

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Средний В.О., д. 23, литера. А, пом. 4-Н, общая площадь 14,5 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002025:2913, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 02.06.2025.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

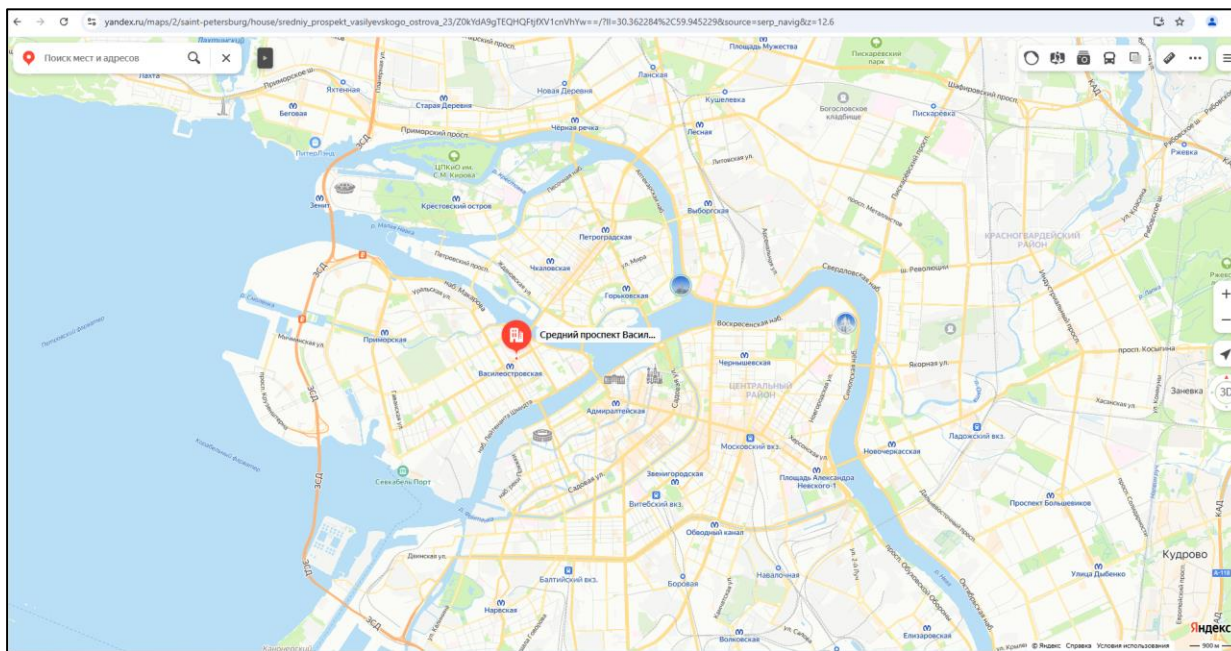


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

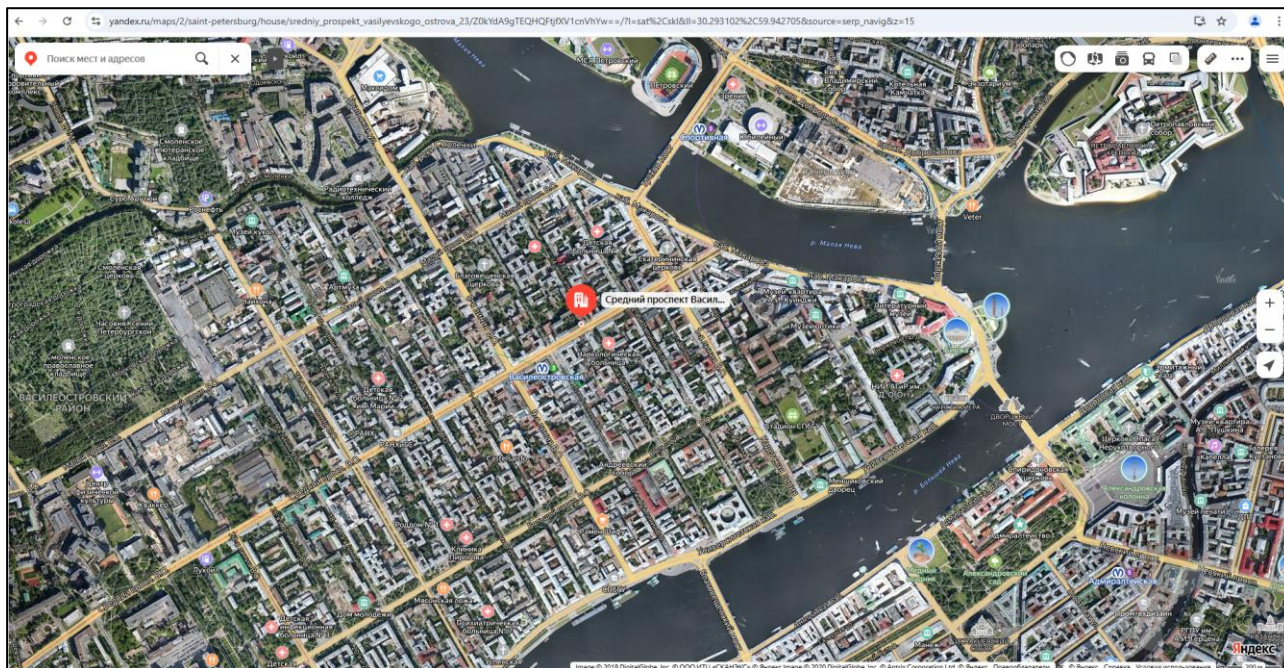


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	14,5
Кадастровый номер	78:06:0002025:2913
Кадастровая стоимость, руб.	4 126 886,27
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	284 612,85
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	3,50
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002025:2913-78/011/2024-1 от от 20.05.2024
Вход	Общий с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены следующие перепланировки: между ч.п. 1 и 2 демонтирована перегородка с дверным проемом. В ч.п. 2 установлено сантехническое оборудование (раковина и унитаз). Наружные границы объекта не изменены.
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.


Помещение
 Дата обновления информации: 16.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002025:2913
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Средний В.О., д. 23, литера. А, пом. 4-Н
Площадь, кв.м	14.5
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4126886.27
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:6:2025:2003:29:1003
-------------------	------------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002025:2913-78/011/2024-1 от 20.05.2024
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



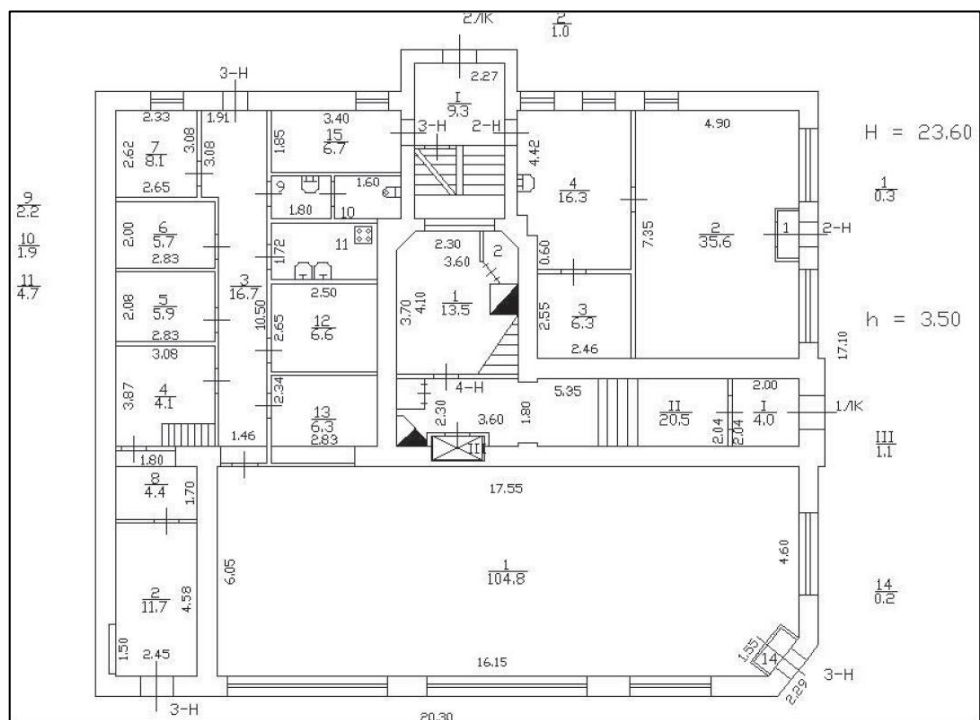


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

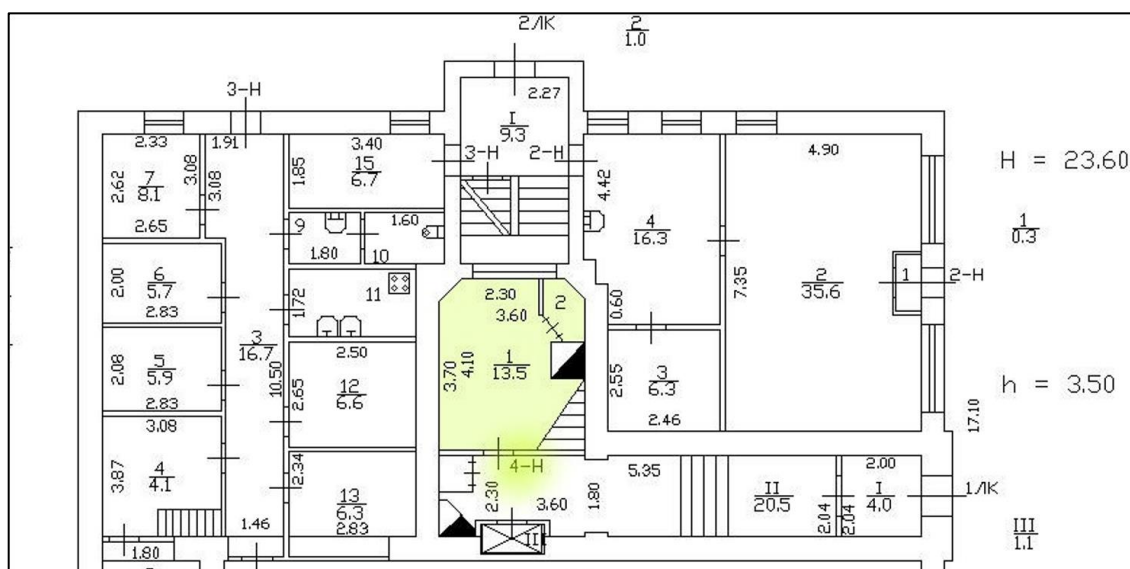


Рисунок 5. План оцениваемого помещения



2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

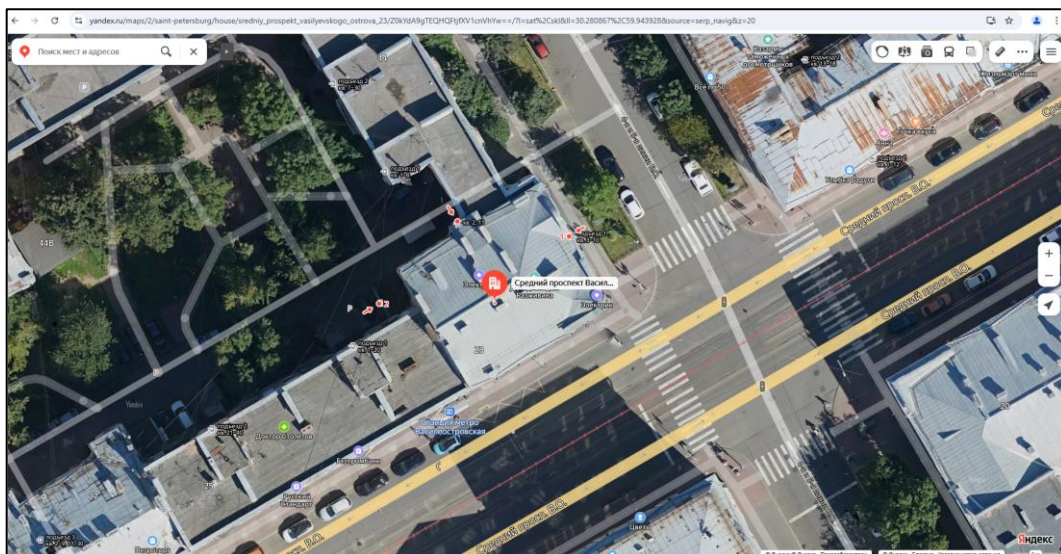


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: медицинские учреждения, отели, рестораны, кафе, магазины, колледж телекоммуникаций, Гимназия № 24 имени И. А. Крылова, наркологическая больница.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на красной линии крупной транспортной магистрали – Средний проспект В. О.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 3 минутах (226 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2024-271473225 от 06.11.2024г. на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-17106/24-0-0 от 16.07.2024 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 23, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом П.А. Разживина".

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 № 2522-РЗ от 12.11.2024 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., д. 23, литера А, пом. 4-Н» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом П.А. Разживина», 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

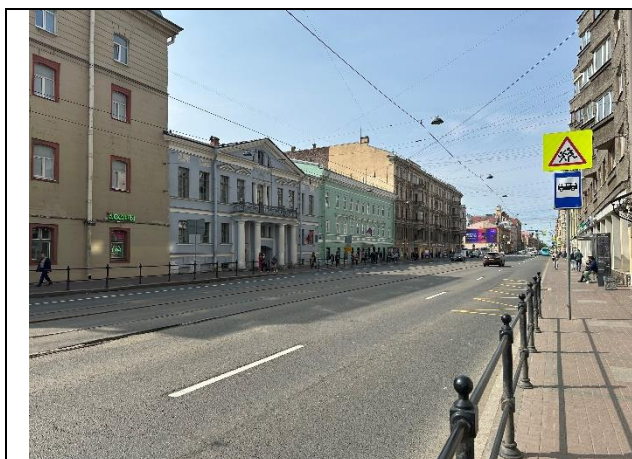


Фото № 1 – Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото № 2 – Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель



Фото № 5 – Общий вход в помещение

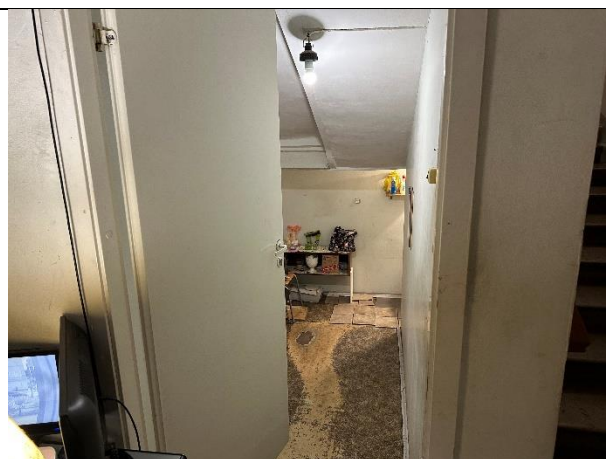


Фото № 6 – Вход в помещение



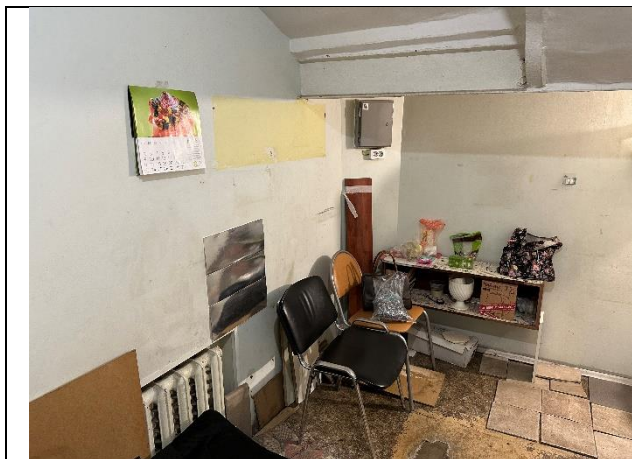


Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения

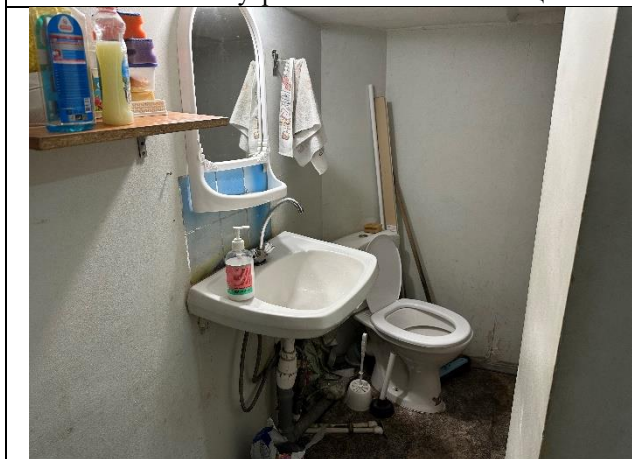


Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург,
пр-кт. Средний В.О., д. 23, литера. А, пом. 4-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Средний В.О., д. 23, литера. А, пом. 4-Н, общая площадь 14,5 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002025:2913, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 02.06.2025, при дневном освещении.
Вход	Общий с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены следующие перепланировки: между ч.п. 1 и 2 демонтирована перегородка с дверным проемом. В ч.п. 2 установлено сантехническое оборудование (раковина и унитаз). Наружные границы объекта не изменены.
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреева А.С.
Подпись	
Дата	02.06.2025



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

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, пр-кт. Средний В.О., д. 23, литера. А, пом. 4-Н, общая площадь 14,5 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002025:2913, 1 этаж	126 897	1 840 000	152 276	2 208 000
Итого:	126 897	1 840 000	152 276	2 208 000

