

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ленина, дом 33, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 56,4 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003134:1234, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ОЦЕНКИ: 28.07.2023

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

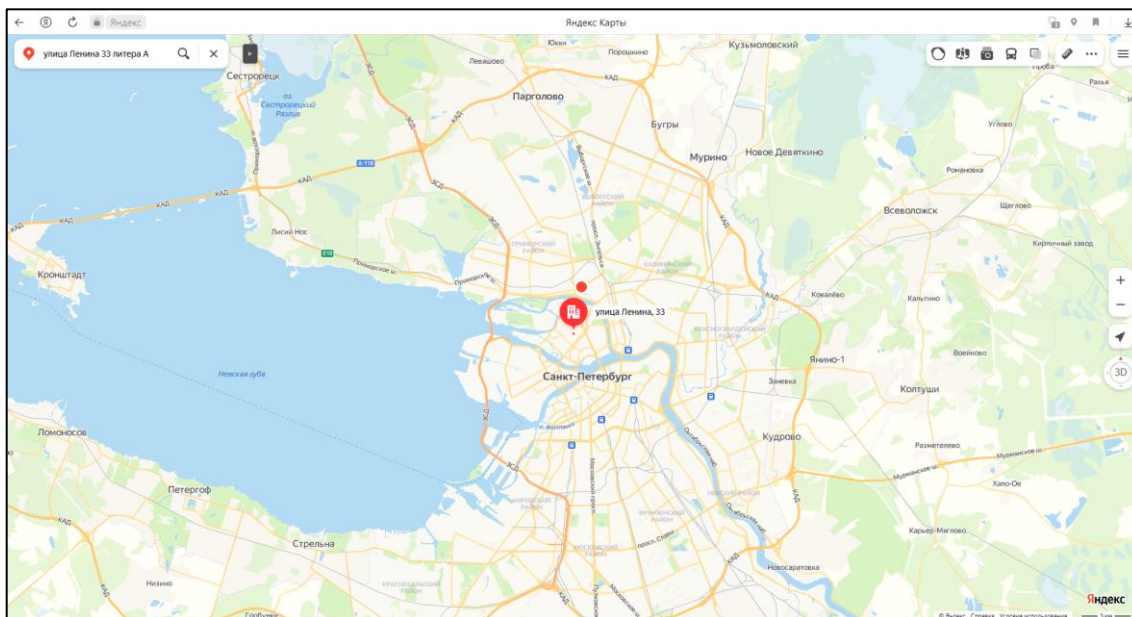


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

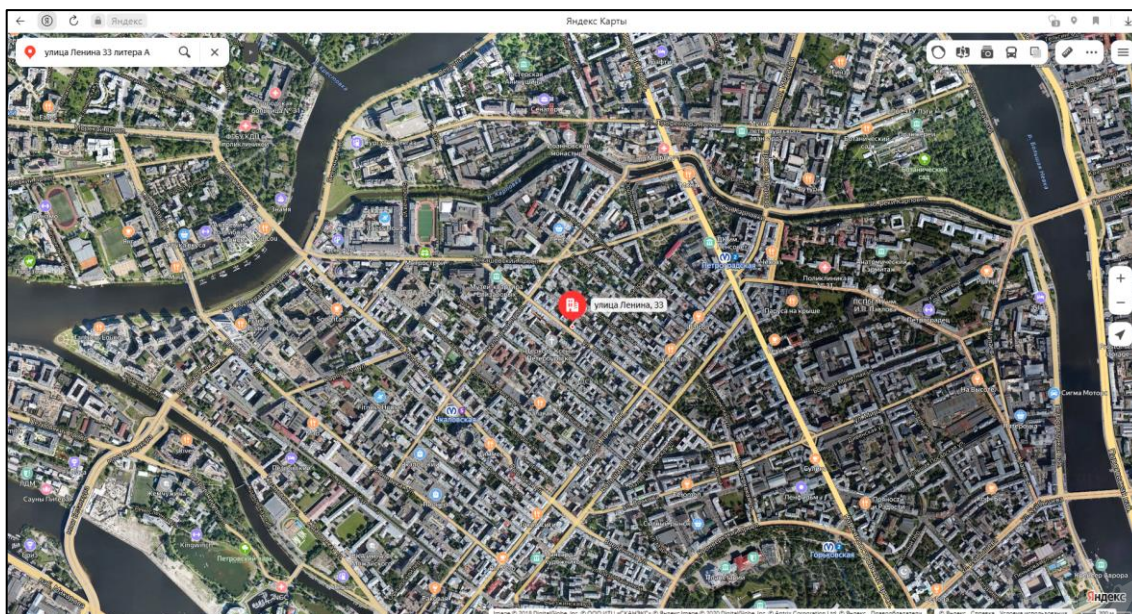


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	56,4
Кадастровый номер	78:07:0003134:1234
Кадастровая стоимость, руб.	6 544 799,48
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	116 042
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Нежилое помещение
Этаж расположения	1
Высота помещения, м	2,6
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-01-127/2001-61.1 от 18.07.2001
Вход	Отдельный с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: вход с ЛК в ч.п.5 пом. 1-Н заложен, перегородки с дверными проемами между ч.п. 2, 3, 4 демонтированы, установлены новые перегородки с дверным проемом, образована новая ч.п., оборудован санузел в стене между ч.п. 2 и арочным пространством, оборудован дверной проем, установлена дверь. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Помещение

Дата обновления информации: 20.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003134:1234
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Ленина, д. 33, литера. А, пом. 1-Н
Площадь, кв.м	56.4
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6544799.48
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

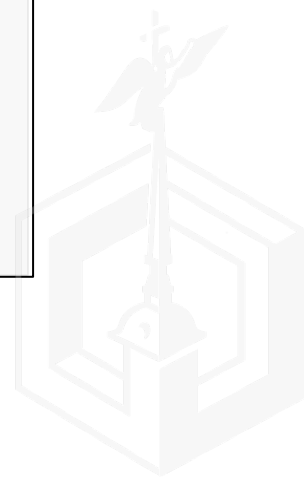
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:7:3134:0:18:1
-------------------	------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-127/2001-61.1 от 18.07.2001
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



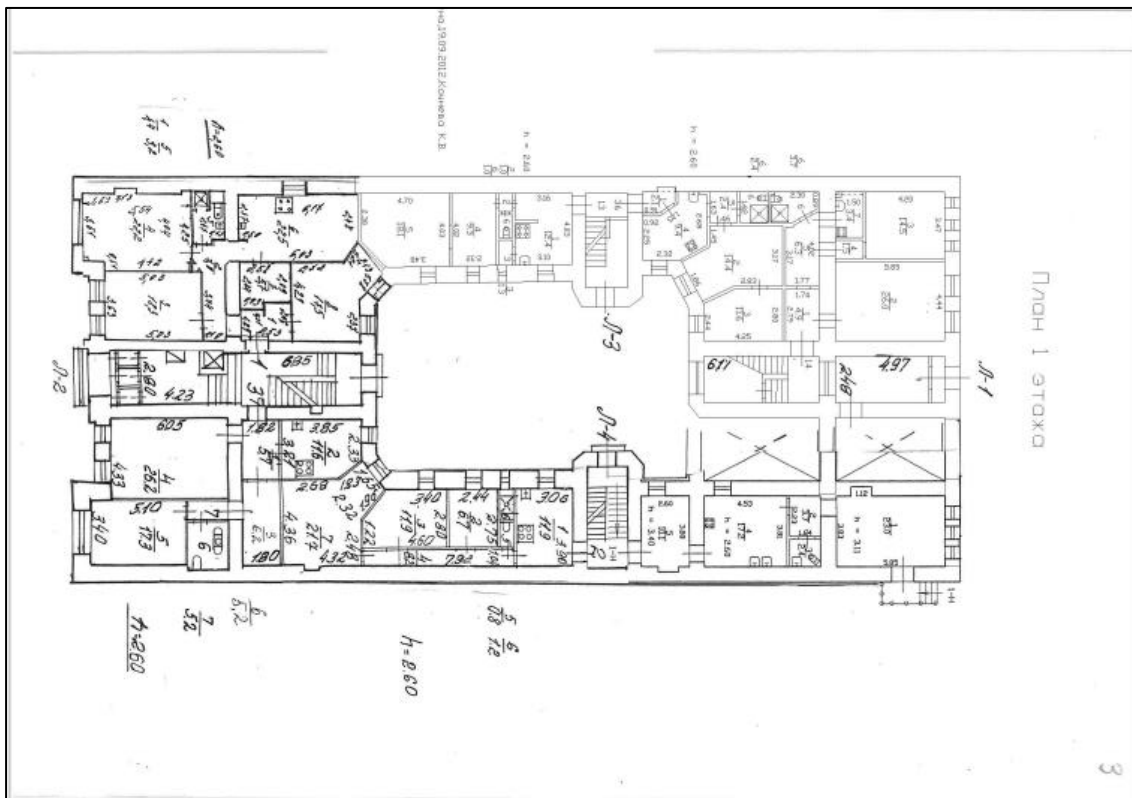


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

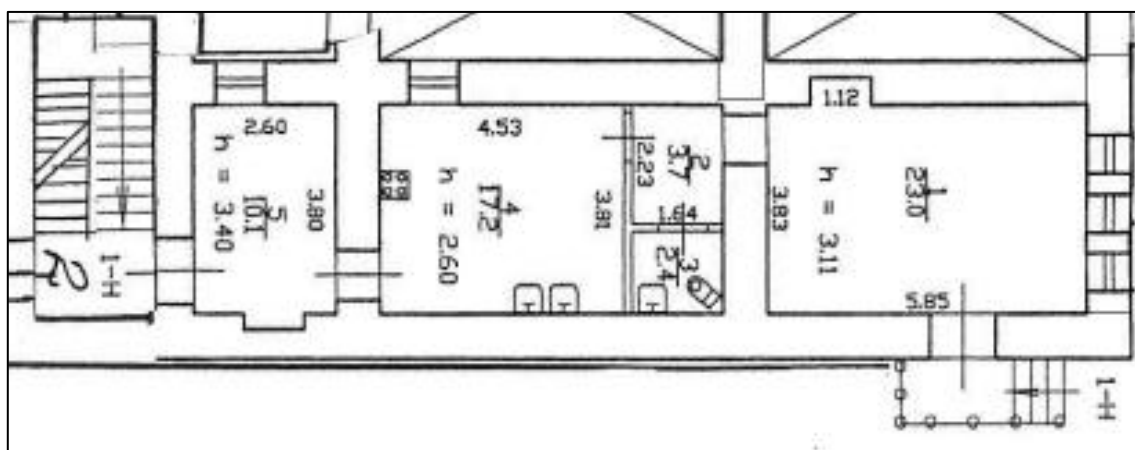


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в Петроградском районе г. Санкт-Петербурга.



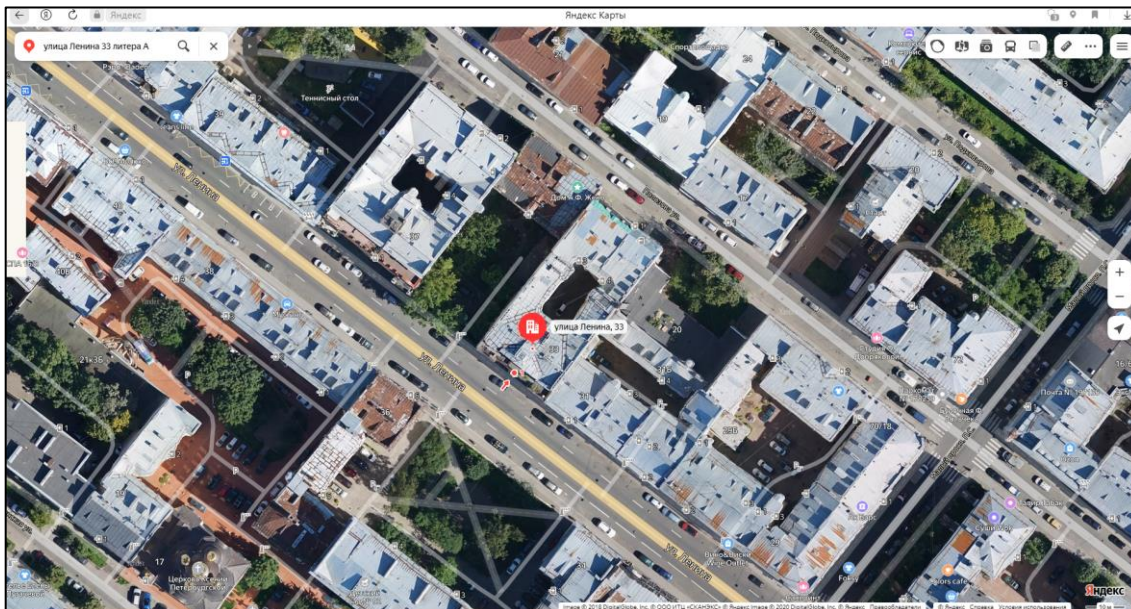


Рисунок 6. Расположение здания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, детский сад, школы, рестораны, гостинцы, Ораниенбаумский сад и пр.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 240 м от крупной транспортной магистрали – Большого пр. П.С.

Ближайшая станция метро «Чкаловская» располагается в 10 минутах (790 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 31.03.2023 г. № КУВИ-001/2023-75860554 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-7162/23-0-0 от 31.03.2023 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ленина, дом 33, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом К.И. Волькенштейн».

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 № 1856-рз от 17.07.2023 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ленина, д. 33, литера А, пом. 1 -Н» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом К.И. Волькенштейн», 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. Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 4. Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 5. Адресный указатель



Фото № 6. Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 7. Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 8. Вход в помещение



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, улица Ленина, дом 33, литера А, помещение 1-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ленина, дом 33, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 56,4 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003134:1234, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 28.07.2023, при дневном освещении
Вход	Отдельный с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: вход с ЛК в ч.п.5 пом. 1-Н заложен, перегородки с дверными проемами между ч.п. 2, 3, 4 демонтированы, установлены новые перегородки с дверным проемом, образована новая ч.п., оборудован санузел в стене между ч.п. 2 и арочным пространством, оборудован дверной проем, установлена дверь. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	28.07.2023



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, улица Ленина, дом 33, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 56,4 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003134:1234, 1 этаж	115 248	6 500 000	138 298	7 800 000
Итого:	115 248	6 500 000	138 298	7 800 000

