

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, линия. 1-я В.О., д. 6, литера. Б, пом. 1-Н, общая площадь 16,2 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002013:1268, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 11.04.2024.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

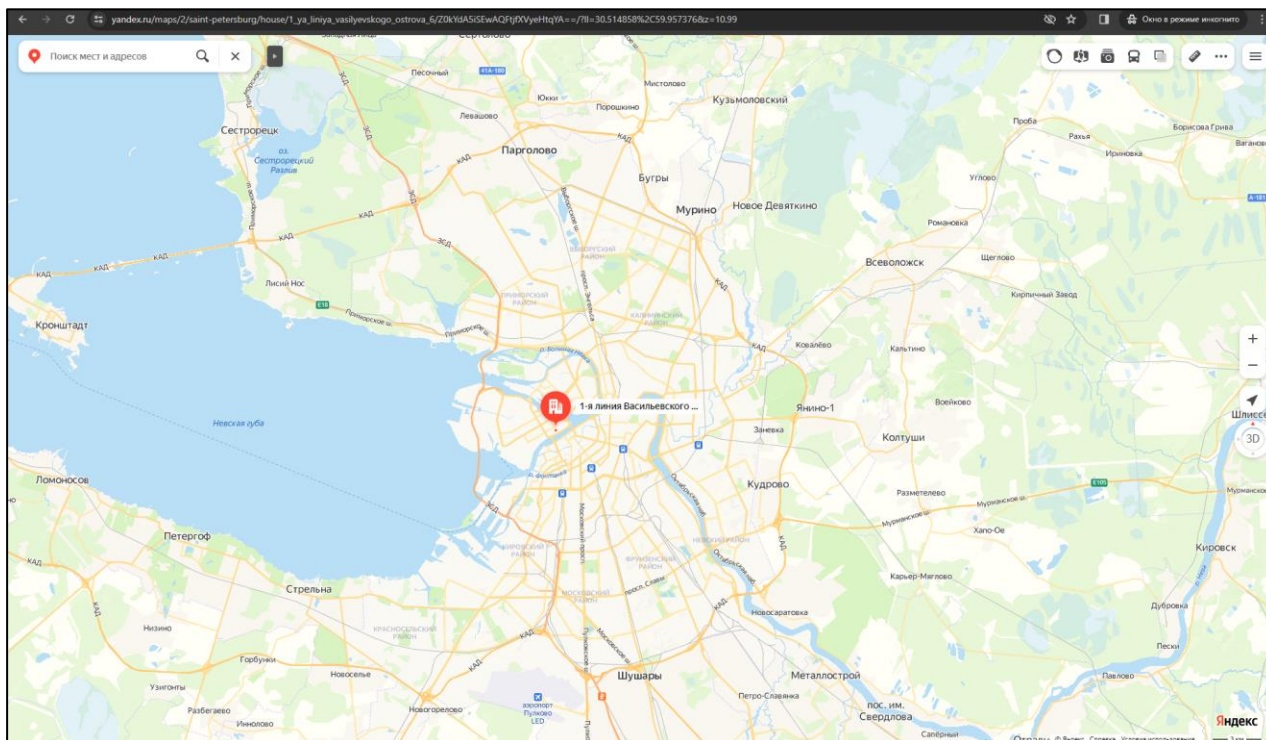


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

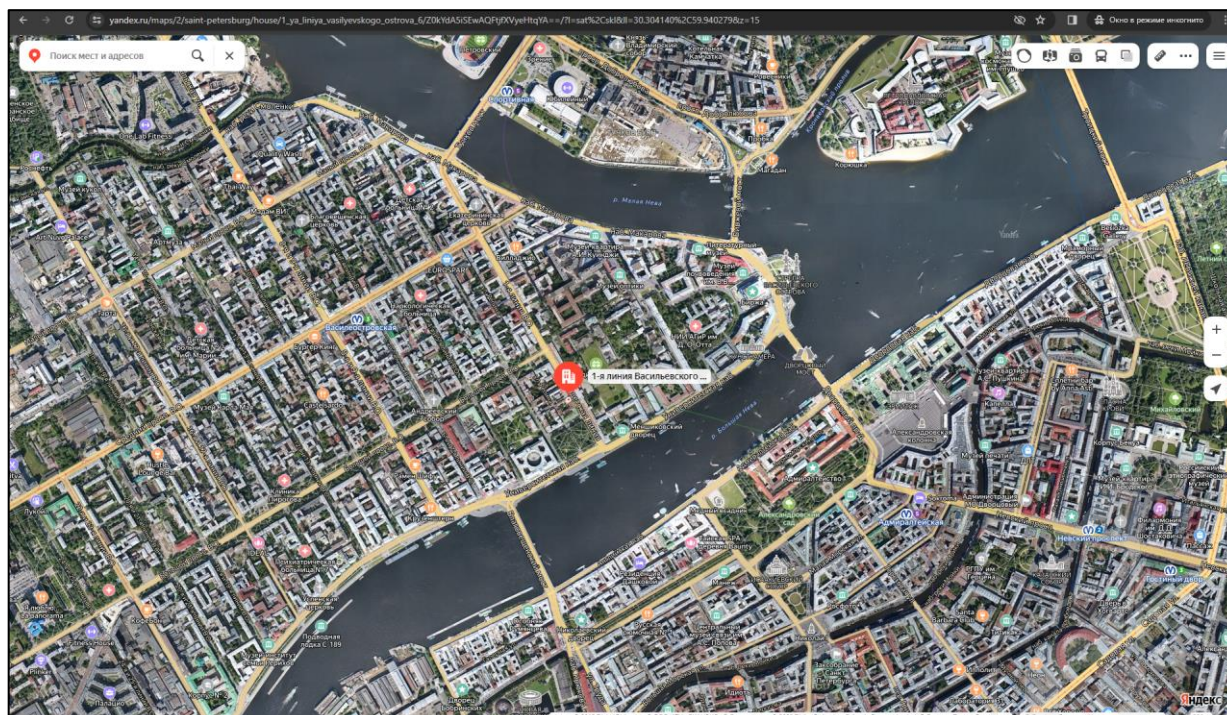


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| Тип объекта | Встроенное помещение |
| Площадь помещения | 16,2 кв. м |
| Кадастровый номер | 78:06:0002013:1268 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 3 052 185,47 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м | 188 406,51 |
| Наименование | Данные отсутствуют |
| Назначение | Нежилое помещение |
| Этаж расположения | 1 этаж |
| Высота помещения | 2,90 м |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность № 78:06:0002013:1268-78/011/2023-1 от 26.09.2023 |
| Вход | Отдельный со двора |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены перепланировки: один из оконных проемов в ч.п. 2 демонтировано сантехническое оборудование (ванна, раковина), оконный проем зашит, между ч.п. 2 и 3 перегородки с дверью демонтированы |
| Состояние объекта | Удовлетворительное |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено |

Помещение

Дата обновления информации: 17.12.2023

действия ...

Общая информация

| | |
|--|-----------------------------|
| <small>Вид объекта недвижимости</small> | Помещение |
| <small>Статус объекта</small> | Актуально |
| <small>Кадастровый номер</small> | 78:06:0002013:1268 |
| <small>Дата присвоения кадастрового номера</small> | 14.09.2012 |
| <small>Форма собственности</small> | Государственная субъекта РФ |

Характеристики объекта

| | |
|---------------------------------------|---|
| <small>Адрес (местоположение)</small> | Санкт-Петербург, линия. 1-я В.О., д. 6, литера. Б, пом. 1-Н |
| <small>Площадь, кв.м</small> | 16.2 |
| <small>Назначение</small> | Нежилое |
| <small>Этаж</small> | 1 |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|--|------------|
| <small>Кадастровая стоимость (руб)</small> | 3052185.47 |
| <small>Дата определения</small> | 01.01.2023 |
| <small>Дата внесения</small> | 16.12.2023 |

Ранее присвоенные номера

| | |
|----------------------------------|----------------|
| <small>Кадастровый номер</small> | 78:2013:0:12:1 |
|----------------------------------|----------------|

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|--|---|
| <small>Вид, номер и дата государственной регистрации права</small> | Собственность № 78:06:0002013:1268-78/011/2023-1 от 26.09.2023 |
| <small>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</small> | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78:06:0002013:1268-78/011/2023-2 от 01.11.2023 |

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



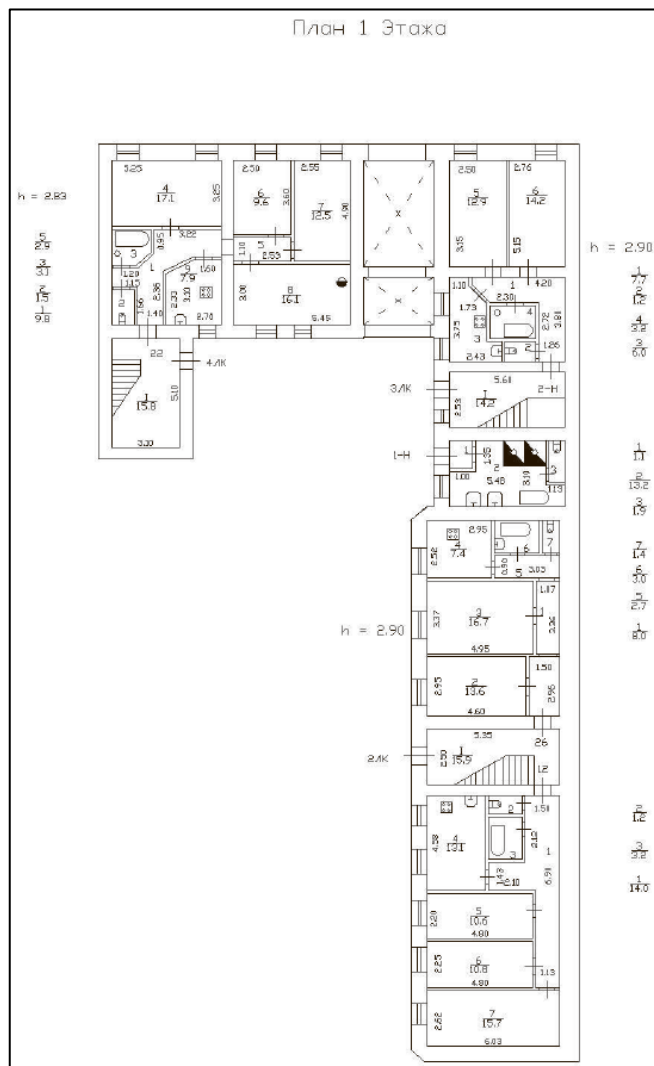


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

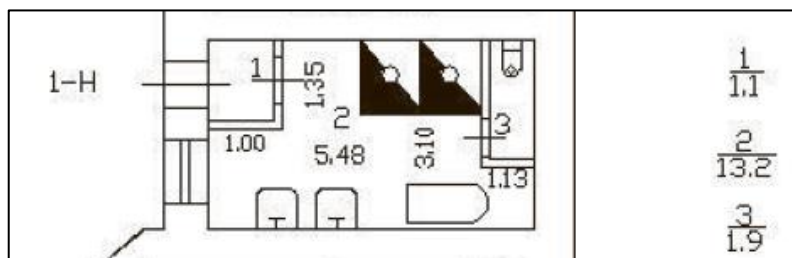


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



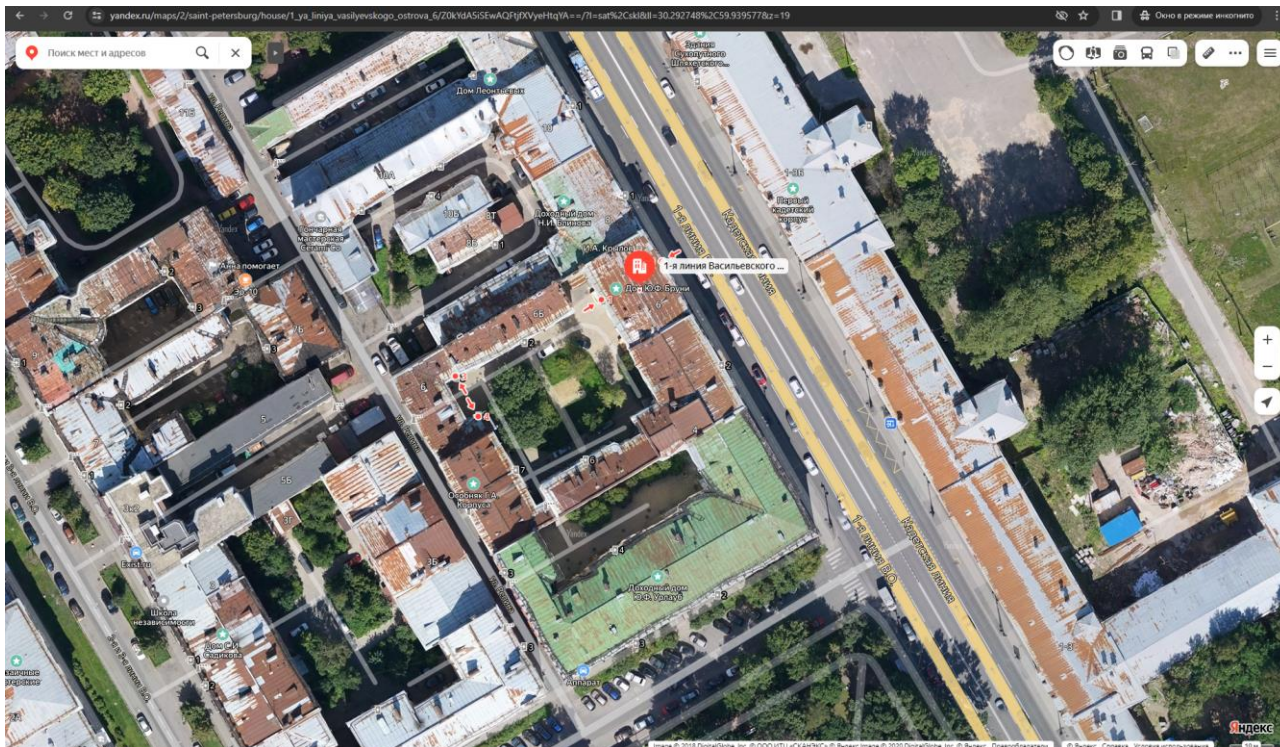


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: школы, медицинские учреждения, спортзалы, рестораны, детские сады, магазины, Румянцевский сад, Академический сад.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 0,3 км от крупной транспортной магистрали – Большого пр. В.О.

Ближайшая станция метро «Спортивная» располагается в 13 минутах (1,11 км) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-234955921 от 16.10.2023 г. на оцениваемый объект ограничения (обременения) прав не зарегистрированы.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-24929/23-0-1 от 16.10.2023 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 6, литера Б на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом А.К. Лихарева (Ю.Ф. Бруни)".

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 № 3146-РЗ от 29.11.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 6, литера Б, пом. 1-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом А.К. Лихарева (Ю.Ф. Бруни)», 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

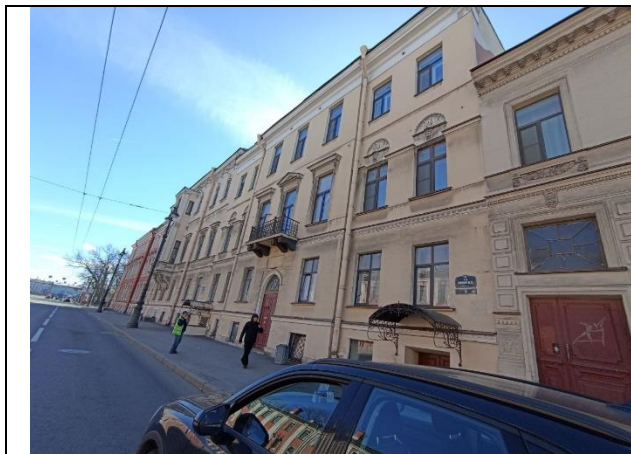


Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Адресный указатель



Фото № 3 – Внутреннее окружение



Фото № 4 – Вход в помещение со двора



Фото № 5 – Вход в помещение со двора



Фото № 6 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения

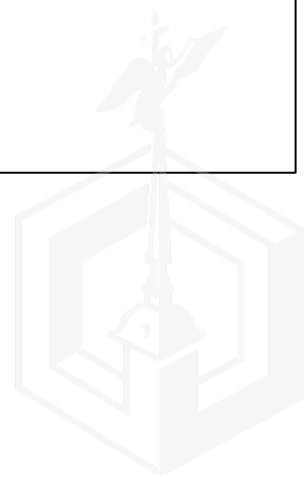


АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, линия 1-я В.О., д. 6, литера Б, пом. 1-Н

| Параметр | Значение |
|---|---|
| Объект оценки | Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, линия 1-я В.О., д. 6, литера Б, пом. 1-Н, общая площадь 16,2 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002013:1268, 1 этаж |
| Особенности проведения осмотра | Визуальный осмотр объекта произведен — 11.04.2024, при дневном освещении. |
| Вход | Отдельный со двора |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены перепланировки: один из оконных проемов в ч.п. 2 демонтировано сантехническое оборудование (ванна, раковина), оконный проем зашит, между ч.п. 2 и 3 перегородки с дверью демонтированы |
| Состояние объекта | Удовлетворительное |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) | |
|-------------------------------------|--|
| Должность | Оценщик |
| Ф.И.О. | Андреанова А.С. |
| Подпись |  |
| Дата | 13.07.2022 |



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 со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России. Оценка производится в условиях существенной неопределенности, вызванной, в том числе, внешними факторами, общей политической и социально-экономической обстановкой в Российской Федерации, которые могут вызывать негативные тенденции на рынке недвижимости и оказывать влияние на стоимость объекта оценки. Так же негативное влияние на стоимость объекта оценки оказывает повышение ключевой ставки, которое приводит к снижению спроса на недвижимость.

| 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: Санкт-Петербург, линия. 1-я В.О., д. 6, литера. Б, пом. 1-Н, помещение 44-Н, общая площадь 16,2 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002013:1268, 1 этаж. | 166 667 | 2 700 000 | 200 000 | 3 240 000 |
| Итого: | 166 667 | 2 700 000 | 200 000 | 3 240 000 |

