

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:

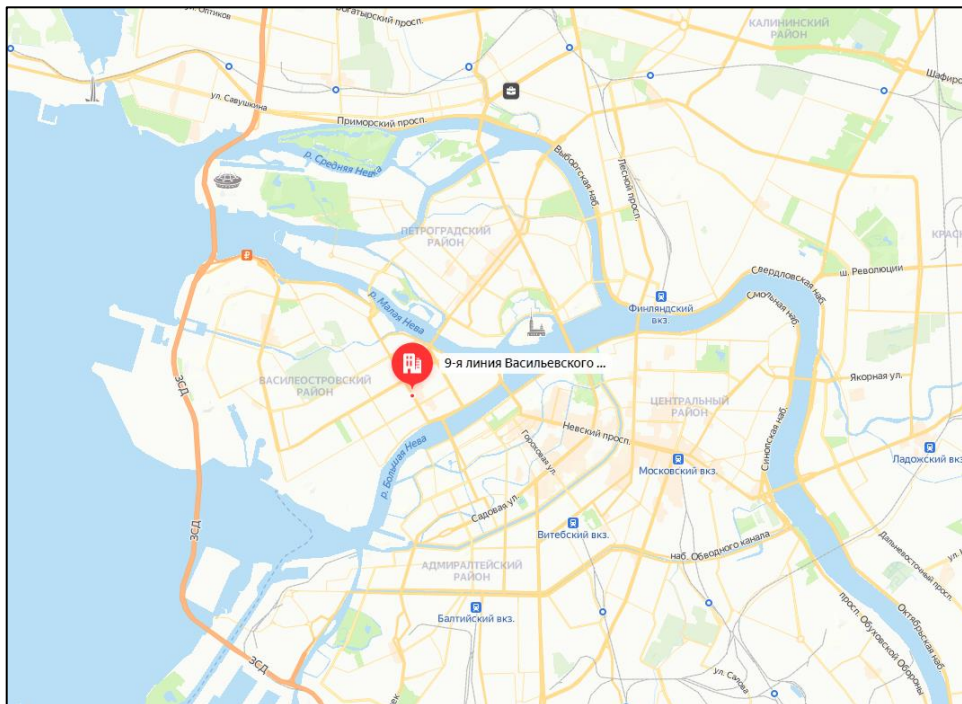


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

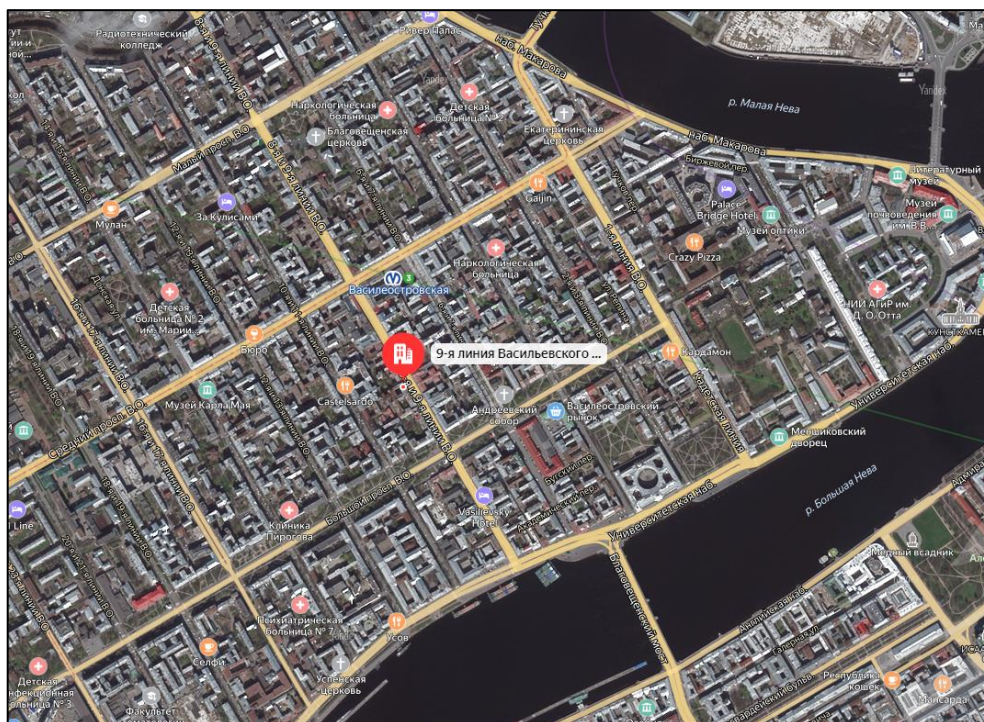



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

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

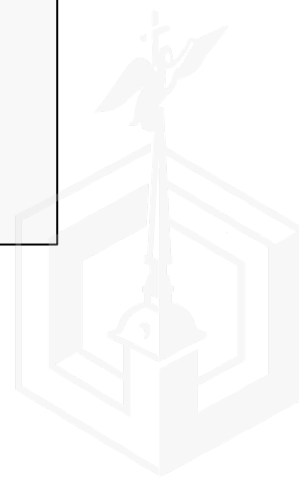
Ранее присвоенные номера

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



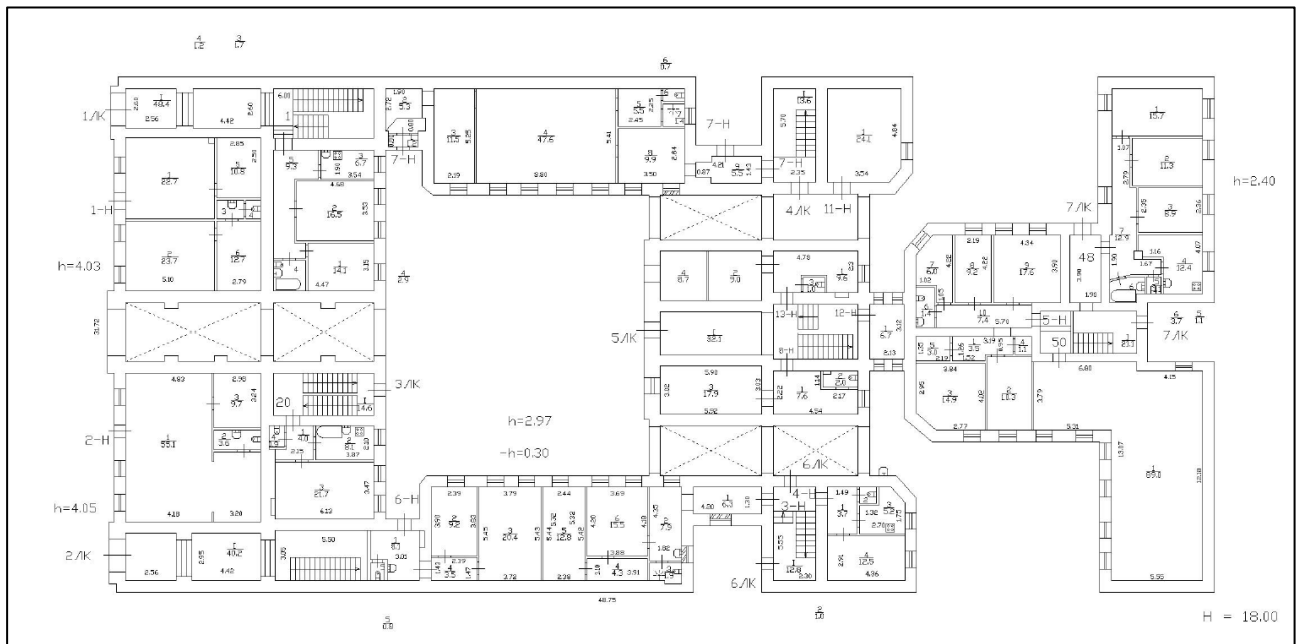


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

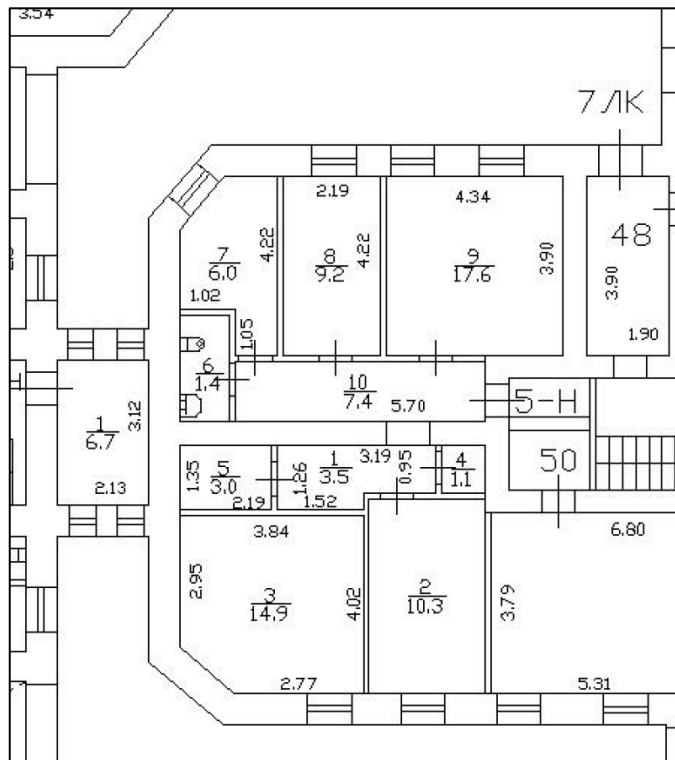


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



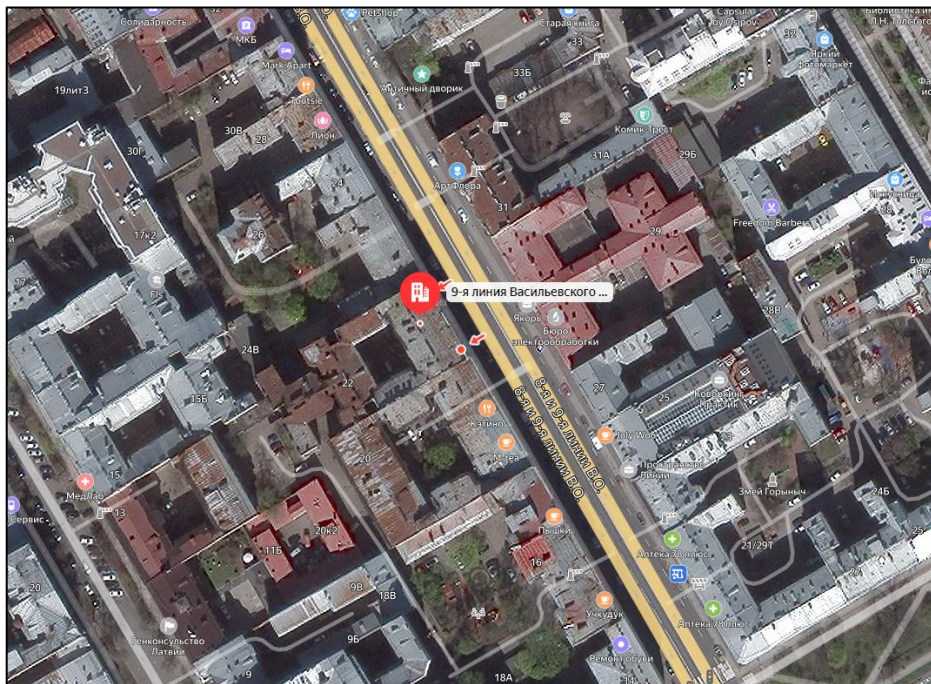


Рисунок 6. Расположение входов в помещение

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 ЦИОООКН № 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

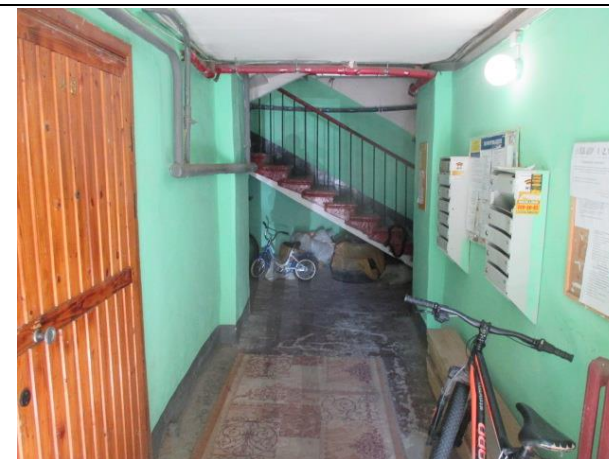


Фото № 6. Подъезд





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
Итого:	80 645	6 000 000	96 774	7 200 000

