

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ)

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 14-Н, общая площадь 77,9 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001151:1353, 1 этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 22.12.2022;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

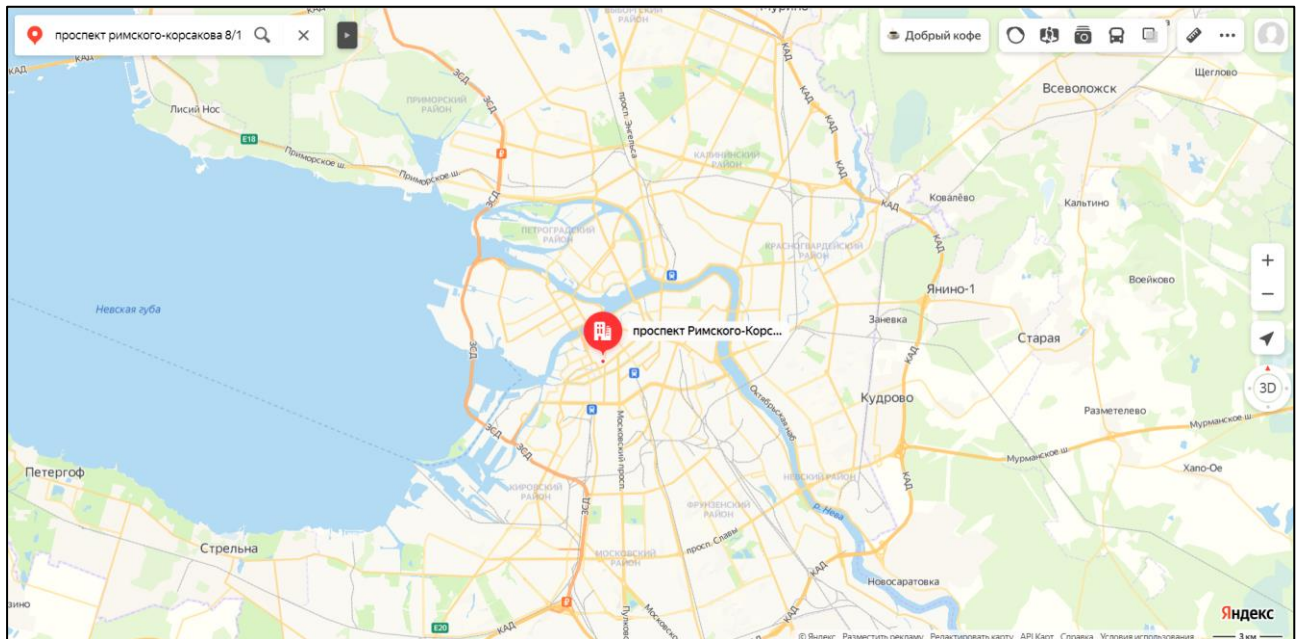


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

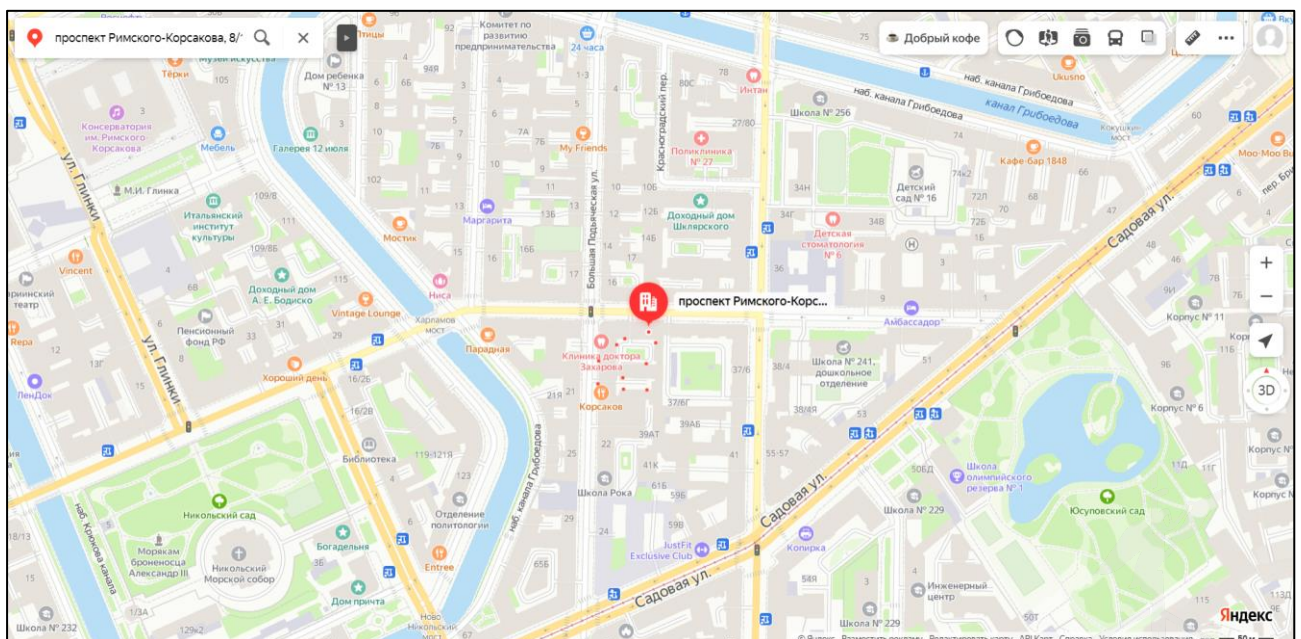


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 14-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 14-Н	
Площадь помещения	77,9 кв. м
Кадастровый номер	78:32:0001151:1353
Кадастровая стоимость, руб.	8 042 138,3
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	197 416,52
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	107 272,2
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Этаж № 1
Высота помещения	2,89
Вид права	Собственность 78:32:0001151:1353-78/030/2017-1 20.01.2017 10:07:20
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации.
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородка между ч.п.2 и ч.п.3 демонтирована; перегородка между ч.п.2 и ч.п.4 частично демонтирована, в ч.п.2 установлена новая перегородка; оконный проем в ч.п.6 зашит.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

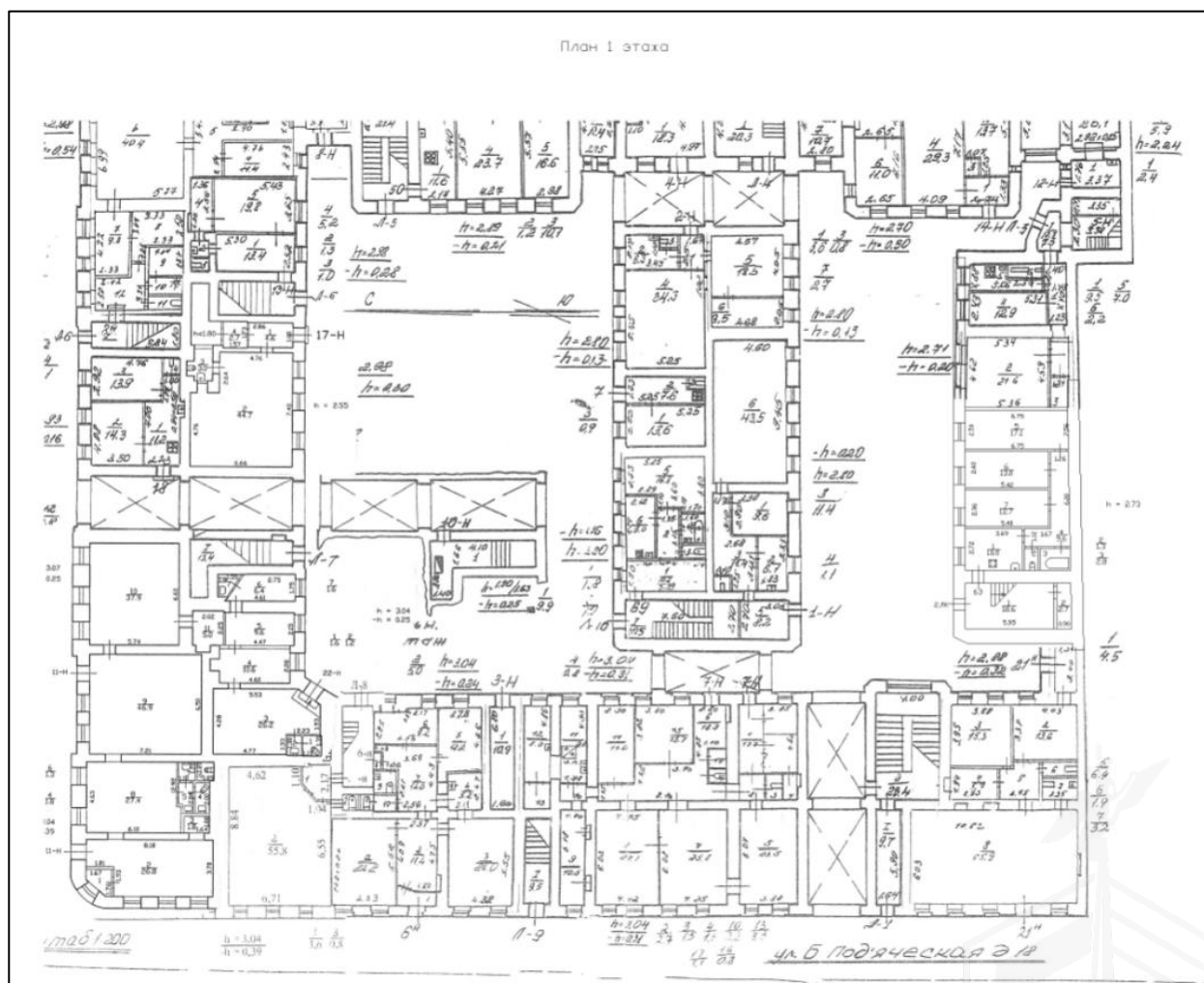


Рисунок 3. Расположение пом. 14-Н на плане 1 этажа здания

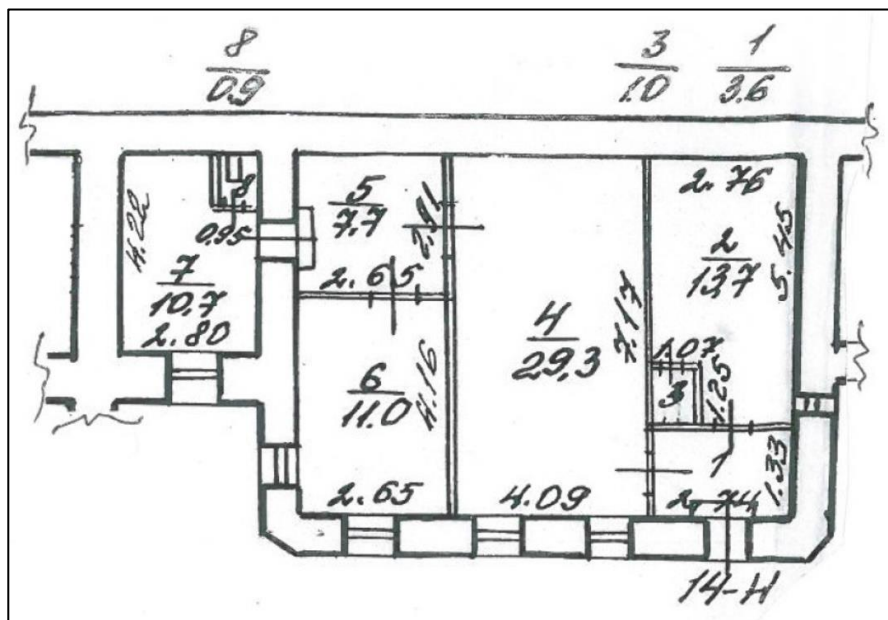


Рисунок 4. План помещения 14-Н

Помещение		действия ...
Дата обновления информации: 02.04.2021		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Помещение	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:32:0001151:1353	
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 14-Н	
Площадь, кв.м	77.9	
Назначение	Нежилое	
Этаж	1	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	8042138.30	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
Ранее присвоенные номера		
Кадастровый номер	78:1151:1:2:13	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001151:1353-78/030/2017-1 от 20.01.2017	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78:32:0001151:1353-78/030/2017-2 отсутствует	

Рисунок 5. Справочная информация по Объекту оценки.



2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружения

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, торговыми центрами, аптеками, кафе, объектами культурного наследия. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – детский сад № 16, дошкольное отделение Школы № 241, школа № 229, школа № 256, школа олимпийского резерва № 1, поликлиника № 27, детская стоматология № 6, Никольский морской собор, Юсуповский сад. На расстоянии 220 м. (3 мин. ходьбы пешком) от Объекта оценки находится Харламов мост.

Вход в помещение осуществляется через отдельный со двора.

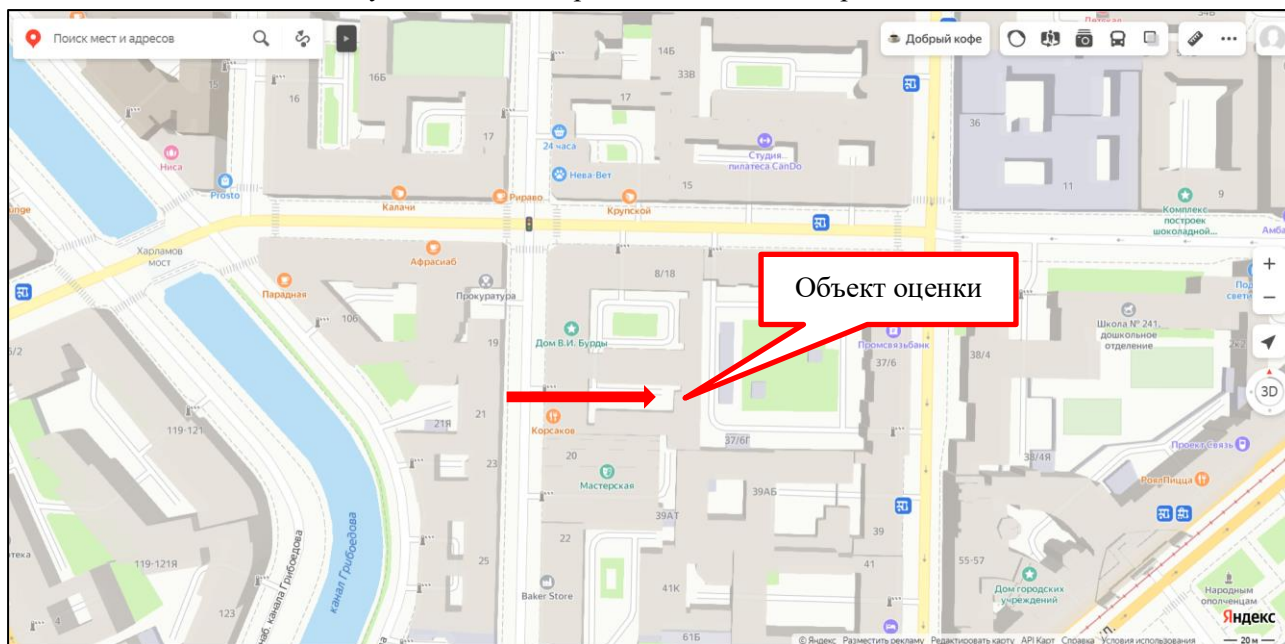


Рисунок 6. Расположение подходов к помещению

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – проспекта Римского-Корсакова, Вознесенского проспекта, а также улицы Большой Подьяческой. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая».

Ближайшая станция метро «Садовая» располагается в 9 минутах (740 м.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Вознесенский проспект») расположена на расстоянии 140 м (1 минута ходьбы пешком) от Объекта оценки (маршрутка № К-350).

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 06.09.2021г. № КУВИ-002/2021-117809826 зарегистрированы ограничения (обременения) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 14-Н:

Вид: прочие ограничения и обременения объекта недвижимости;

Дата государственной регистрации: 20.01.2017 10:07:21;

Номер государственной регистрации: 78:32:0001151:1353-78/030/2017-2;

Основание государственной регистрации: Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность», № 15, выдан 20.02.2001.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-1348/21-0-1 от 15.02.2021 г. объект,

расположенный по адресу: 190068, г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом В.И. Бурды».

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 № 2559-РЗ от 01.11.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, д. 8/18, литера А, пом. 14-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом В.И. Бурды», 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



Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Окна Объекта оценки



Фото № 3 – Отдельный вход со двора и окна объекта



Фото № 4 – Адресный указатель



Фото № 5 – Внутреннее состояние



Фото № 6 – Внутреннее состояние





Фото № 7 – Внутреннее состояние



Фото № 8 – Внутреннее состояние

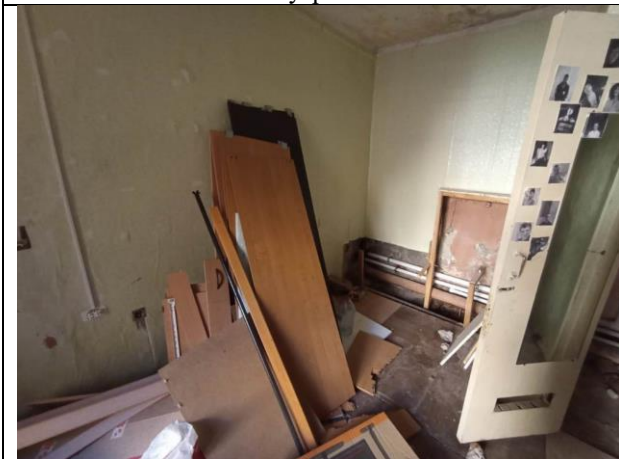


Фото № 9 – Внутреннее состояние



Фото № 10 – Внутреннее состояние



Фото № 11 – Внутреннее состояние

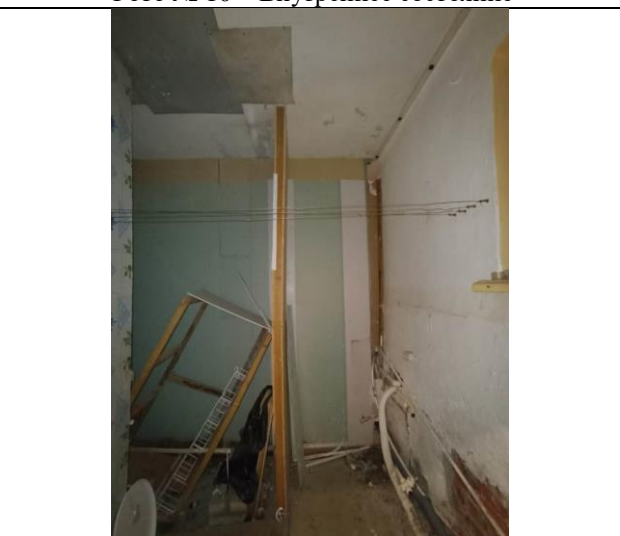


Фото № 12 – Внутреннее состояние





Фото № 13 – Внутреннее состояние

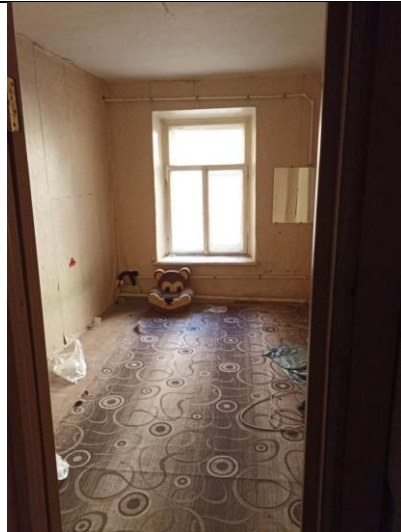


Фото № 14 – Внутреннее состояние



Фото № 15 – Внутреннее состояние



Фото № 16 – Внутреннее состояние



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 14-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 14-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 14-Н, общая площадь 77,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001151:1353, 1 этаж
Общая площадь, кв.м.	77,9
Этаж	1
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 22.12.2022 , при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект оценки имеет отдельный вход со двора. В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Визуально выявлены перепланировки: перегородка между ч.п.2 и ч.п.3 демонтирована; перегородка между ч.п.2 и ч.п.4 частично демонтирована, в ч.п.2 установлена новая перегородка; оконный проем в ч.п.6 зашит. Общее состояние удовлетворительное.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова 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 (например, офис, бытовые услуги и пр.) после проведения косметического ремонта.*

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, проспект Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 14-Н, общая площадь 77,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001151:1353, 1 этаж	58 194	4 530 000	69 782	5 436 000
Итого:	58 194	4 530 000	69 782	5 436 000

