КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, линия 1-я В. О., д. 10, литера. А, пом. 6-Н, общая площадь 54,1 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002013:1241, подвал.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 03.04.2024.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

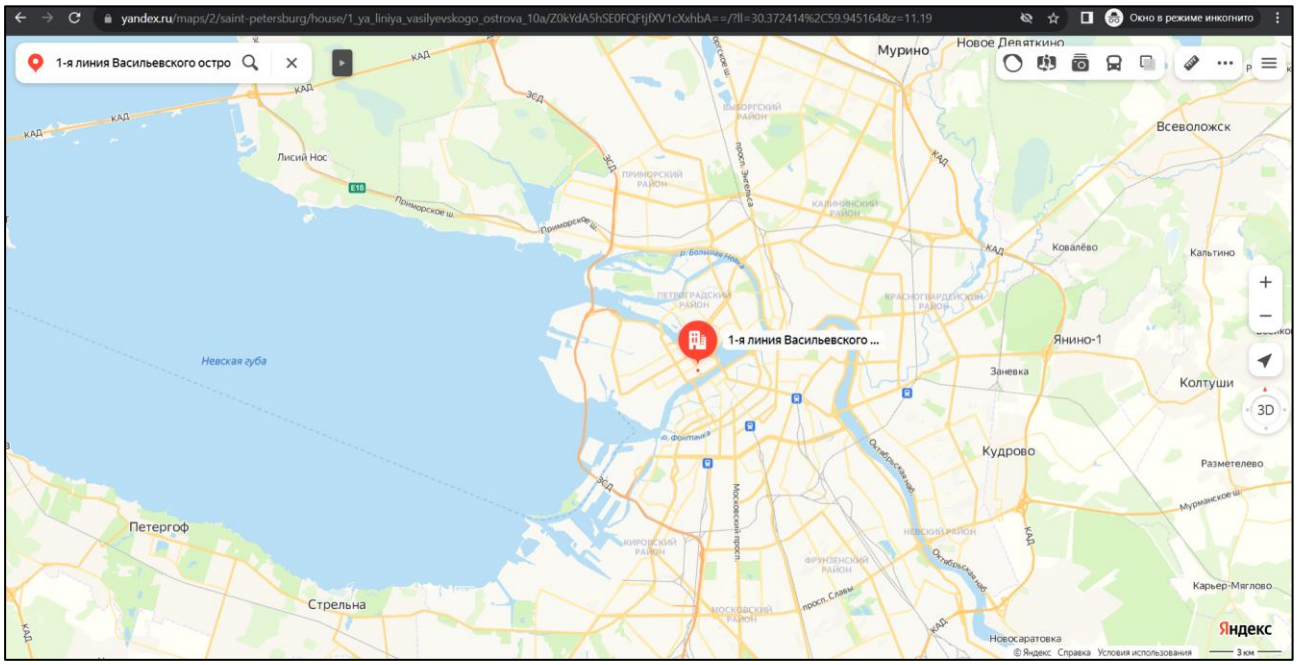


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

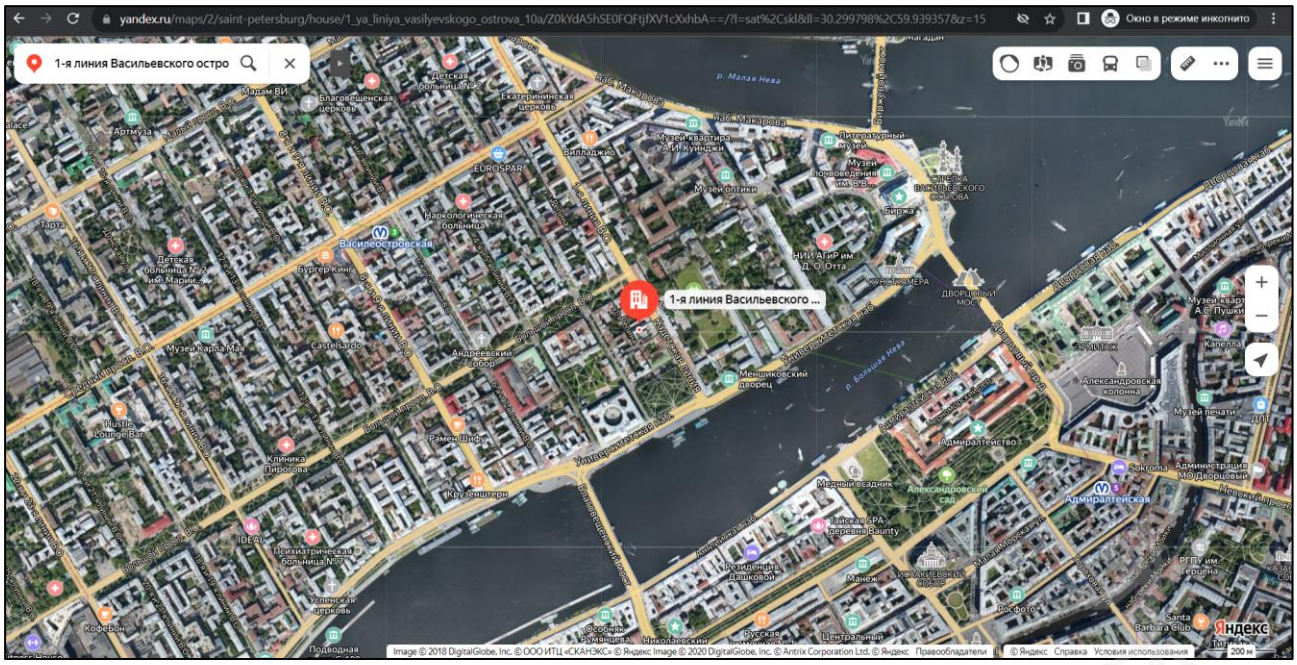
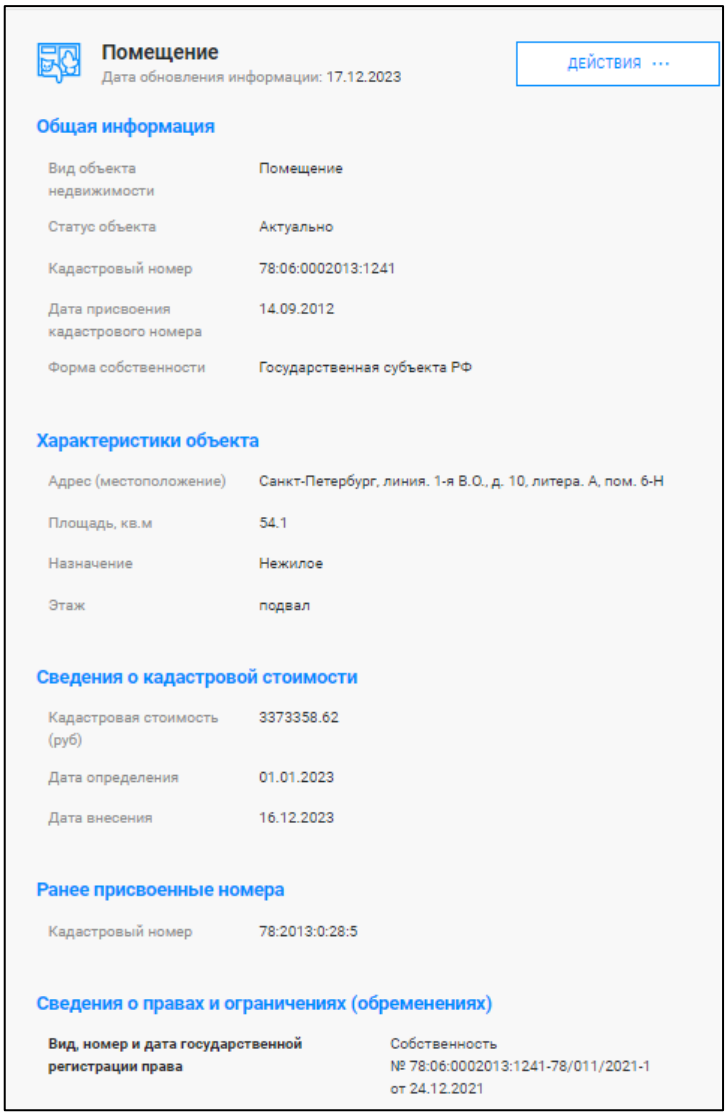


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	54,1 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002013:1241
Кадастровая стоимость, руб.	3 373 358,62
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	62 354,13
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	2,25 м (заглубление -1,25 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002013:1241-78/011/2021-1 от 24.12.2021
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	При осмотре помещения визуально были выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Водоснабжение на объекте отключено
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.1 установлены перегородки с дверями, образованы 3 новые ч.п., оборудованы ванная, санузел. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Требуется косметический ремонт
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.



Помещение
Дата обновления информации: 17.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002013:1241
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. 1-я В.О., д. 10, литера. А, пом. 6-Н
Площадь, кв.м	54.1
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3373358.62
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:2013:0:28:5

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002013:1241-78/011/2021-1 от 24.12.2021

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

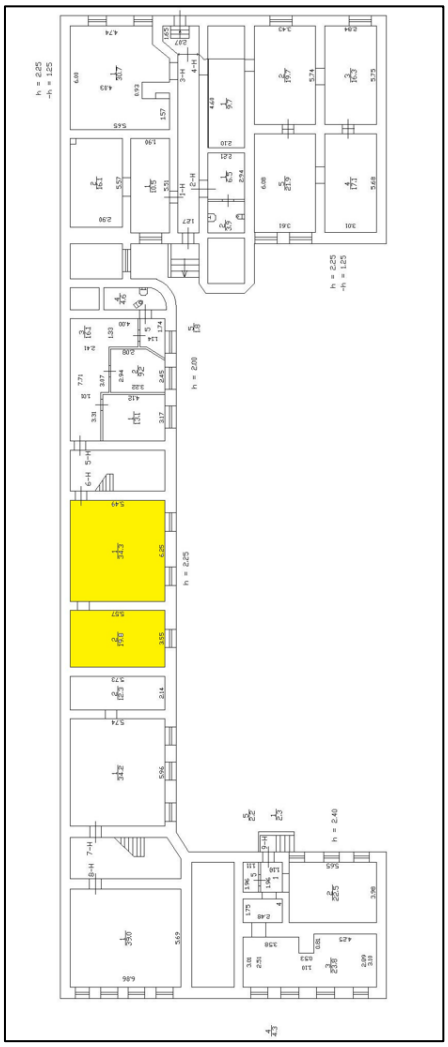


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

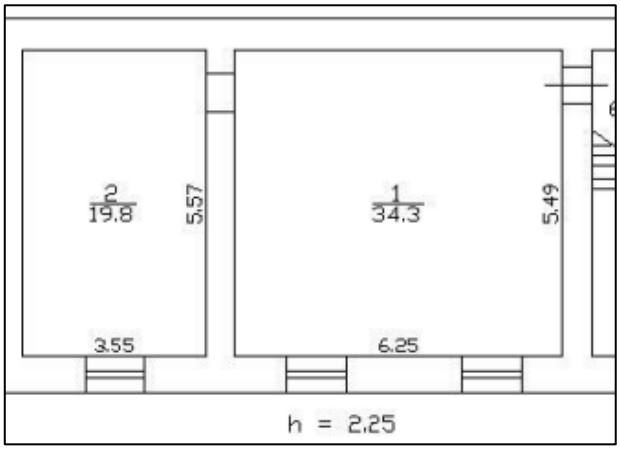


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

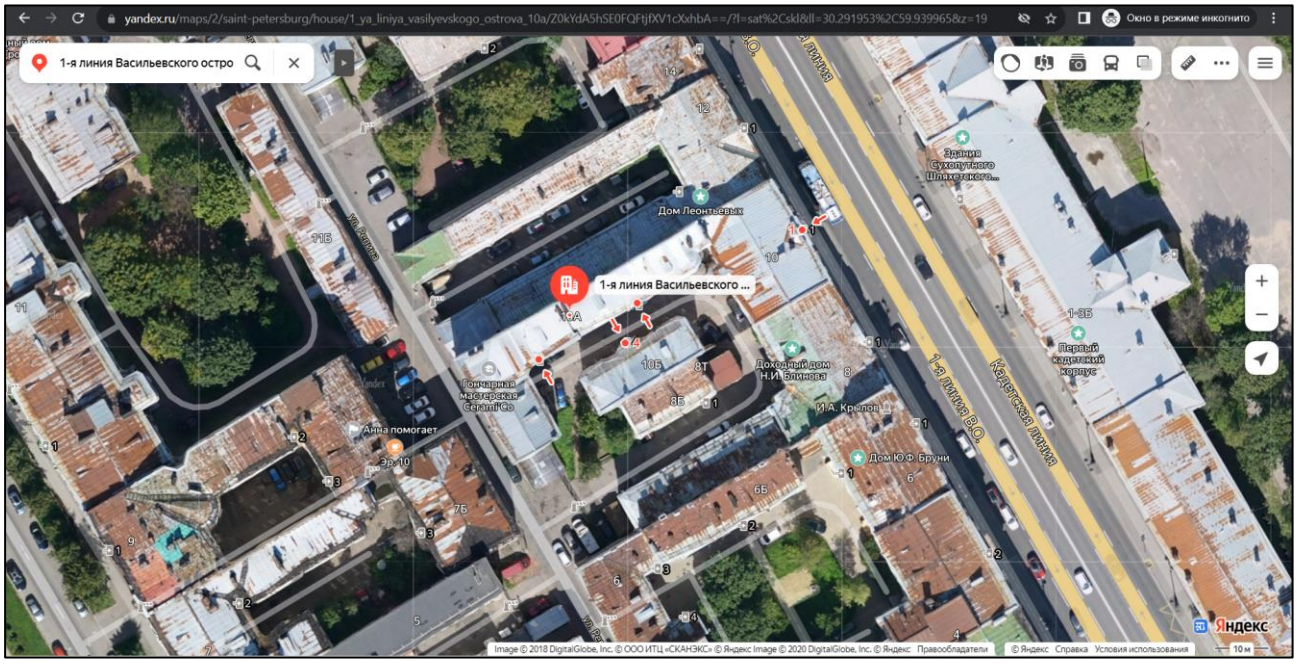


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: школы, медицинские учреждения, спортзалы, рестораны, детские сады, сад Академический сад, Румянцевский сад.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 800 м от крупной транспортной магистрали – Среднего проспекта Васильевского острова.

Ближайшие станции метро «Василеостровская» и «Спортивная» располагаются в 13 минутах (1,06 км) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258208336 на оцениваемый объект не зарегистрировано ограничение (обременение) прав.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-2868 от 28.11.2023 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-27517/23-0-1 от 20.01.2023 г. объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 10, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом Г.И. Головкина (А.Н. Чичагова)".

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.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 3433-РЗ от 21.12.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 10, литера А, пом. 6-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: 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.

Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом

Г.И. Головкина (А.Н. Чичагова)», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

<table>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>Фото № 1 – Подъездные пути</td><td>Фото № 2 – Подъездные пути</td></tr>
<tr><td> </td><td>
</td></tr>
<tr><td>Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки</td><td>Фото № 4 – Адресный указатель</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>Фото № 5 – Проход под арку во двор</td><td>Фото № 6 – Дворовая территория</td></tr>
</table>

Фото № 7 – Общий вход со двора

Фото № 8 – Вход в помещение

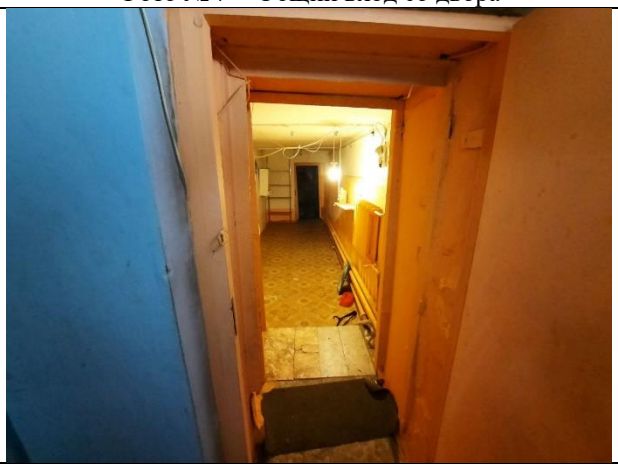


Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения

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: г. Санкт-Петербург, линия 1-я В. О., д. 10, литера. А, пом. 6-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, линия 1-я В. О., д. 10, литера. А, пом. 6-Н, общая площадь 54,1 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002013:1241, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 03.04.2024, при дневном освещении.
Вход	1 общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	При осмотре помещения визуально были выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Водоснабжение на объекте отключено
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.1 установлены перегородки с дверями, образованы 3 новые ч.п., оборудованы ванная, санузел. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Требуется косметический ремонт
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	03.04.2024

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 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, линия. 1-я В.О., д. 10, литера. А, пом. 6-Н, общая площадь 54,1 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002013:1241, подвал.	96 118	5 200 000	115 342	6 240 000
Итого	**96 118**	**5 200 000**	**115 342**	**6 240 000**