

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 22, литера А, помещение 13-Н, общая площадь 28,3 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002039:2873, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 24.03.2023

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

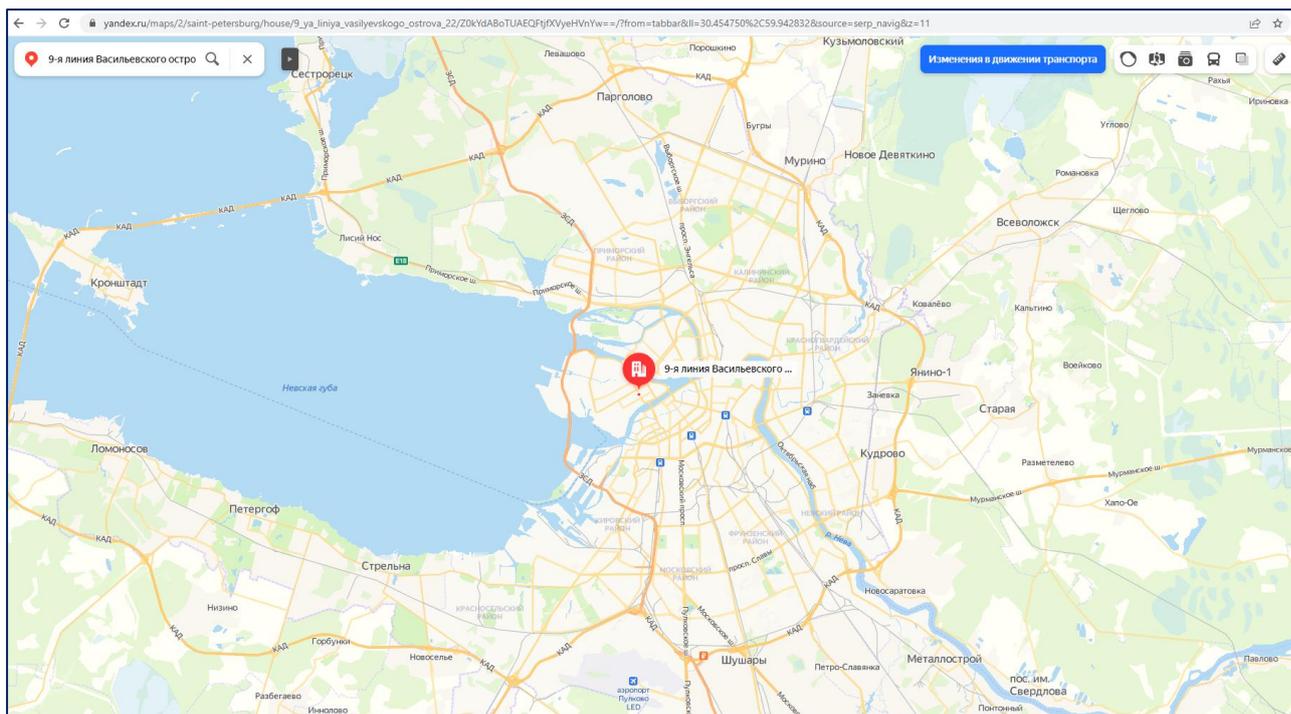


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

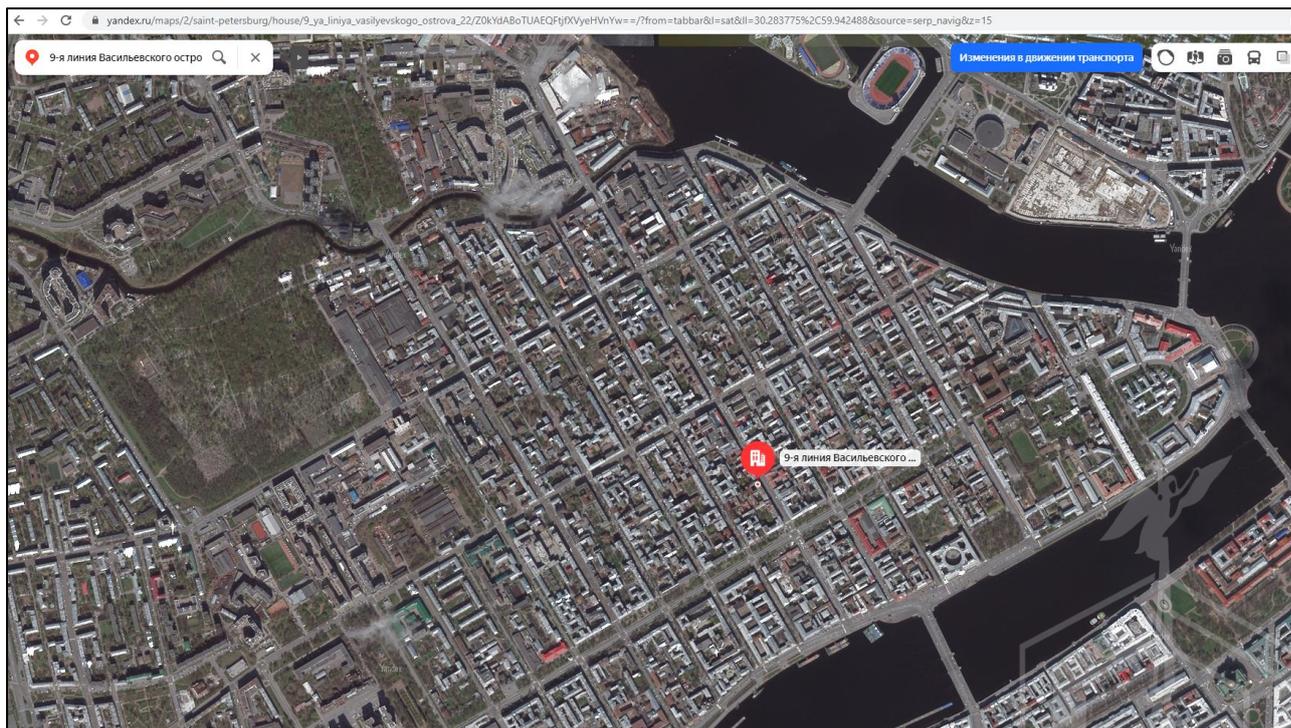


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	28,3 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002039:2873
Кадастровая стоимость, руб.	3 199 340,43
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	113 050
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цоколь
Высота помещения	2,97
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 968864.1 от 29.12.1999
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-01/0401/2008-564 от 29.01.2008. Основание для 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
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация.
Наличие перепланировок	Выявлена перепланировка: перегородка между ч.п.2 и ч.п. 4 указанная на плане демонтирована. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы

Помещение

Дата обновления информации: 18.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002039:2873
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. 9-я В.О., д. 22, литера. А, пом. 13-Н
Площадь, кв.м	28.3
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3199340.43
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:2039:4:2:4
-------------------	---------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 968864.1 от 29.12.1999
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Иные ограничения (обременения) прав № 78-78-01/0401/2008-564 от 29.01.2008

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



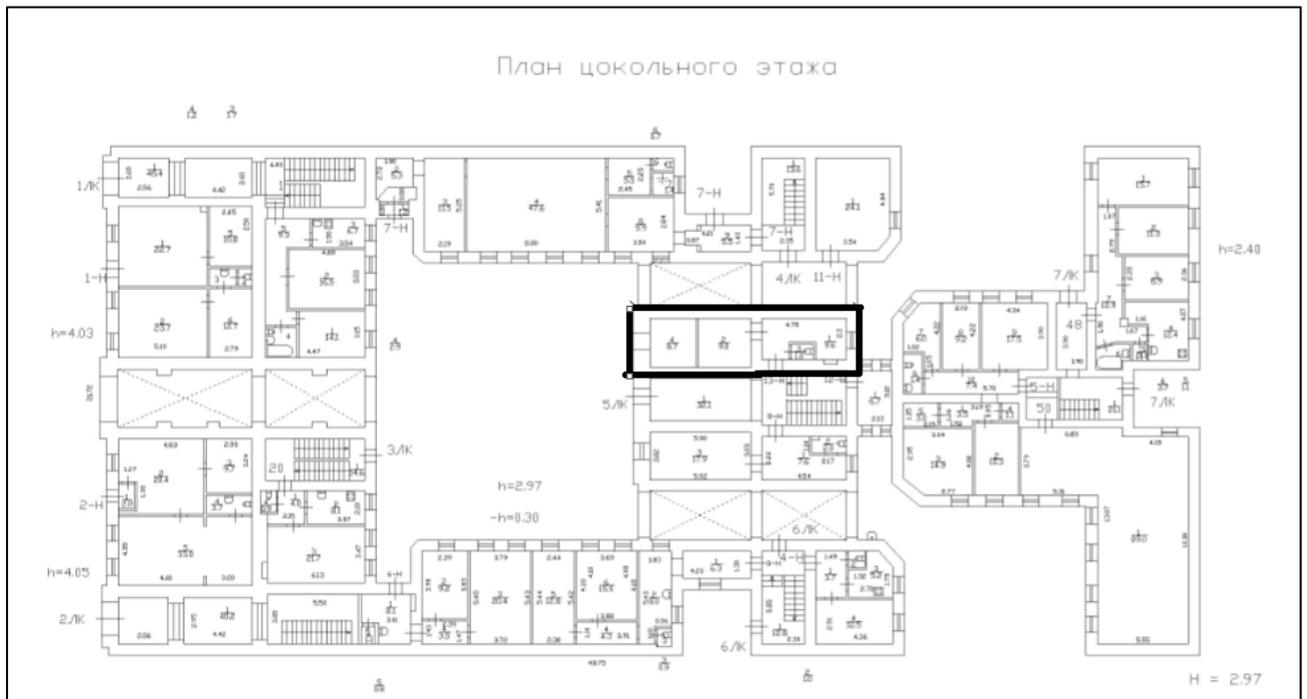


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

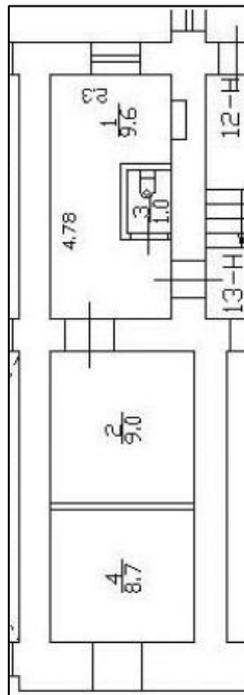


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



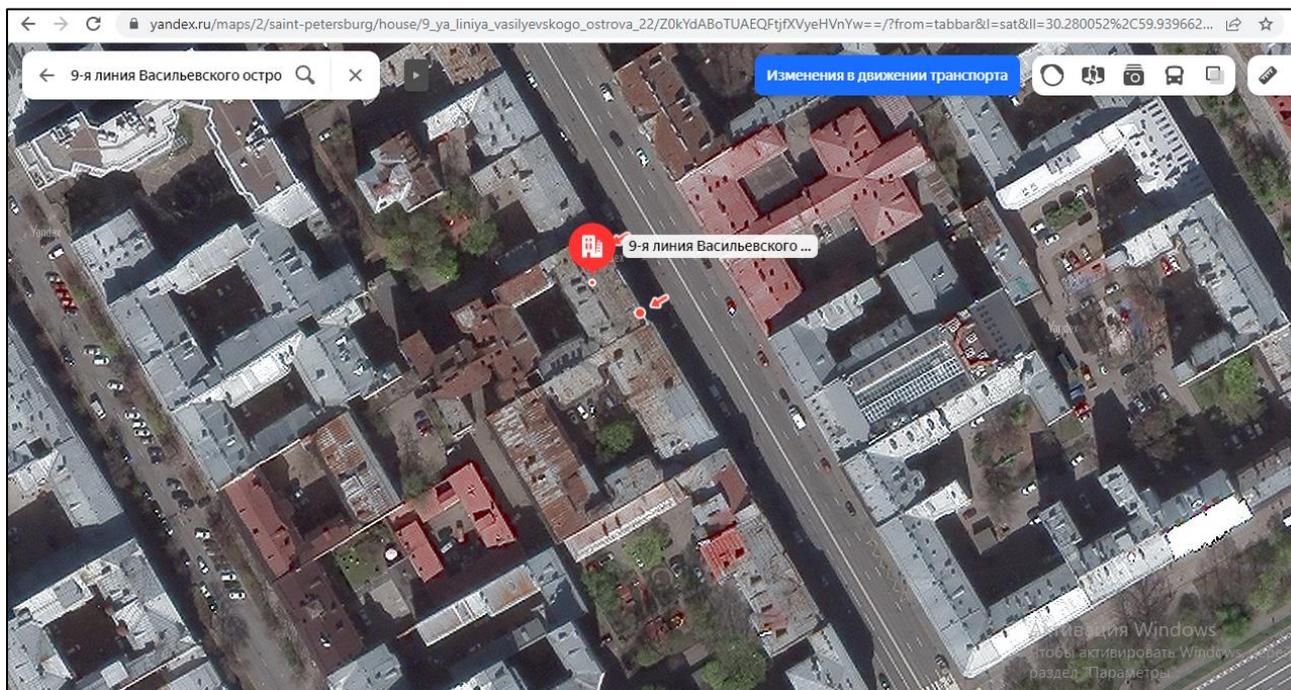


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: промтоварные магазины, стоматологическая клиника, рестораны, кафе, бизнес-центр «Якорь», Институт высокомолекулярных соединений, пункт выдачи, коворкинг, агентство недвижимости, магазин цветов, аптека и др. объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на 9-ой линии Васильевского острова - крупной транспортной магистрали.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 6 минутах (470 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 28.12.2021 г. № КУВИ - 002/2021-172058214 зарегистрированы Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78- 78- 01/0401/2008-564 от 29.01.2008. Основание для 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 № 04-07-23610/21-0-0 от 24.12.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 9-я линия В. О., дом 22, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом С. П. Петрова».

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.

В соответствии с Письмом МЧС №04-02-21786/20-0-0 от 07.10.2020 объект, расположенный по

адресу: г. Санкт-Петербург, 9-я линия В. О., дом 22, литера А не является объектом гражданской обороны.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

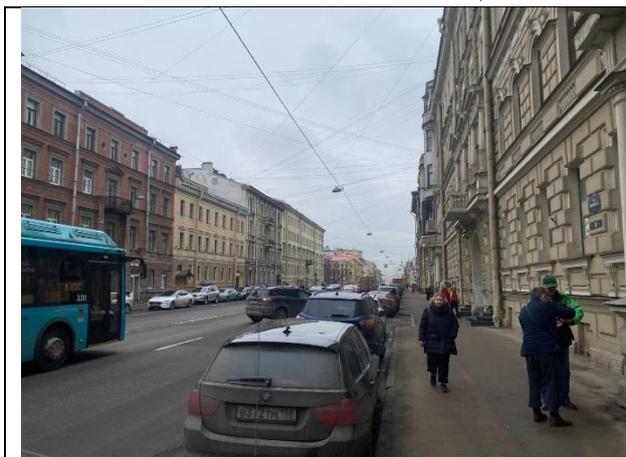


Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Арка во двор



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Общий вход в помещение



Фото № 5 – Дворовая территория



Фото № 6 – Вход в помещение





Фото № 7 – Вход в помещение



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения

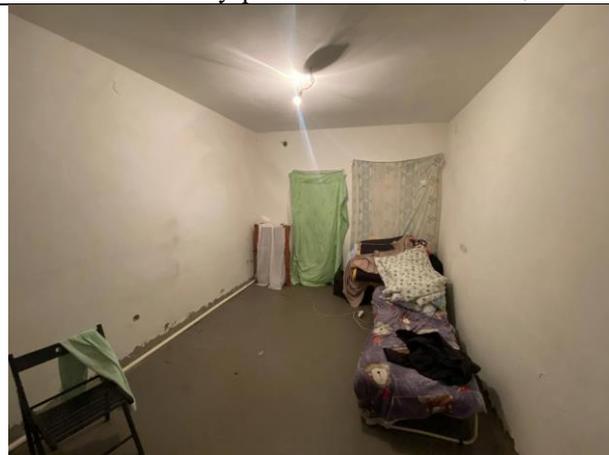


Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
9-я линия Васильевского острова, дом 22, литера А, помещение 13-Н,
общая площадь 28,3 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002039:2873, цокольный этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 9-я линия Васильевского острова, дом 22, литера А, помещение 13-Н, общая площадь 28,3 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002039:2873, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен —24.03.2023, при дневном освещении.
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация.
Наличие перепланировок	Выявлена перепланировка: перегородка между ч.п.2 и ч.п. 4 указанная на плане демонтирована. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	24.03.2023



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.*

3. 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 22, литера А, помещение 13-Н, общая площадь 28,3 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002039:2873, цокольный этаж	80 094	2 270 000	96 254	2 724 000
Итого:	80 094	2 270 000	96 254	2 724 000

