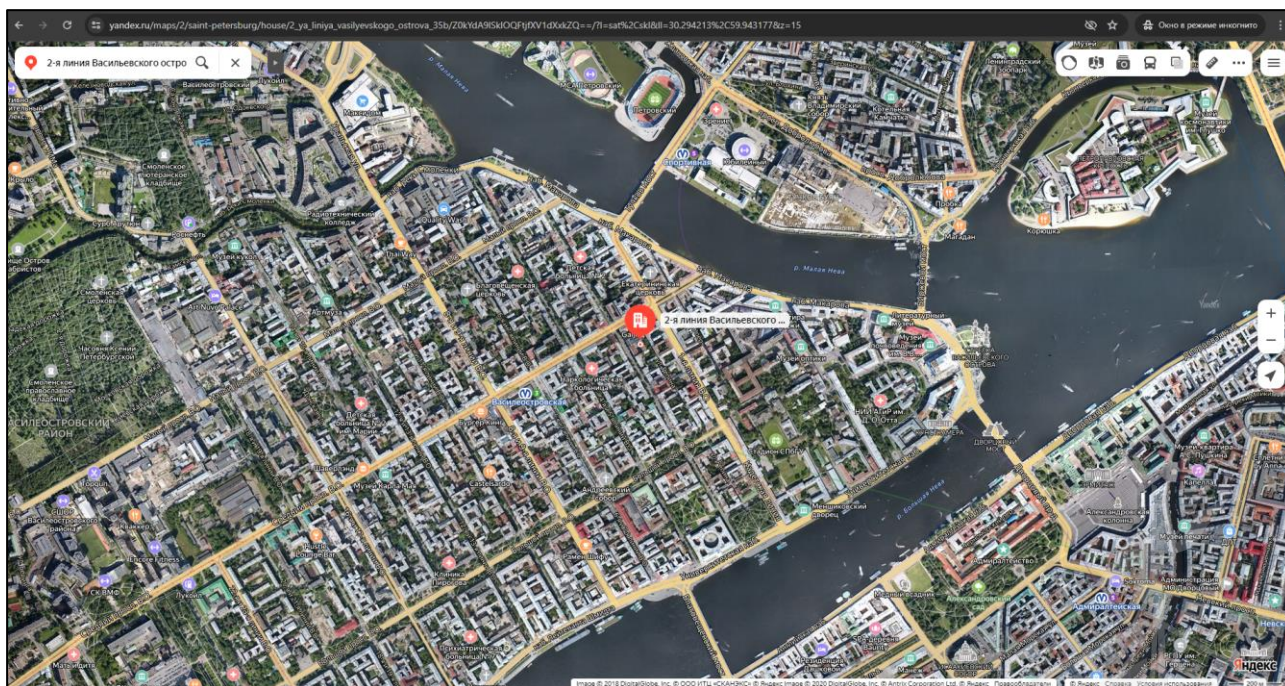
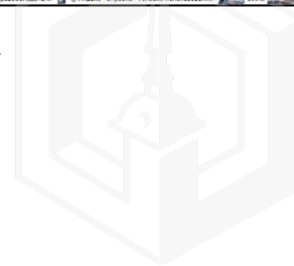


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

| Показатель | Характеристика |
|--|--|
| Тип объекта | Встроенное помещение |
| Площадь помещения | 179,1 кв. м |
| Кадастровый номер | 78:06:0002017:3554 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 9 473 310,19 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м | 36 143,55 |
| Наименование | данные отсутствуют |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж расположения | Подвал |
| Высота помещения | 2,30 м (заглубление -1,10 м) |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность № 78:06:0002017:3554-78/011/2023-1 от 26.09.2023 |
| Вход | Отдельный со двора |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены перепланировки: В ч.п.1 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п. В ч.п.3 установлена металлическая решетка с дверным проемом. В ч.п.1 оконные проемы заложены. В ч.п.2 оконные проемы заложены. В ч.п.4 оконные проемы зашиты. В помещении проходят транзитные трубы. В ч.п.3 часть помещения визуальна ниже 180 см. Наружные границы не изменены. |
| Состояние объекта | Удовлетворительное |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено |





Помещение

Дата обновления информации: 17.02.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Вид объекта недвижимости | Помещение |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:06:0002017:3554 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 14.09.2012 |
| Форма собственности | Государственная субъекта РФ |

Характеристики объекта

| | |
|------------------------|--|
| Адрес (местоположение) | Санкт-Петербург, линия. 2-я В.О., д. 35, литера. Б, пом. 1-Н |
| Площадь, кв.м | 179,1 |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж | подвал |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 9473310,19 |
| Дата определения | 01.01.2023 |
| Дата внесения | 16.02.2024 |

Ранее присвоенные номера

| | |
|-------------------|---------------------|
| Кадастровый номер | 78:6:2017:9:30:1001 |
|-------------------|---------------------|

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|--|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78:06:0002017:3554-78/011/2023-1 от 26.09.2023 |
|---|--|

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



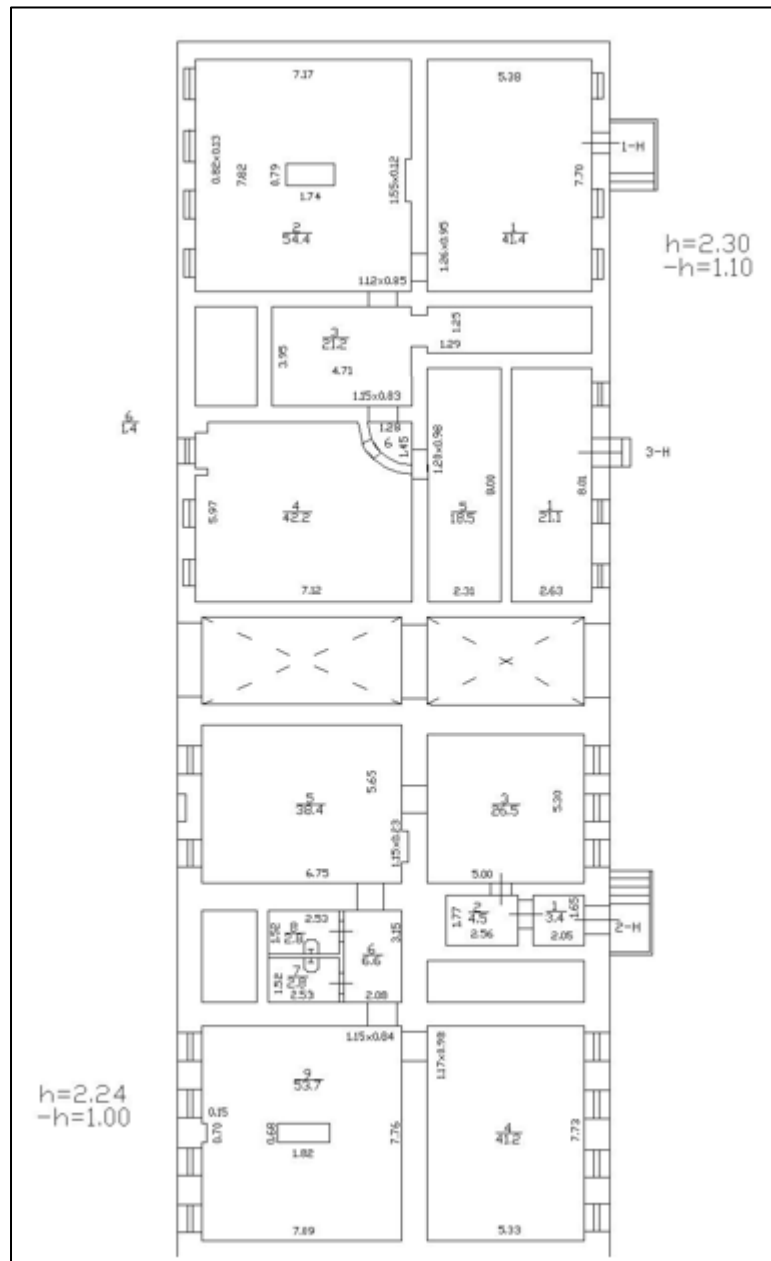


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа



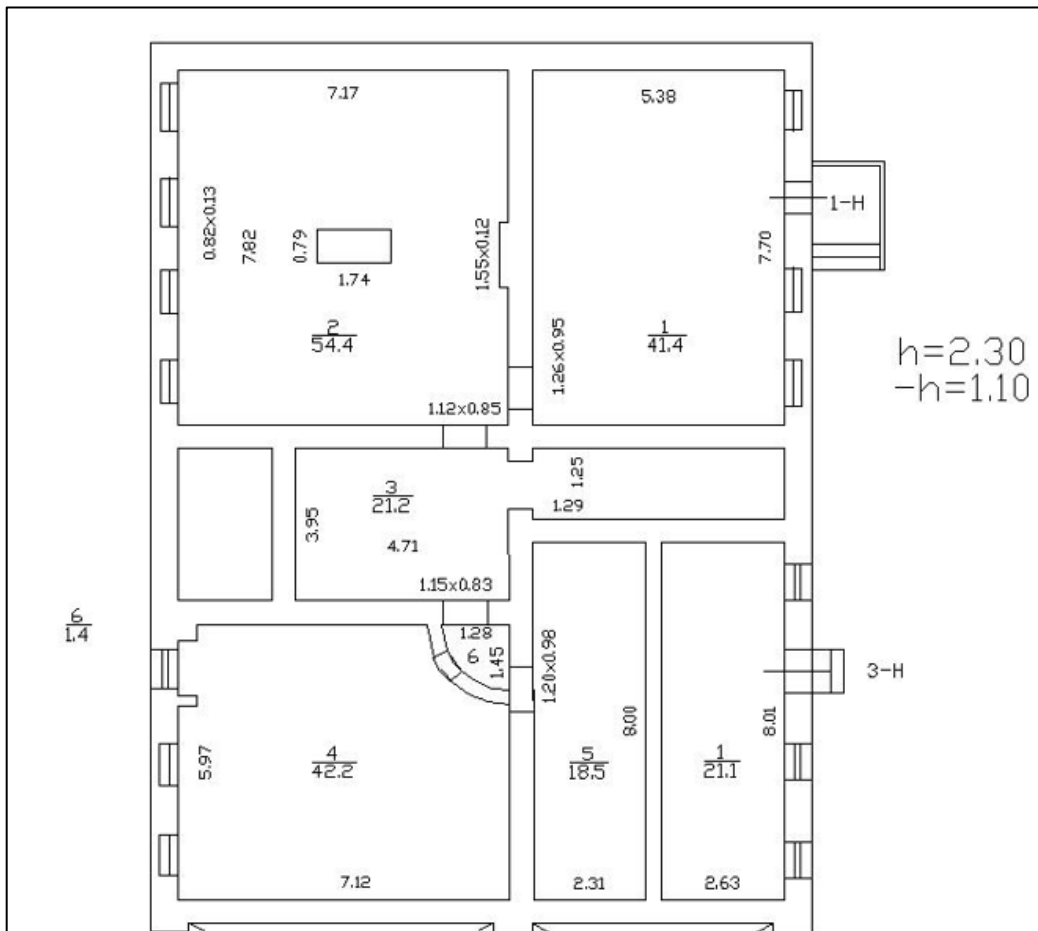


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

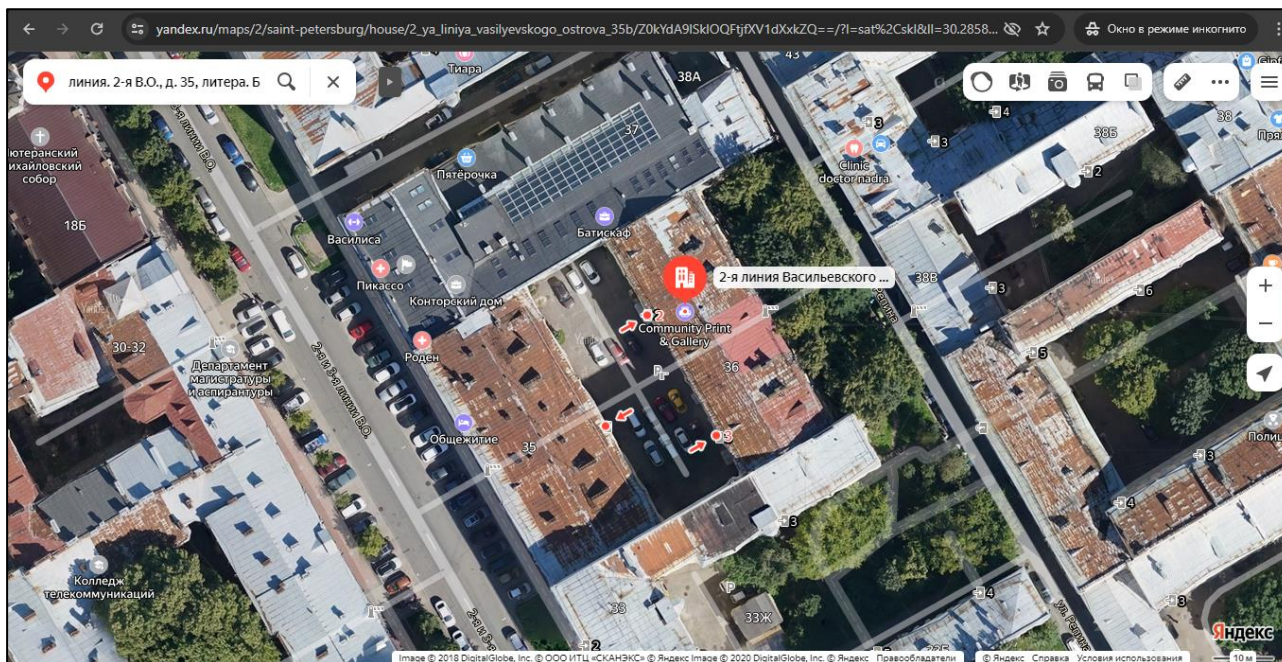
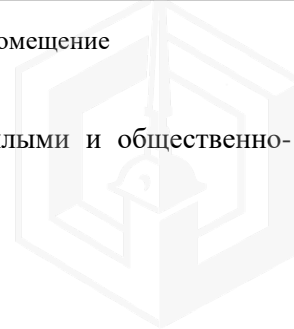


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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



В ближайшем окружении расположены: медицинские учреждения, спортзалы, кафе, рестораны, детские сады, гостиницы, Евангелическо-лютеранский собор, Общежитие № 1 Санкт-Петербургского колледжа телекоммуникаций, Арбитражный суд, РАНХиГС.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – Средний проспект В. О.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 6 минутах (530 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 06.02.2024 г. № КУВИ-001/2024-37757995 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

- Объект культурного наследия

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-2600 от 27.10.2023 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-25056/23-0-1 от 17.10.2023 г. объект, расположенный по адресу: 199053, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., дом 35, литера Б 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 № 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".



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Адресный указатель



Фото № 3 – Проход во двор

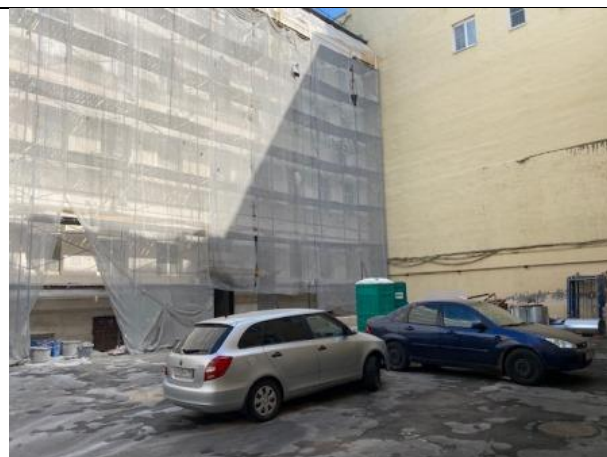


Фото № 4 – Внутреннее окружение



Фото № 5 – Внутреннее окружение



Фото № 6 – Внутреннее окружение





Фото № 7 – Вход в помещение



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



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



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, линия 2-я В. О., д. 35, литера. Б, пом. 1-Н

| Параметр | Значение |
|---|---|
| Объект оценки | Нежилое помещение, расположенное по адресу Санкт-Петербург, линия 2-я В. О., д. 35, литера. Б, пом. 1-Н, общая площадь 179,1 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002017:3554, подвал |
| Особенности проведения осмотра | Визуальный осмотр объекта произведен — 30.08.2024, при дневном освещении. |
| Вход | Отдельный со двора |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены перепланировки: В ч.п.1 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п. В ч.п.3 установлена металлическая решетка с дверным проемом. В ч.п.1 оконные проемы заложены. В ч.п.2 оконные проемы заложены. В ч.п.4 оконные проемы зашиты. В помещении проходят транзитные трубы. В ч.п.3 часть помещения визуально ниже 180 см. Наружные границы не изменены |
| Состояние объекта | Удовлетворительное |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) | |
|-------------------------------------|--|
| Должность | Оценщик |
| Ф.И.О. | Андреянова А.С. |
| Подпись |  |
| Дата | 30.08.2024 |



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 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: Санкт-Петербург, линия. 2-я В. О., д. 35, литера. Б, пом. 1-Н, общая площадь 179,1 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002017:3554, подвал | 53 601 | 9 600 000 | 64 322 | 11 520 000 |
| Итого: | 53 601 | 9 600 000 | 64 322 | 11 520 000 |

