

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 15-я линия Васильевского острова, дом 22, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 80,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002053:2742, мансарда**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 22.12.2022.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

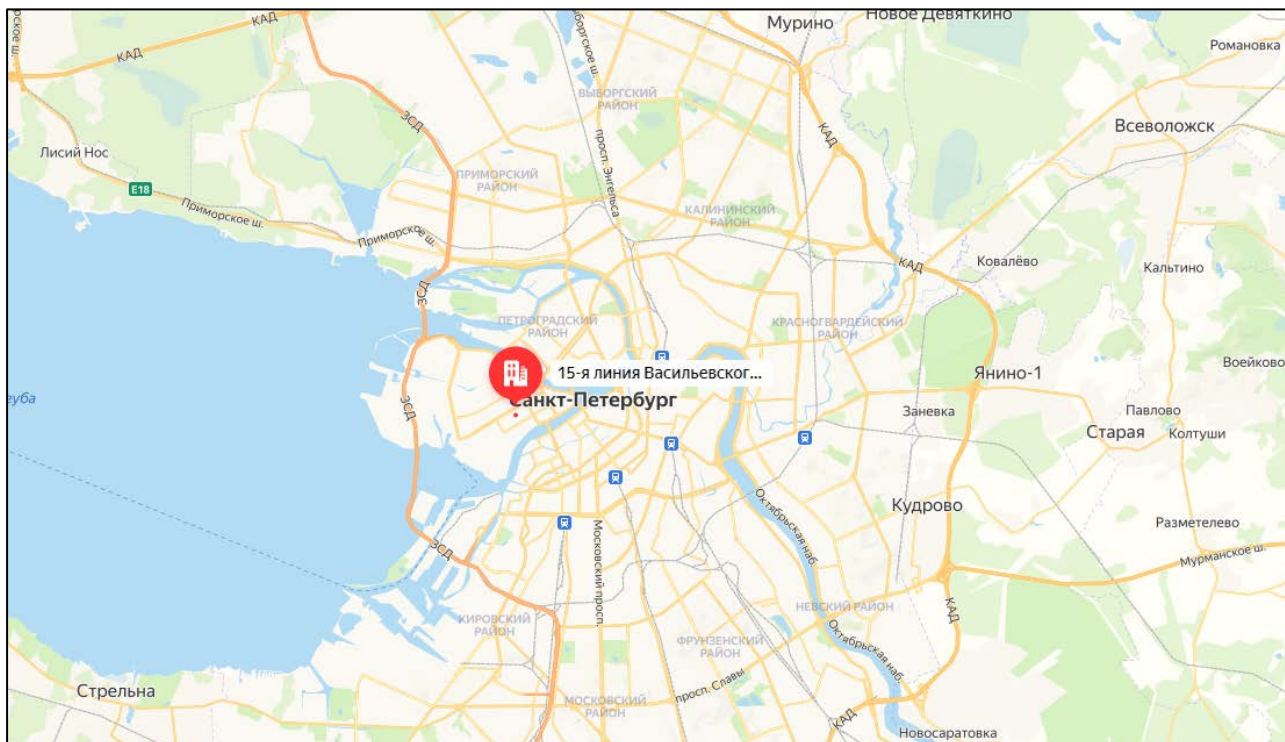


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

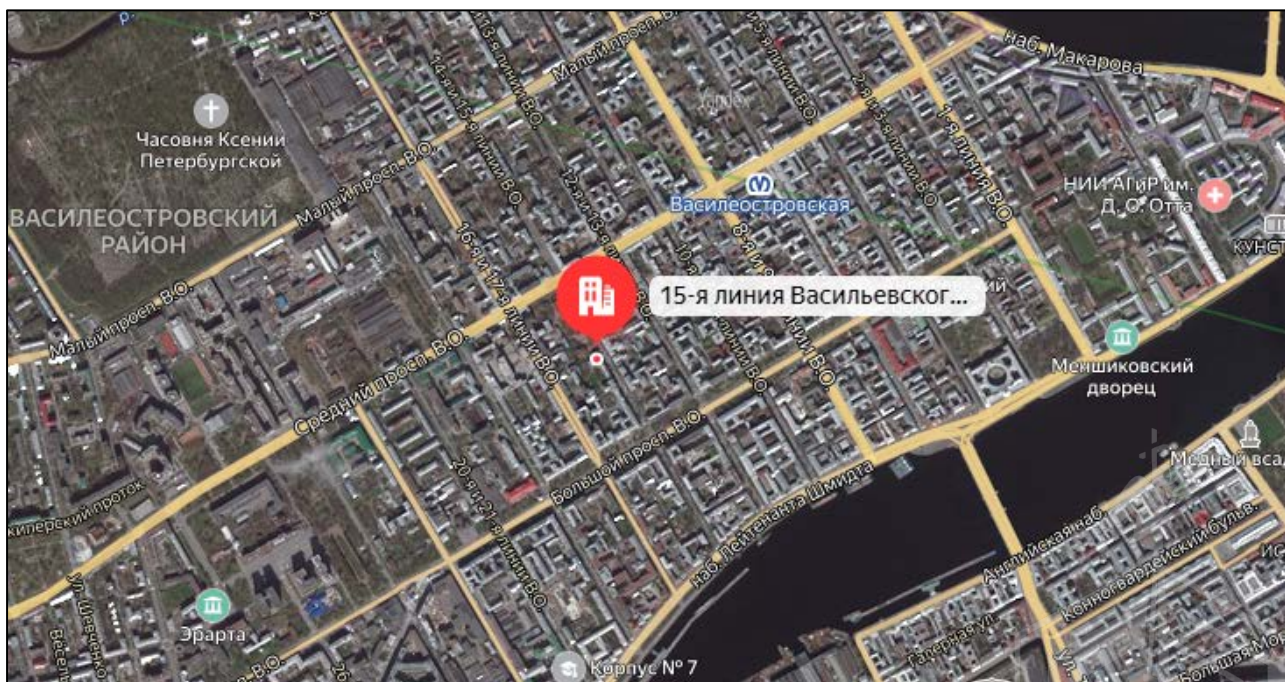



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	80,6 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002053:2742
Кадастровая стоимость, руб.	7 638 295,46
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	94 767,93
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Мансарда
Высота помещения	2,99 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 1089536.1 от 09.03.2000
Вход	Общий из-под арки, общий с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородки между ч.п. 1 – ч.п. 9 демонтированы, половое покрытие частично демонтировано.
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	78:06:0002053:2742
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. 15-я В.О., д. 22, литера. А, пом. 3-Н
Площадь, кв.м	80.6
Назначение	Нежилое
Этаж	мансарда

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	7638295.46
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

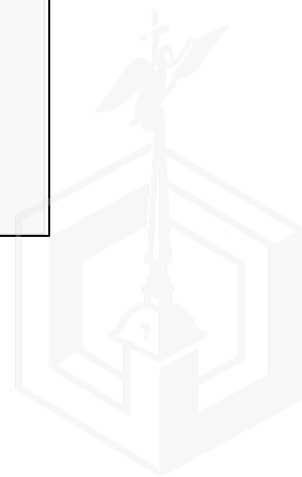
**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:2053:0:3:2
-------------------	---------------

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 1089536.1 от 09.03.2000
-----------------------------------------------------	-----------------------------------------

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



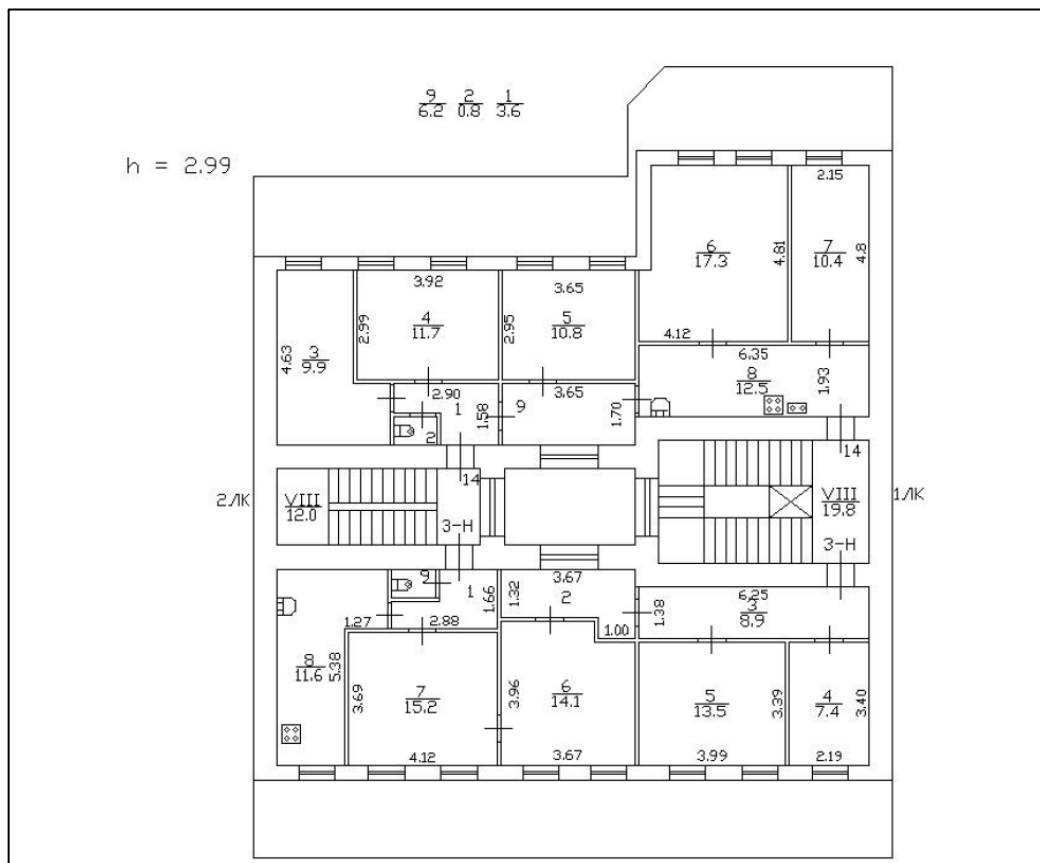


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

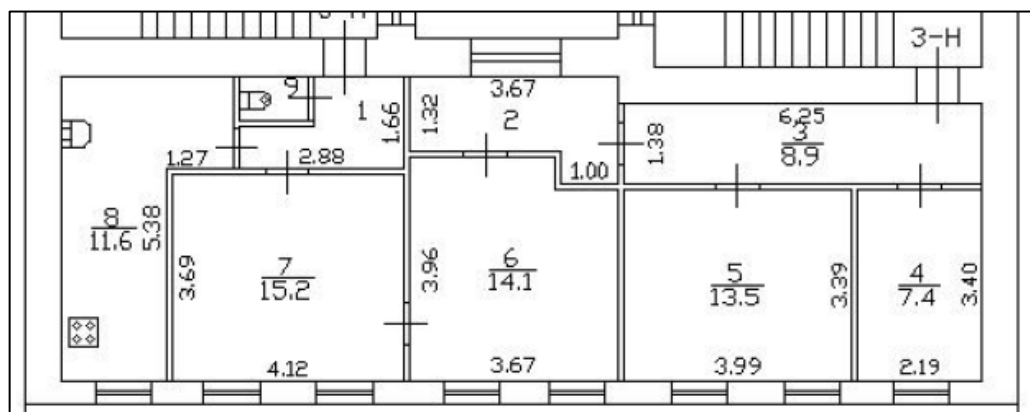


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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





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 № 2975-РЗ от 12.12.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 15-я линия В.О., д. 22, литера А, пом. 3-Н» обременение (ограничение), подлежащее 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.

#### 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

	
<p>Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути</p>	<p>Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути</p>
	
<p>Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки</p>	<p>Фото № 4 – Вход в помещение</p>





Фото № 5 – Адресный указатель



Фото № 6 – Вход в помещение



Фото № 7 – Внутреннее окружение



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



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
15-я линия Васильевского острова, дом 22, литера А, помещение 3-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 15-я линия Васильевского острова, дом 22, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 80,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002053:2742, мансарда
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 22.12.2022, при дневном освещении.
Вход	Общий из-под арки, общий с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородки между ч.п. 1 – ч.п. 9 демонтированы, половое покрытие частично демонтировано
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	22.12.2022





### 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, 15-я линия Васильевского острова, дом 22, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 80,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002053:2742, мансарда	50 662	4 083 333	60 794	4 900 000
<b>Итого:</b>	<b>50 662</b>	<b>4 083 333</b>	<b>60 794</b>	<b>4 900 000</b>

