

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу:
г. Санкт-Петербург, 9-я линия Васильевского острова, дом 18, литера А, помещение 4-Н,
общая площадь 91,2 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002039:2862, 1 этаж**

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 10.11.2022 г.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

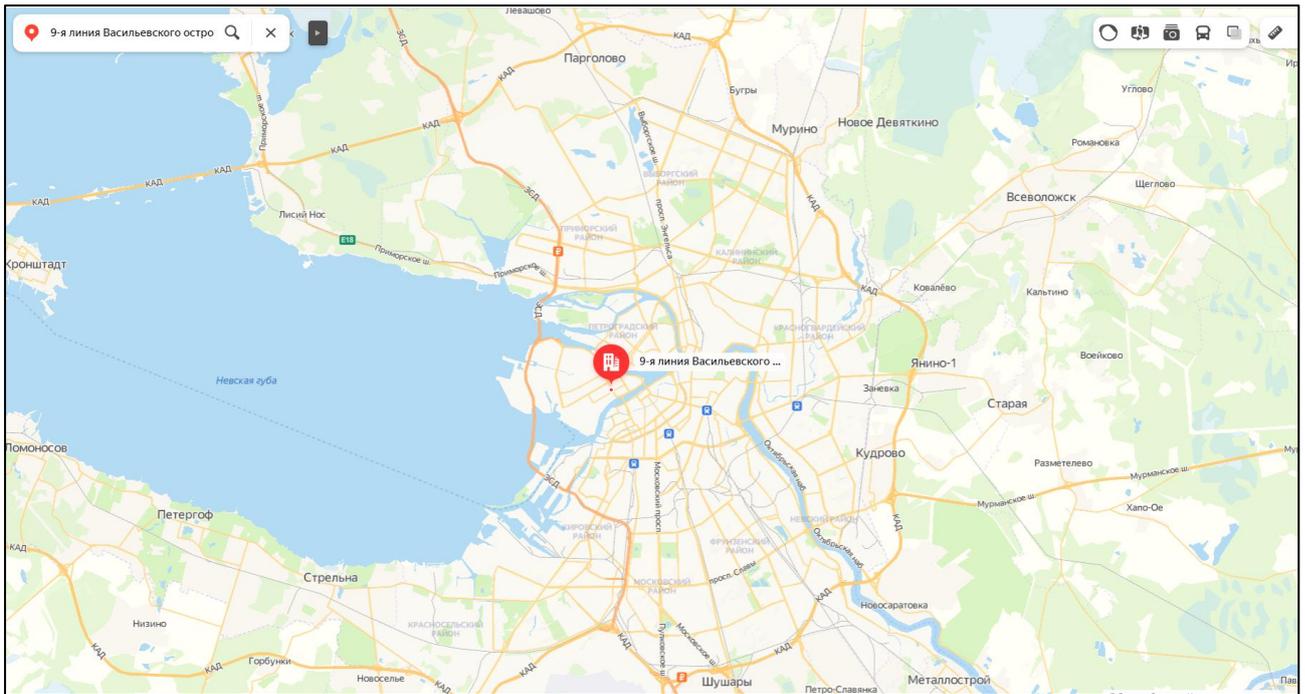


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

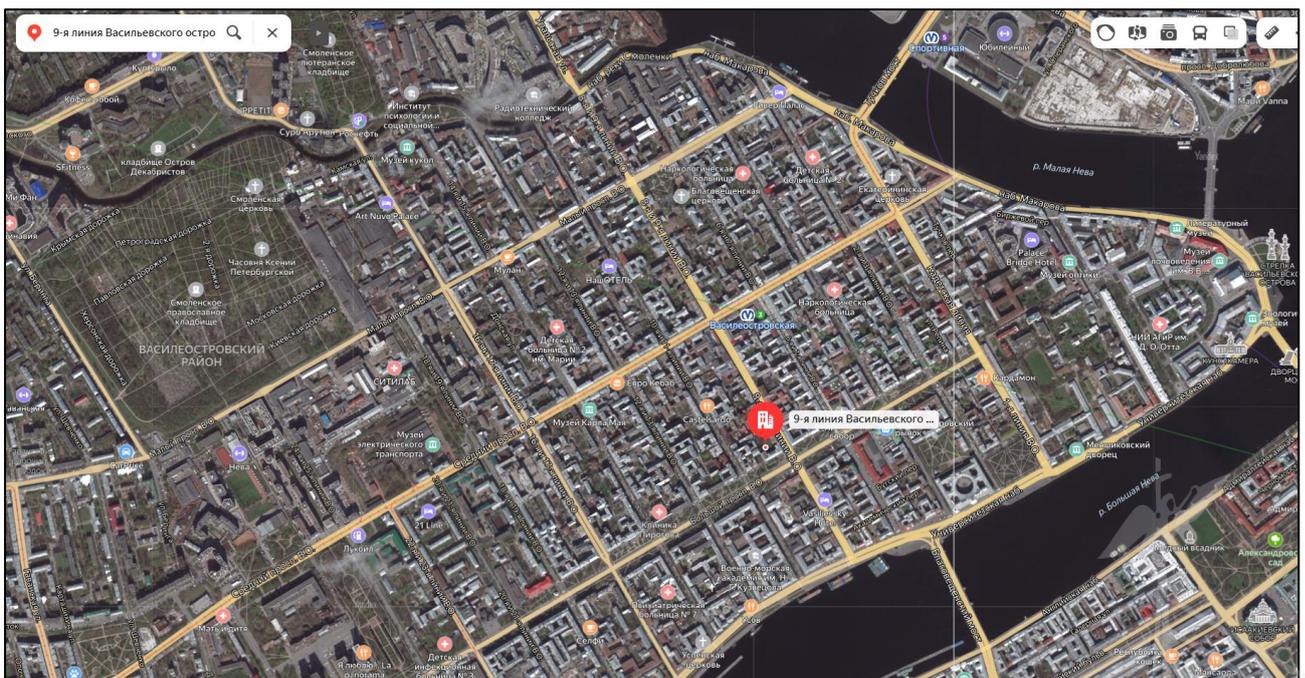


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	91,2 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002039:2862
Кадастровая стоимость, руб.	9 620 362,61
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	105 486
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое помещение
Этаж расположения	1
Высота помещения, м	н/д
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 1581198.1 от 12.05.2001
Вход	Общий вход со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, в помещении находится мебель

Помещение

Дата обновления информации: 31.05.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002039:2862
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. 9-я В.О., д. 18, литера. А, пом. 4-Н
Площадь, кв.м	91.2
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	9620362.61
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:6:2039:2:1:3
-------------------	-----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 1581198.1 от 12.05.2001
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



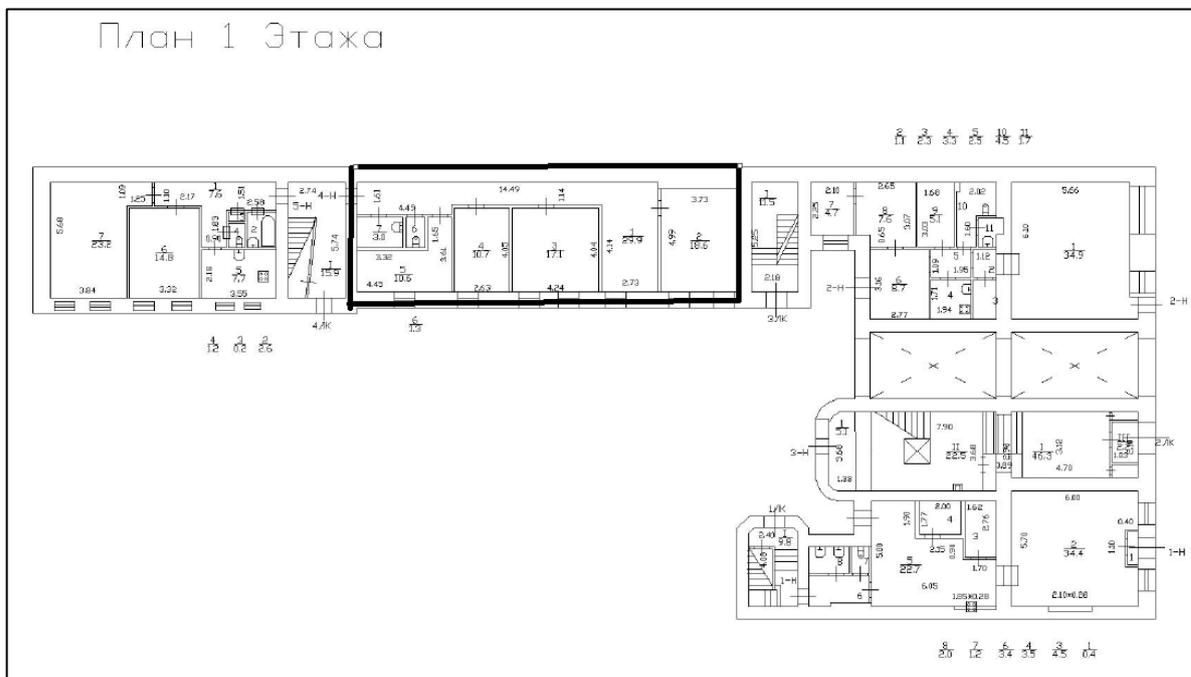


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

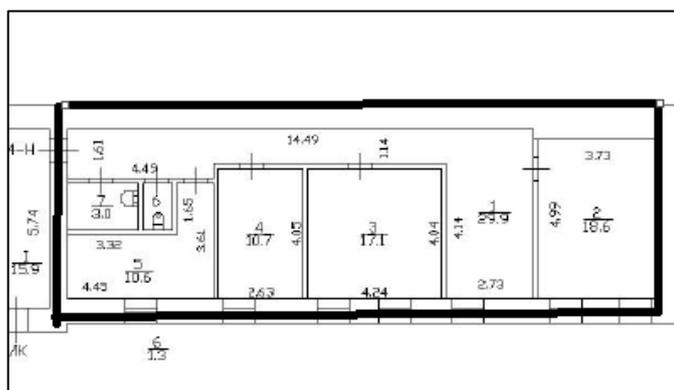


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

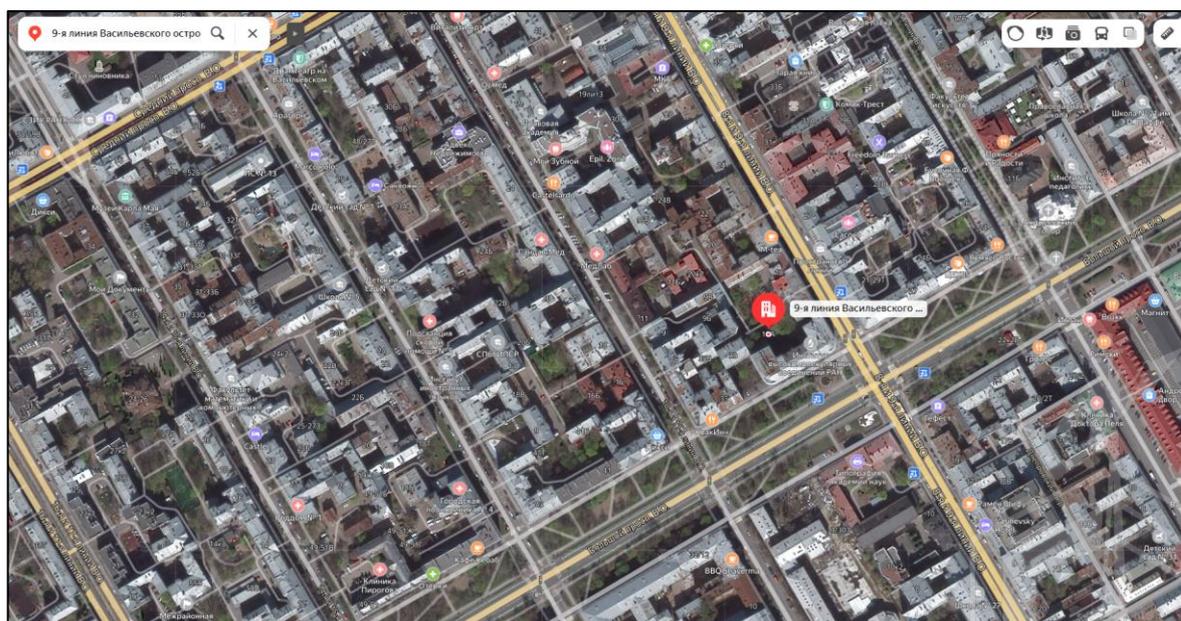


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: продуктовый магазин, гостиница, Бизнес центр «Пространство линии», салон красоты, медицинский центр, типография, а также другие объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на углу крупных транспортных магистралей – Большого проспекта В. О. и 8,9 линий В.О.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается на расстоянии 7 минут (580 м) пешеходной доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП объект оценки 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(06)).

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 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».

Согласно Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объектов:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Вход в помещение (общий со двора)



Фото № 5 – Здание, в котором находится объект оценки



Фото № 6 – Здание, в котором находится объект оценки





Фото № 7 – Вход в помещение



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



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, 9-я линия Васильевского острова, дом 18, литера А,
помещение 4-Н, общая площадь 91,2 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002039:2862, 1 этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 9-я линия Васильевского острова, дом 18, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 91,2 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002039:2862, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 10.11.2022, при дневном освещении.
Вход	Общий вход со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, в помещении находится мебель

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А. С.
Подпись	
Дата	10.11.2022



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 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, 9-я линия Васильевского острова, дом 18, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 91,2 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002039:2862, 1 этаж	78 216	7 130 000	93 816	8 556 000
Итого:	78 216	7 130 000	93 816	8 556 000

