

## 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 5-Н, общая площадь 74,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002039:2877, 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:

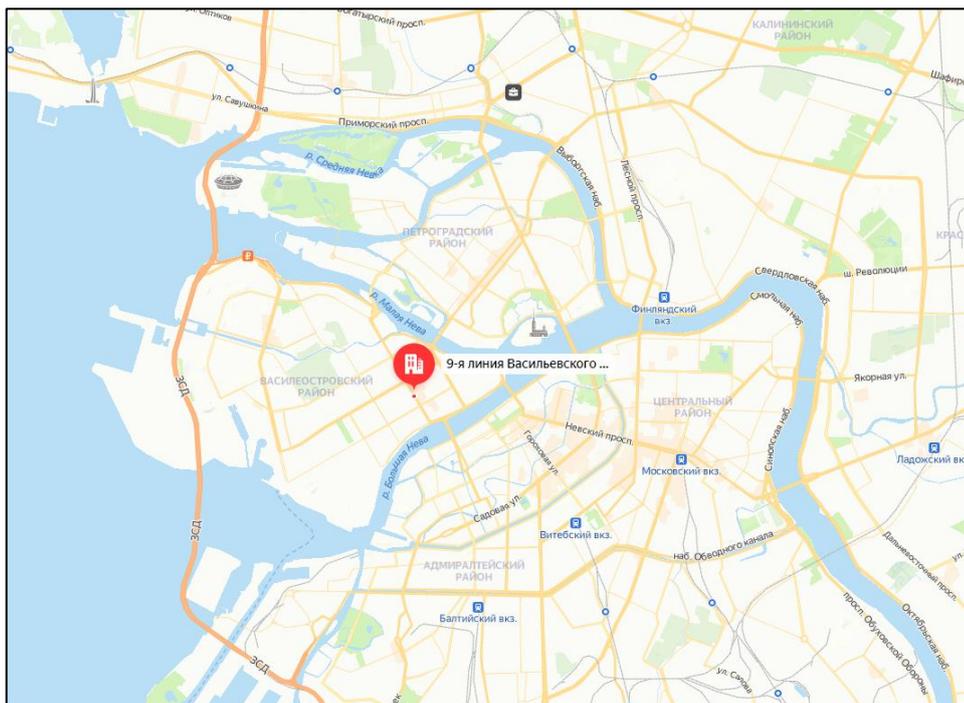


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

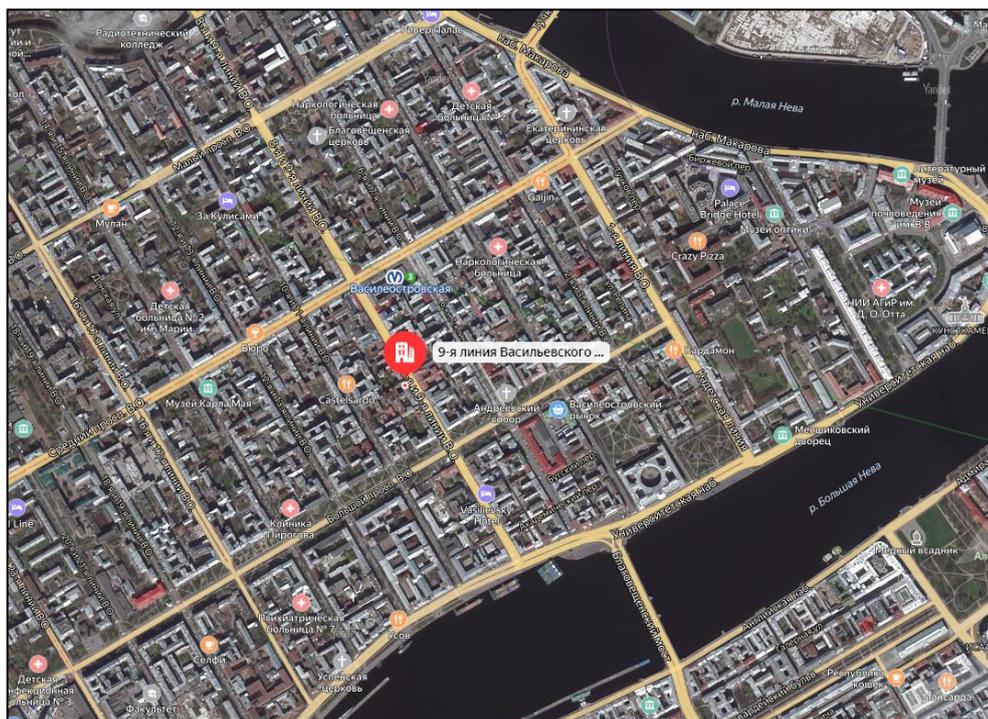


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	74.4 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002039:2877
Кадастровая стоимость, руб.	7 919 223,89
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	106 441
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Нежилое помещение
Этаж расположения	1
Высота помещения	Данные отсутствуют
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 1236998.1 от 16.08.2000
Вход	1 общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: оконный проем в ч.п. 7 зашит. Наружные границы не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено



**Помещение**  
Дата обновления информации: 18.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002039:2877
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. 9-я В.О., д. 22, литера. А, пом. 5-Н
Площадь, кв.м	74.4
Назначение	Нежилое
Этаж	1

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	7919223.89
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

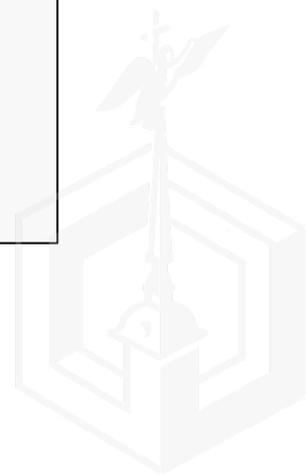
**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:2039:4:2:7
-------------------	---------------

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 1236998.1 от 16.08.2000
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки





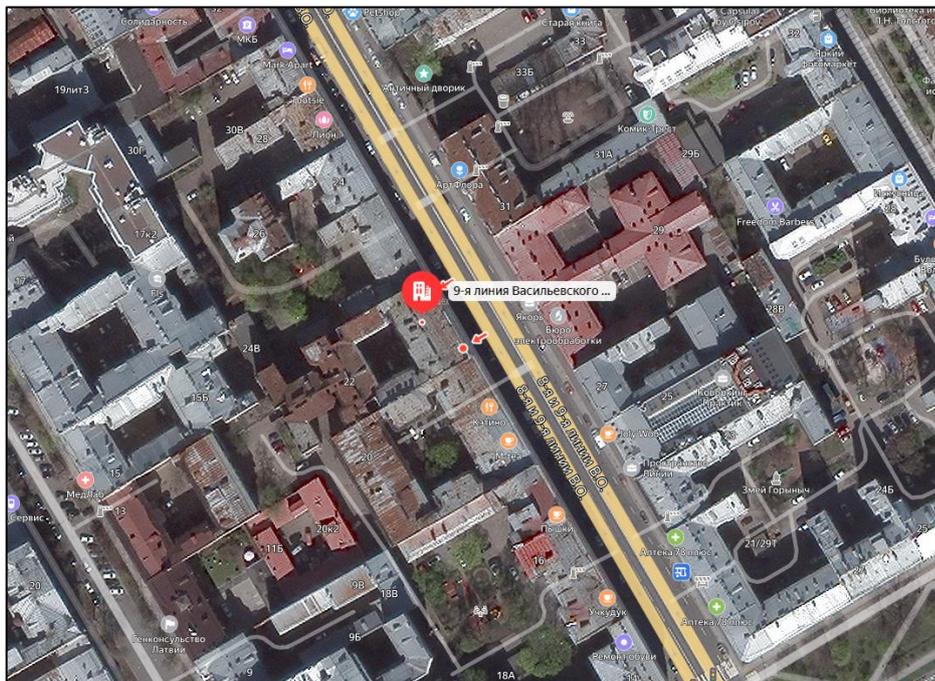


Рисунок 6. Расположение входов в помещение

### **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 230 м от крупной транспортной магистрали – Среднего пр. В.О.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 5 минутах (440 м) пешей доступности.

## 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН ограничения (обременения) прав на оцениваемый объект не зарегистрированы.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-5244 от 11.05.2022 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИООКН № 07-2088/22-0-0 от 30.06.2022 г. объект, расположенный по адресу: 199004, 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.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 1717-рз от 12.07.2022 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 9-я линия В.О., д. 22, литера А, пом. 5-Н, площадью 74.4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002039:2877» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом С.П. Петрова»,

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 расположено помещение



Фото № 2. Адресный указатель



Фото № 3. Двор



Фото № 4. Вход в помещение



Фото № 5. Вход в помещение

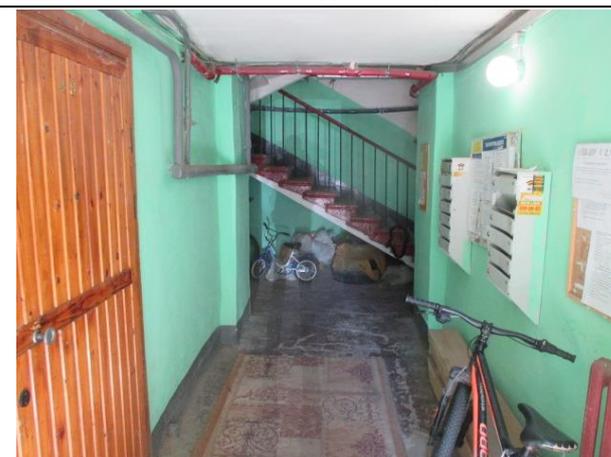


Фото № 6. Подъезд





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



Фото № 17. Окна помещения



Фото № 18. Окна помещения



Фото № 19. Вид из окон помещения



Фото № 20. Вид из окон помещения



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
9-я линия Васильевского острова, дом 22, литера А, помещение 5-Н

Параметр	Характеристика
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 9-я линия Васильевского острова, дом 22, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 74,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002039:2877, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 11.07.2023, при дневном освещении.
Вход	1 общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: оконный проем в ч.п. 7 зашит. Наружные границы не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено

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



## 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 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, 9-я линия Васильевского острова, дом 22, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 74,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002039:2877, 1 этаж	80 645	6 000 000	96 774	7 200 000
<b>Итого:</b>	<b>80 645</b>	<b>6 000 000</b>	<b>96 774</b>	<b>7 200 000</b>

