

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, линия 1-я В.О., д. 10, литера. А, пом. 8-Н, общая площадь 39 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002013:1243, подвал.

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:

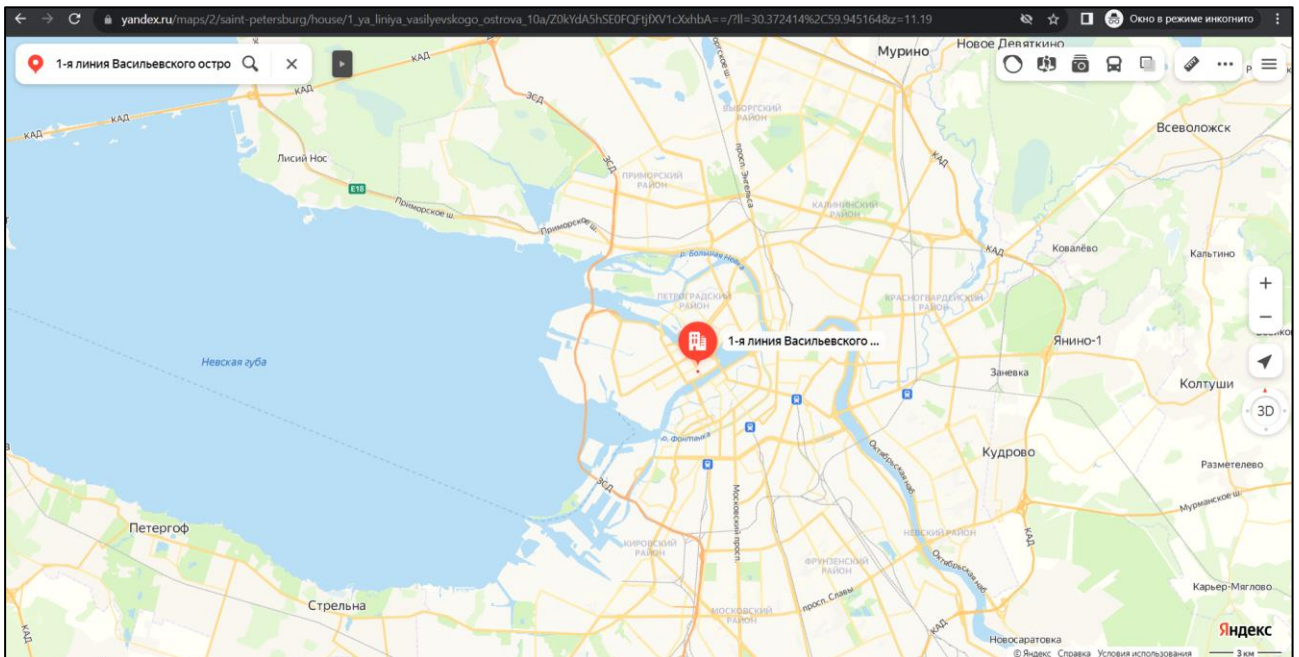


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

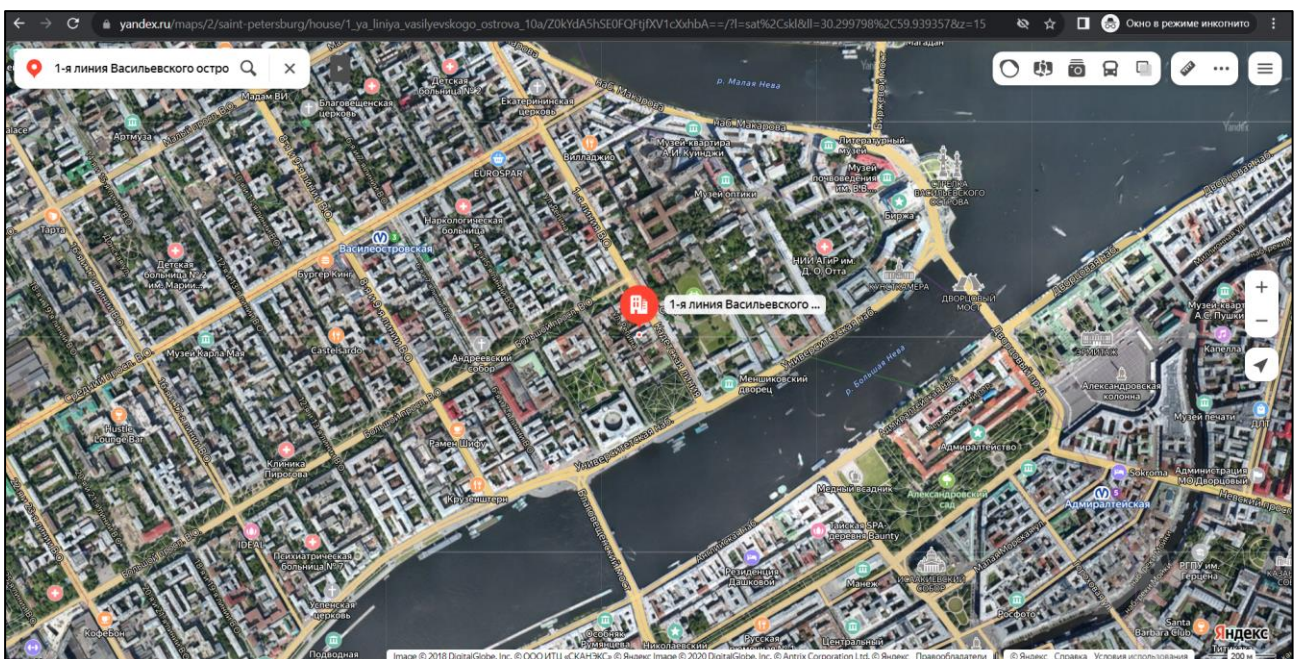


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	39 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002013:1243
Кадастровая стоимость, руб.	2 519 007,27
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	64 589,23
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	2,25 м (заглубление -1,25 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002013:1243-78/011/2023-1 от 26.09.2023
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: оконные проемы защиты, в помещении проходят транзитные трубы
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Помещение

Дата обновления информации: 17.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002013:1243
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. 1-я В.О., д. 10, литера. А, пом. 8-Н
Площадь, кв.м	39
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2519007.27
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:2013:0:28:3
-------------------	----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002013:1243-78/011/2023-1 от 26.09.2023
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78:06:0002013:1243-78/011/2023-2 от 26.10.2023

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



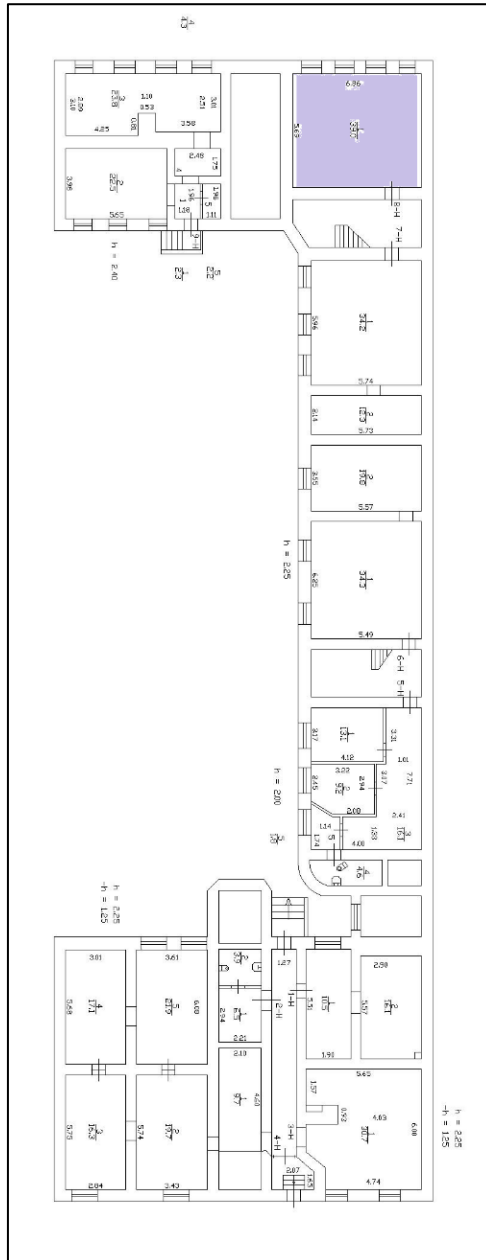


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

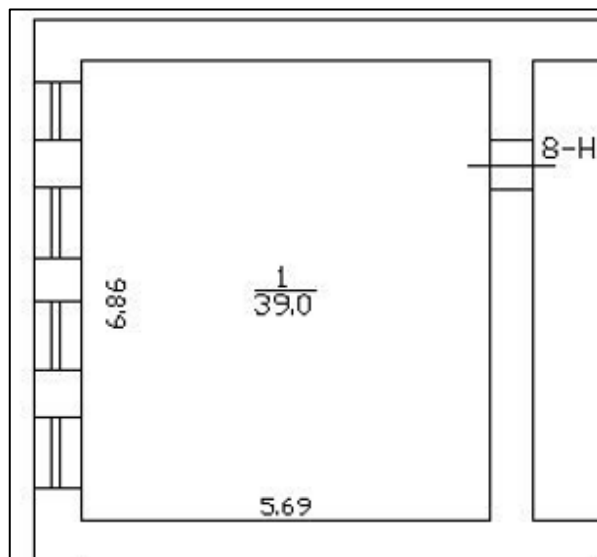


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ



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

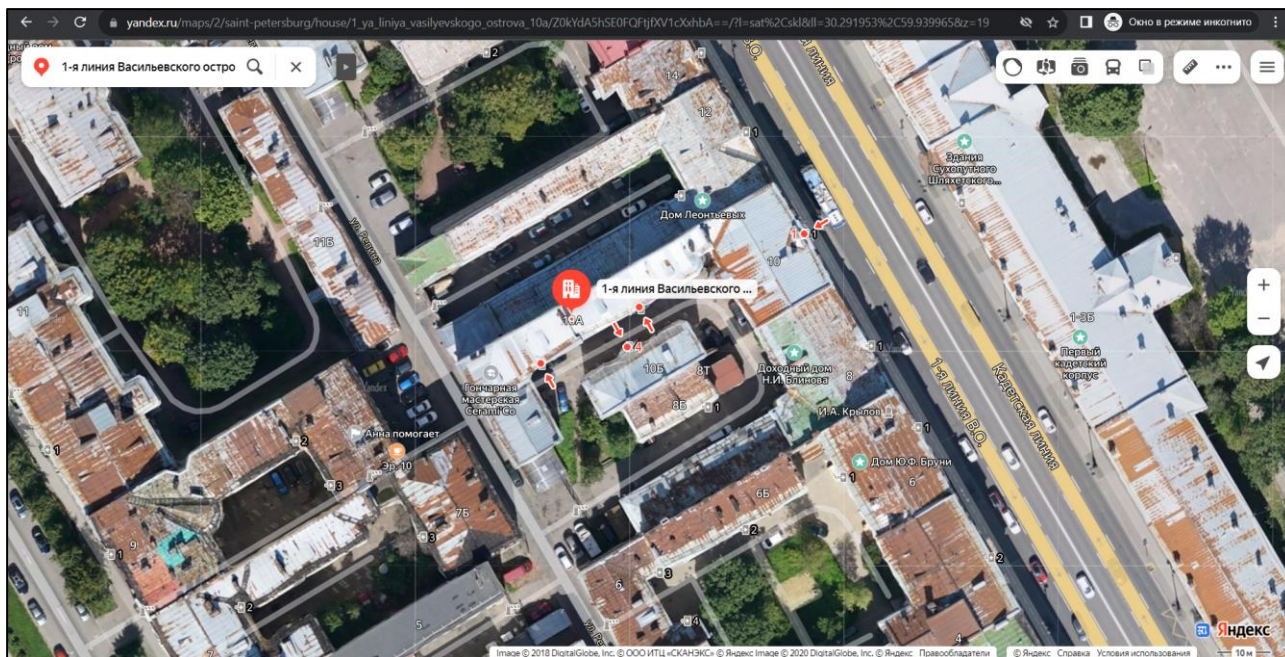


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

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

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 800 м от крупной транспортной магистрали – Среднего проспекта Васильевского острова.

Ближайшие станции метро «Василеостровская» и «Спортивная» располагаются в 13 минутах (1,06 км) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 26.10.2023 г. на оцениваемый объект зарегистрировано следующее ограничение (обременение) прав: прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, № 78:06:0002013:1243-78/011/2023-2 от 26.10.2023. Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: бессрочно. Основание государственной регистрации: Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации 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-130-2627 от 27.10.2023 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-25046/23-0-1 от 17.10.2023 г. объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 10, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом Г.И. Головкина (А.Н. Чичагова)".

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 № 3145-РЗ от 29.11.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 10, литера А, пом. 8-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Г.И. Головкина (А.Н. Чичагова)», 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 – Внутреннее окружение

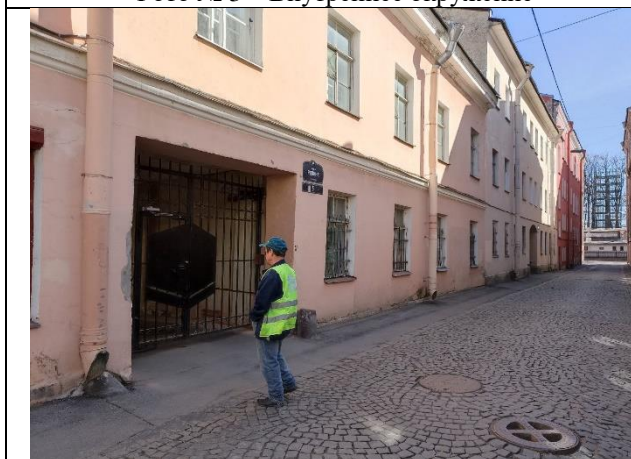


Фото № 5 – Внутреннее окружение



Фото № 6 – Вход общий со двора





Фото № 7 – Вход общий со двора



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

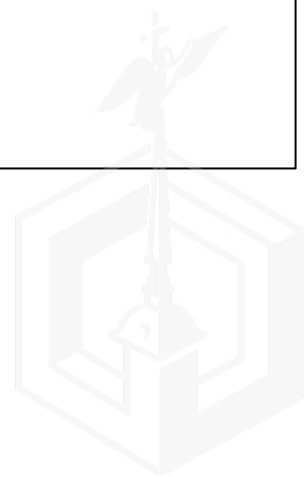


АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, линия 1-я В.О., д. 10, литера А, пом. 8-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, линия 1-я В.О., д. 10, литера А, пом. 8-Н, общая площадь 39 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002013:1243, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 11.04.2024, при дневном освещении.
Вход	Общий со двора.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: оконные проемы защиты, в помещении проходят транзитные трубы
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	11.04.2024



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 производственно-складского 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. 10, литера. А, пом. 8-Н, общая площадь 39 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002013:1243, подвал	58 974	2 300 000	70 769	2 760 000
Итого:	58 974	2 300 000	70 769	2 760 000

