

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, линия. 23-я В. О., д. 28, литера. А, пом. 1-Н, общая площадь 67,7 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002088:1110, подвал

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 17.10.2024.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

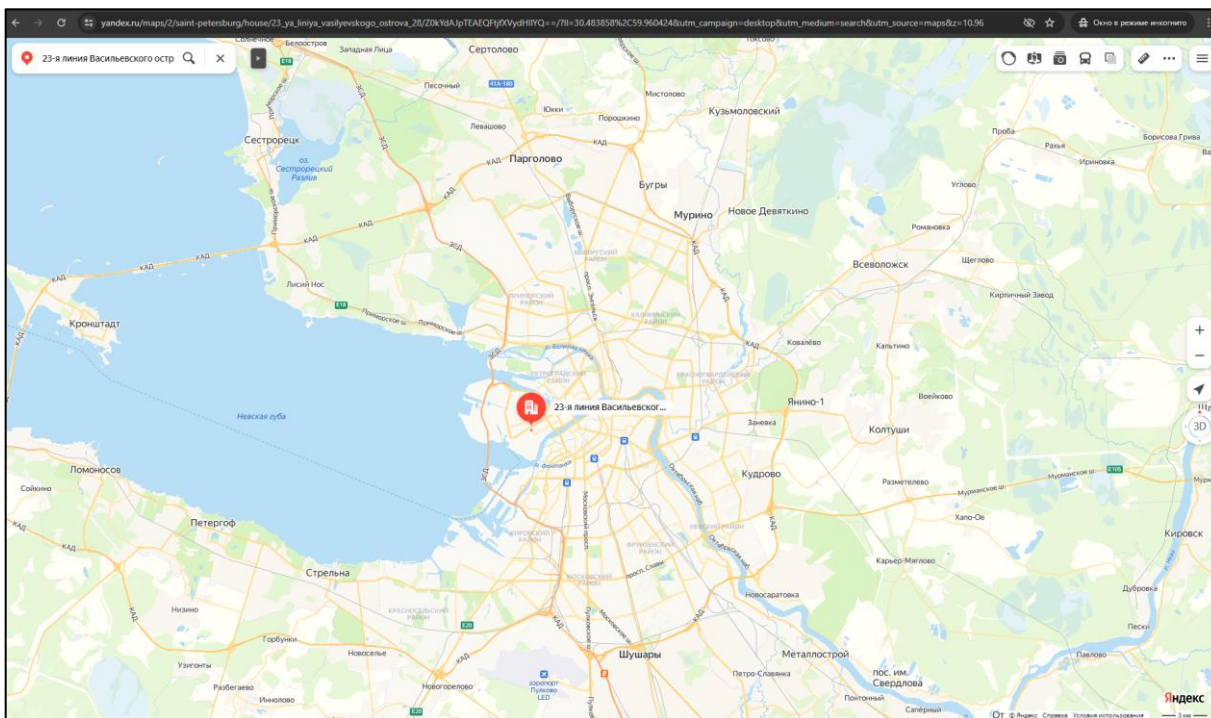


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

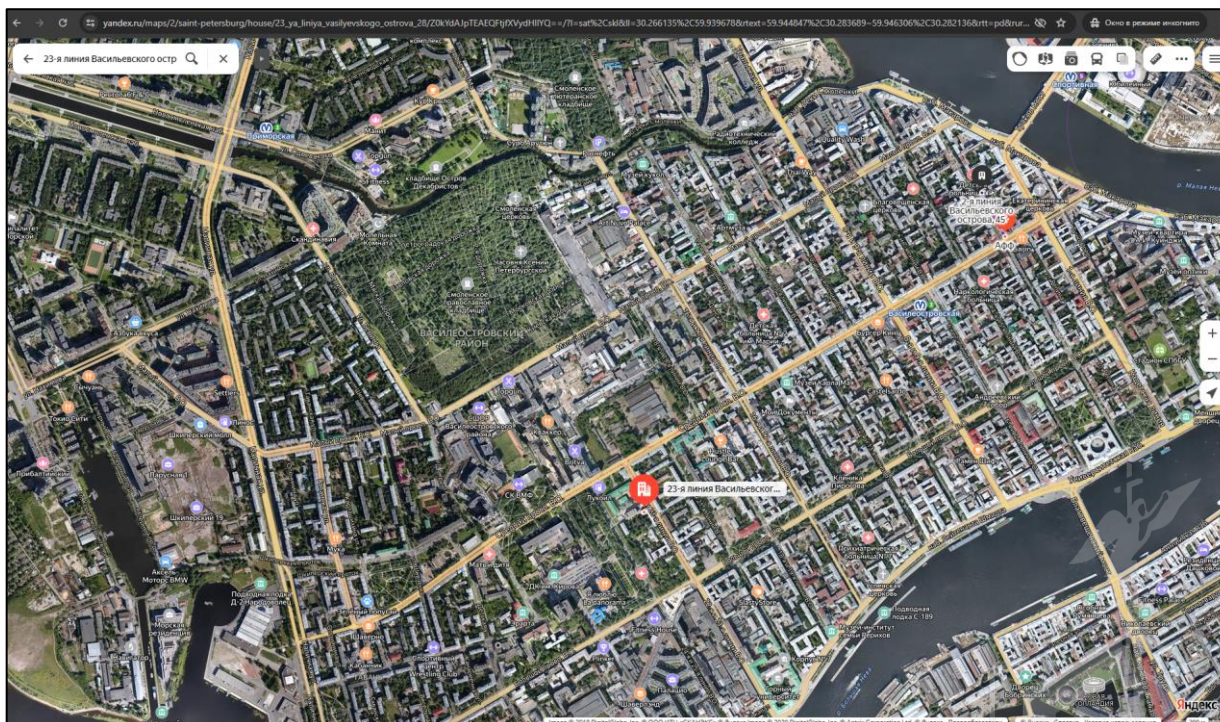


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	67,7
Кадастровый номер	78:06:0002088:1110
Кадастровая стоимость, руб.	4 255 216,65
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	62 854,01
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	2,48 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-01-199/2003-198.1 от 03.09.2003
Вход	Отдельный со двора (входя через приямок)
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, сетей водоснабжения и водоотведения. В ходе интервью с ответственным лицом, выявлено, что в помещении проходят транзитные трубы горячего и холодного водоснабжения, отопления. Согласно письму Администрации Василеостровского района СПб № 01-14-12335/23-0-1 от 20.11.2023 сообщается о наличии на объекте электрических сетей, тепловых сетей, сетей водоснабжения и водоотведения
Наличие перепланировок	Перед входом в помещение установлен навес. Фактически вход в помещение осуществляется через приямок со двора. В ч.п.3 в полу установлена запорная арматура. Визуально выявлены перепланировки: оконные проемы в ч.п.1,3,4 заложены. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется косметический ремонт
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено

Помещение

Дата обновления информации: 28.02.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002088:1110
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. 23-я В.О., д. 28, литера. А, пом. 1-Н
Площадь, кв.м	67.7
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

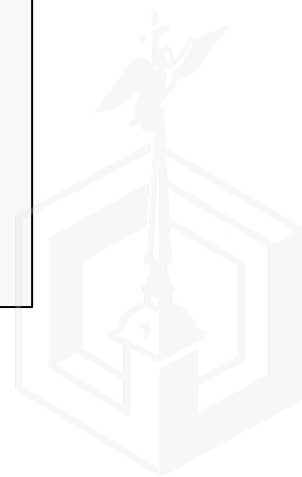
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4255216.65
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	28.02.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-199/2003-198.1 от 03.09.2003
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



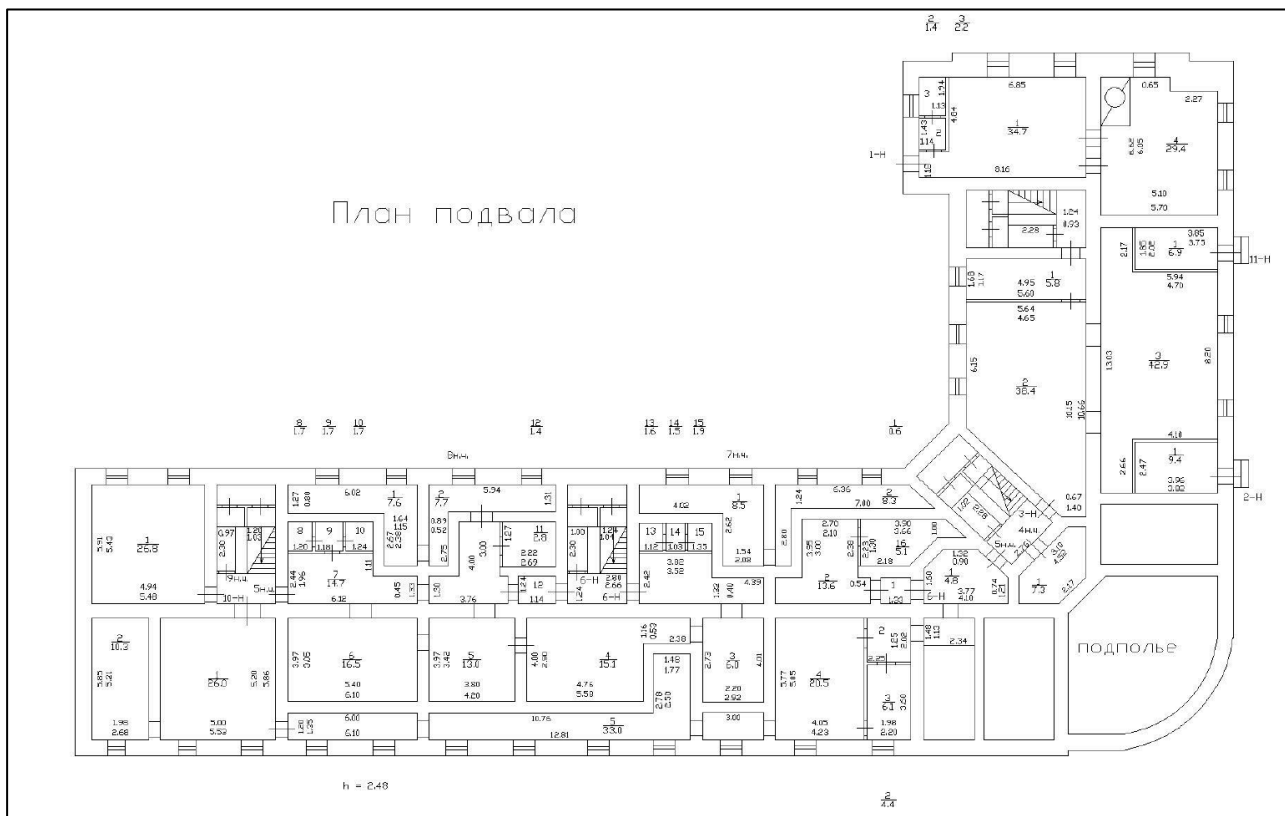


Рисунок 4. План этажа

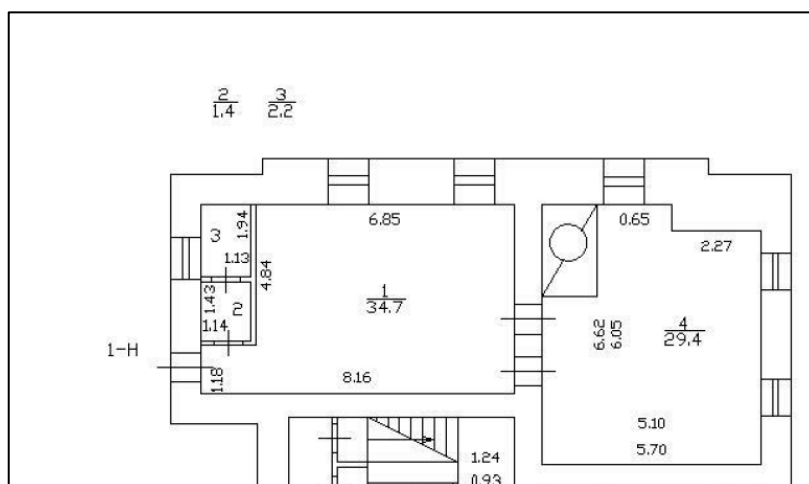


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



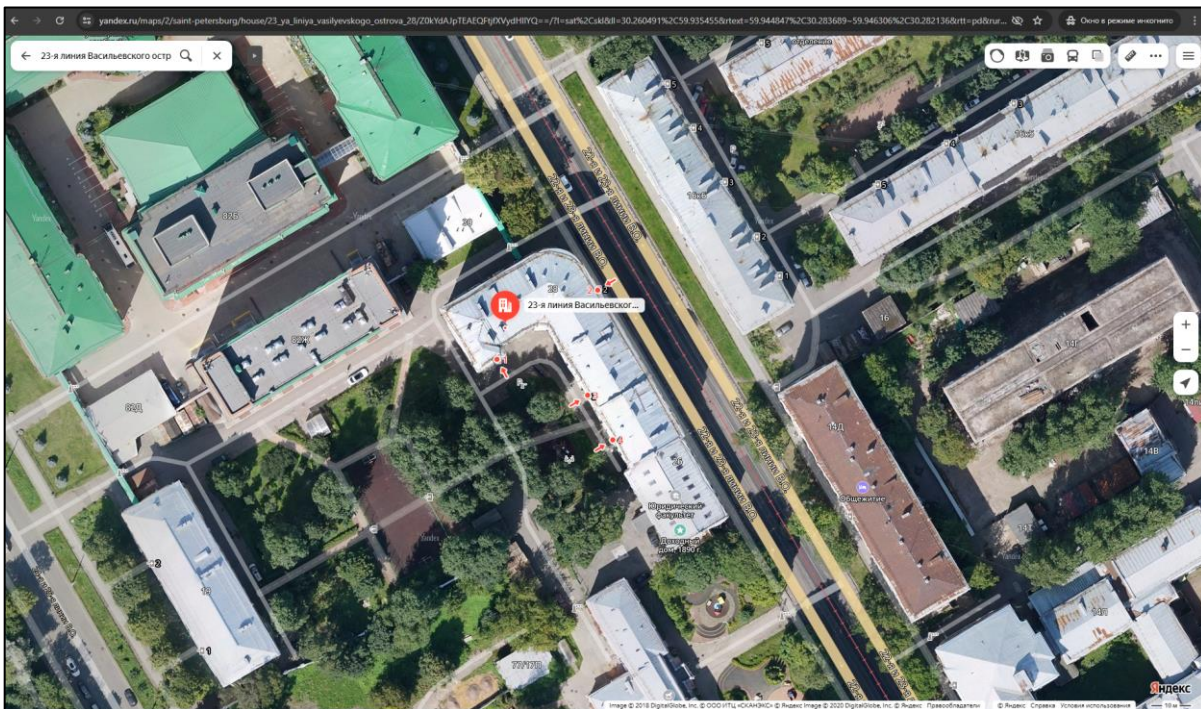


Рисунок б. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: детский сад, высшие учебные заведения, стоматология, школы, Детская инфекционная больница № 3, магазины.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 190 м от крупной транспортной магистрали – Средний проспект В.О.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 18 минутах (1580 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2024-78763185 от 19.03.2024 г. на оцениваемый объект ограничения (обременения) прав не зарегистрированы.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-169 от 29.01.2023 объект не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 01-43-27413/23-0-0 от 15.11.2023 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 23-я линия В.О., дом 28, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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.

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 № 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 г. Санкт-Петербурга № 676-РЗ от 25.03.2024 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, 23-я линия В.О., д. 28, литера А, пом. 1-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 – Ближайшее окружение



Фото № 6 – Ближайшее окружение



Фото № 7 – Ближайшее окружение



Фото № 8 – Отдельный вход в помещение



Фото № 9 – Отдельный вход в помещение



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



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, линия. 23-я В.О., д. 28, литера. А, пом. 1-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу Санкт-Петербург, линия. 23-я В.О., д. 28, литера. А, пом. 1-Н, общая площадь 67,7 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002088:1110, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 17.10.2024, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора (вход через приямок)
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, сетей водоснабжения и водоотведения. В ходе интервью с ответственным лицом, выявлено, что в помещении проходят транзитные трубы горячего и холодного водоснабжения, отопления. Согласно письму Администрации Василеостровского района СПб № 01-14-12335/23-0-1 от 20.11.2023 сообщается о наличии на объекте электрических сетей, тепловых сетей, сетей водоснабжения и водоотведения
Наличие перепланировок	Перед входом в помещение установлен навес. Фактически вход в помещение осуществляется через приямок со двора. В ч.п.3 в полу установлена запорная арматура. Визуально выявлены перепланировки: оконные проемы в ч.п.1,3,4 заложены. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется косметический ремонт
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреянова А.С.
Подпись	
Дата	17.10.2024



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.*

3. 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. 23-я В.О., д. 28, литера. А, пом. 1-Н, общая площадь 67,7 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002088:1110, подвал	75 628	5 120 000	90 753	6 144 000
Итого:	75 628	5 120 000	90 753	6 144 000

