

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия Васильевского острова, дом 32, литера В, помещение 1-Н, общая площадь 69,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002014:1610, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ОЦЕНКИ: 11.07.2023

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

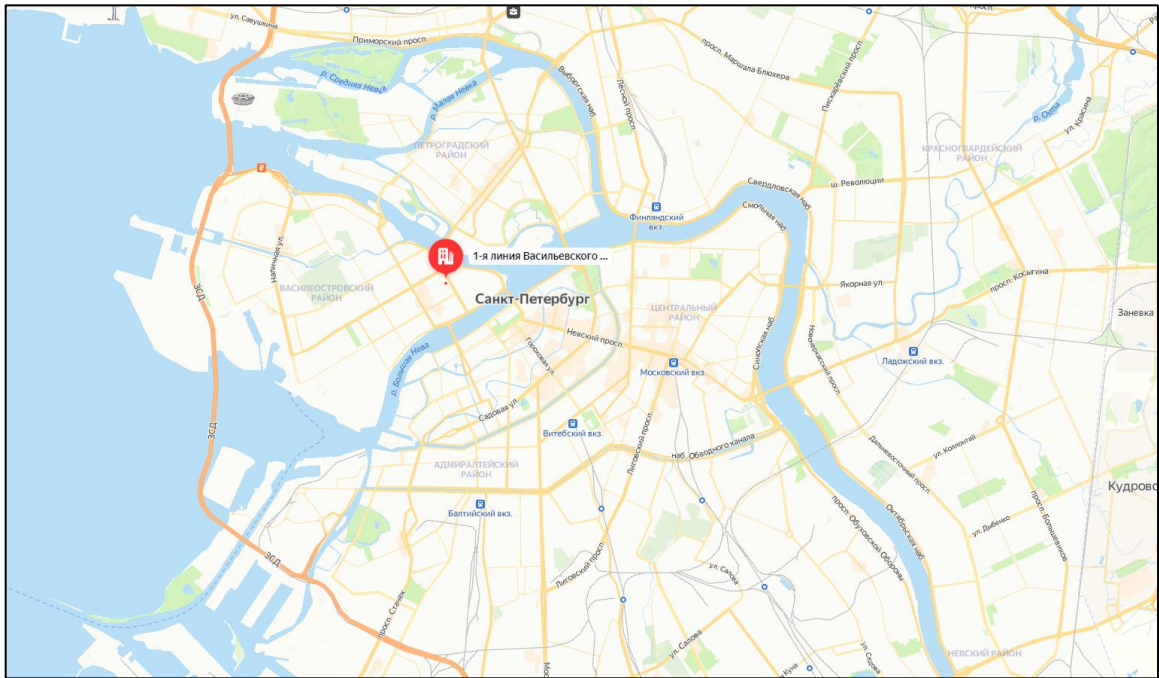


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

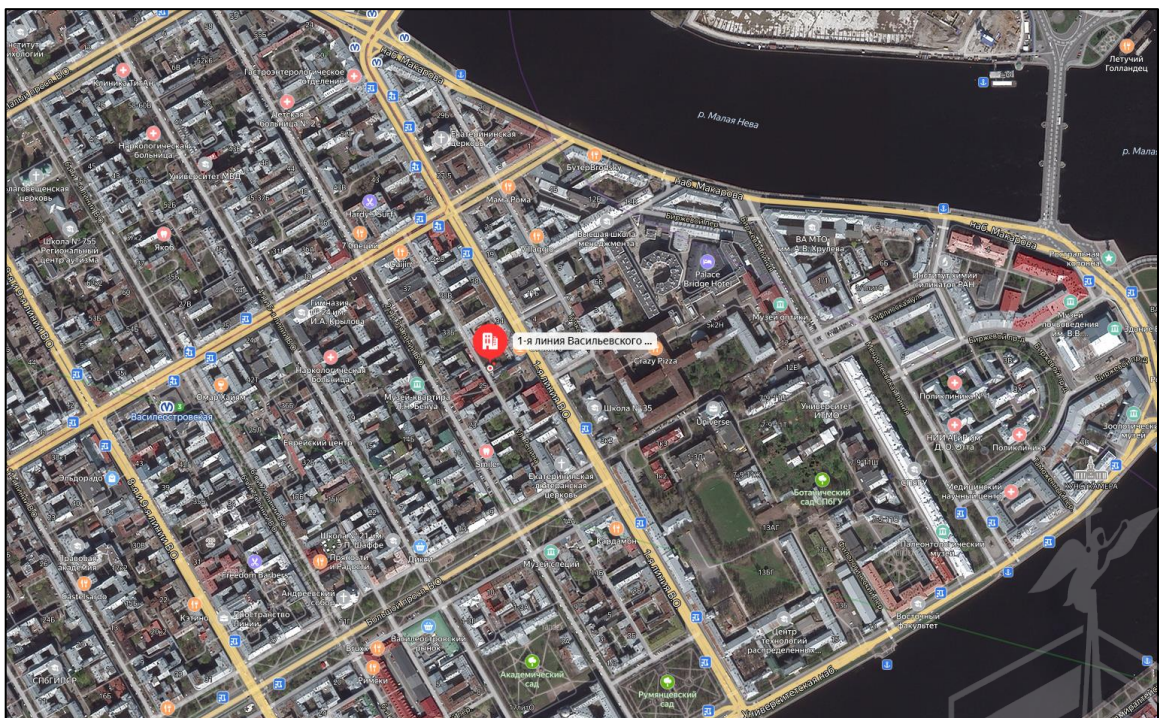


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	69,6 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002014:1610
Кадастровая стоимость, руб.	6 367 043,41
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	91 481
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Нежилое помещение
Этаж расположения	1
Высота помещения	2,94
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002017:3525-78/081/2021-1 от 19.03.2021
Вход	1 общий со двора Здание расположено на первой линии ул. Репина. Подход к зданию осуществляется как с 1-й линии В.О., так и с ул. Репина. Свободный проход к зданию с обеих сторон ограничен и осуществляется ограничен к через металлические ворота.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: дверной проем между ч.п. 1 и ч.п. 2 зашит, в перегородке между ч.п. 2 и ч.п. 3 оборудован дверной проем. Наружные границы не изменены.
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Помещение

Дата обновления информации: 21.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002014:1610
Дата присвоения кадастрового номера	19.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. 1-я В.О., д. 32, литера. В, пом. 1-Н
Площадь, кв.м	69.6
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6367043.41
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-33/028/2013-095 от 08.11.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-33/028/2013-095

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



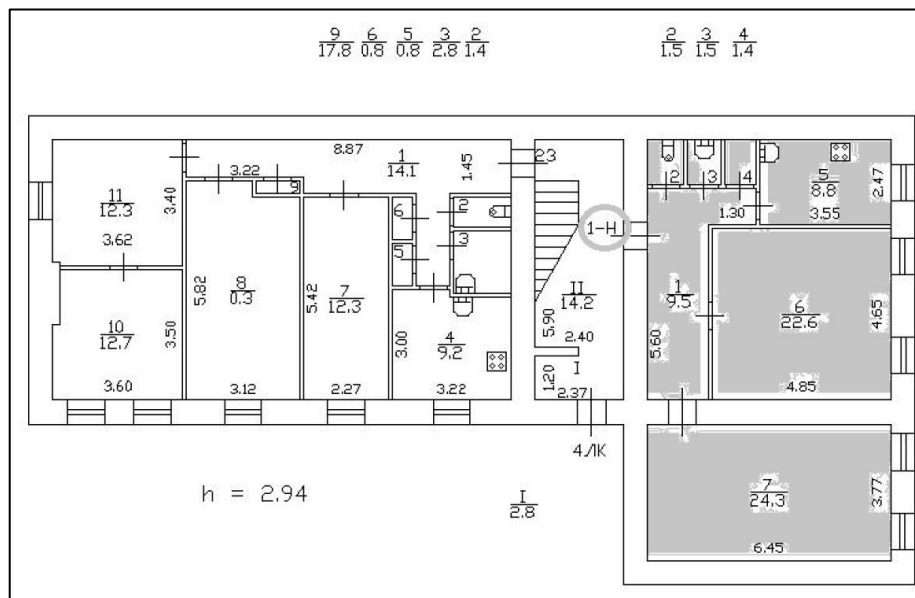
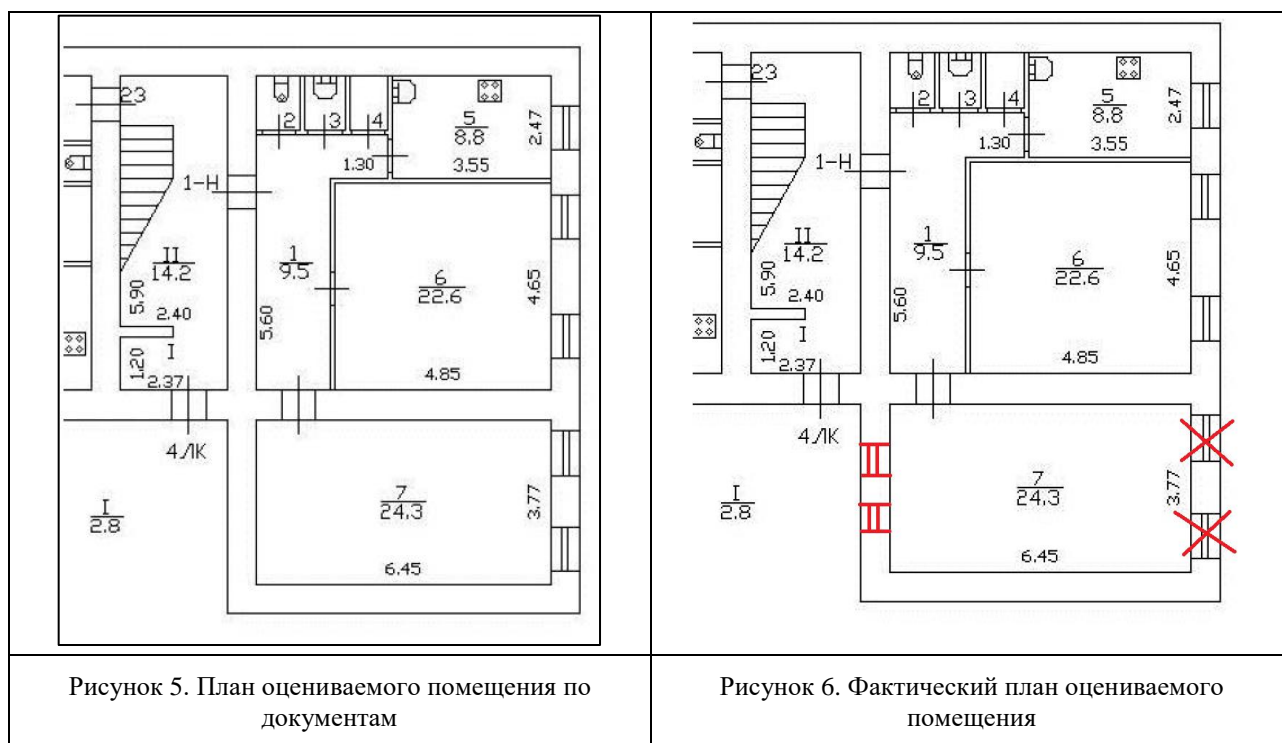


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа



Согласно плану в пом. №7 2 оконных проема, выходящие на ул. Репина, защиты изнутри, со стороны улицы. Репина данные оконные проемы присутствуют. В данном помещении есть 2 оконных проема на противоположной стене, выходящие во двор. Стоит отметить, что на всех этажах рассматриваемого дома в помещениях, расположенных на этажах выше оцениваемого, присутствуют аналогичные окна. В связи с чем, Оценщик пришел к выводу, что план помещения содержит техническую ошибку и данные оконные проемы не являются перепланировкой, а соответствуют проекту дома.

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



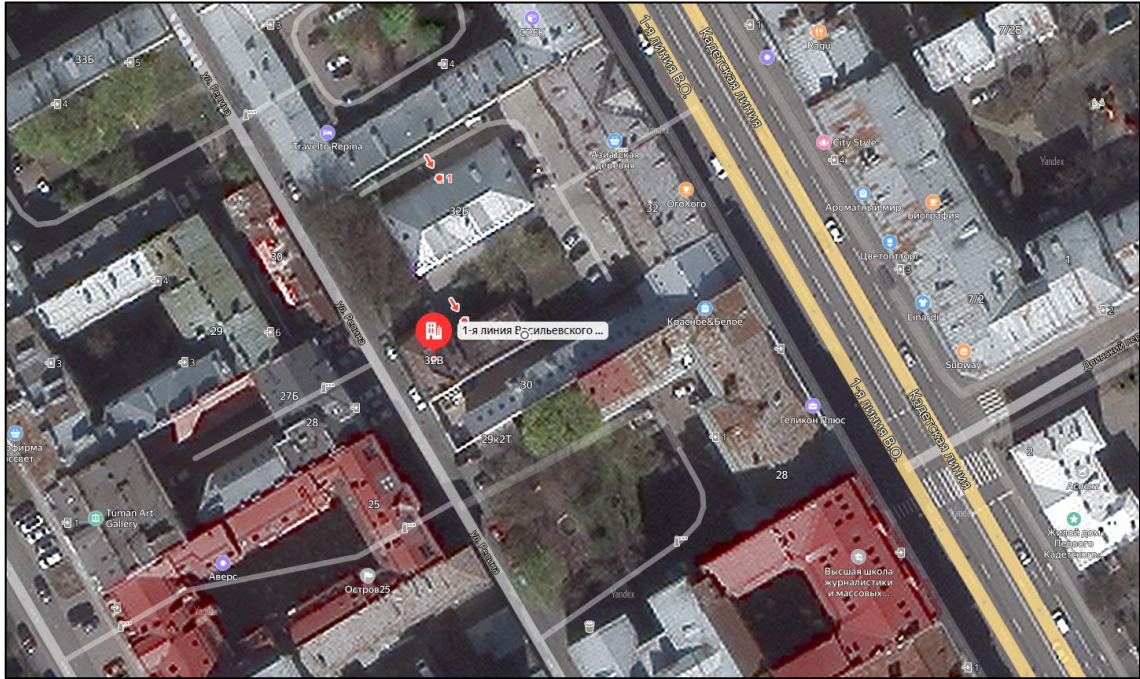


Рисунок 7. Расположение входов в помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, детские сады, бизнес центры, рестораны, гостинцы и пр.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 200 м от крупной транспортной магистрали – Среднего пр. В.О.

Ближайшая станция метро «Спортивная» располагается в 7 минутах (610 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 09.07.2021 г. № КУВИ-002/2021-84694805 зарегистрировано ограничение (обременение) прав на оцениваемый объект: прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, номер гос. регистрации 78-78-33/028/2013-095, основание гос. 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.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-4374 от 19.04.2022 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-5410/21-0-0 от 07.07.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 32, литера В на основании Приказа председателя КГИОП № 1 5 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Бахов».

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 № 1668-рз от 06.07.2022 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 32, литера В, пом. 1-Н, площадью 69,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002014:1610» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Бахов», 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. Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2. Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3. Адресный указатель



Фото № 4. Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 5. Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 6. Здание, в котором находится Объект оценки





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



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,
1-я линия Васильевского острова, дом 32, литера В, помещение 1-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия Васильевского острова, дом 32, литера В, помещение 1-Н, общая площадь 69,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002014:1610, первый этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 11.07.2023, при дневном освещении.
Вход	1 общий со двора. Здание расположено на первой линии ул. Репина. Подход к зданию осуществляется как с 1-й линии В.О., так и с ул. Репина. Свободный проход к зданию с обеих сторон ограничен и осуществляется ограничен к через металлические ворота
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: дверной проем между ч.п. 1 и ч.п. 2 зашит, в перегородке между ч.п. 2 и ч.п. 3 оборудован дверной
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	11.07.2023



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 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, 1-я линия Васильевского острова, дом 32, литера В, помещение 1-Н, общая площадь 69,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002014:1610, 1 этаж	77 826	5 416 667	93 391	6 500 000
Итого:	77 826	5 416 667	93 391	6 500 000

