

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, линия 12-я В. О., д. 15, литера А, пом. 1-Н, общая площадь 16,9 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002043:2731, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 03.04.2024.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

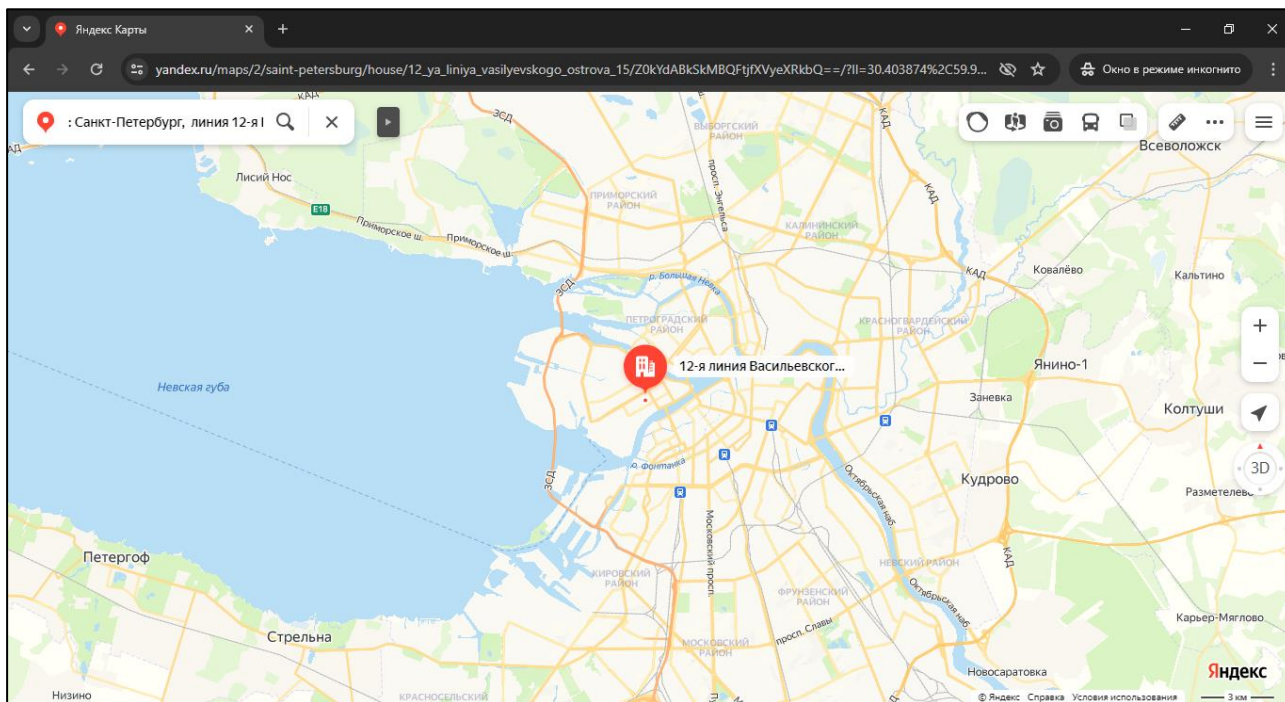


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

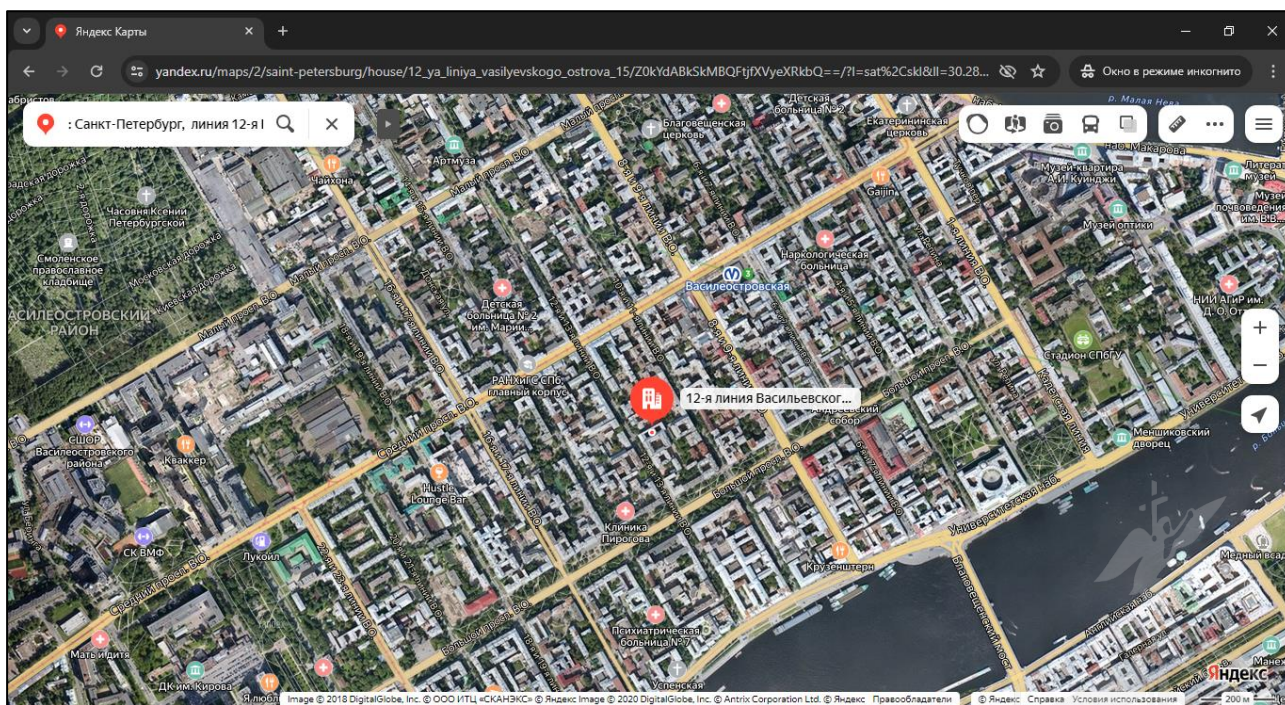


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

| Показатель | Характеристика |
|--|--|
| Тип объекта | Встроенное помещение |
| Площадь помещения, кв. м | 16,9 |
| Кадастровый номер | 78:06:0002043:2731 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 2 316 757,47 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м | 137 086,24 |
| Наименование | данные отсутствуют |
| Назначение | Нежилое помещение |
| Этаж расположения | Цокольный этаж |
| Высота помещения | 2,44 м (-1,2 м) |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность 78:06:0002043:2731-78/011/2023-1 24.08.2023 |
| Вход | Общий со двора |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы отопления, водоснабжения, электроснабжения, канализации. Водоснабжение отключено |
| Наличие перепланировок | Визуально не выявлены |
| Состояние объекта | Требуется косметический ремонт |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц |

Помещение

Дата обновления информации: 14.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Вид объекта недвижимости | Помещение |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:06:0002043:2731 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 14.09.2012 |
| Форма собственности | Государственная субъекта РФ |

Характеристики объекта

| | |
|------------------------|---|
| Адрес (местоположение) | Санкт-Петербург, линия. 12-я В.О., д. 15, литера. А, пом. 1-Н |
| Площадь, кв.м | 16.9 |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж | цокольный |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 2316757.47 |
| Дата определения | 01.01.2023 |
| Дата внесения | 11.12.2023 |

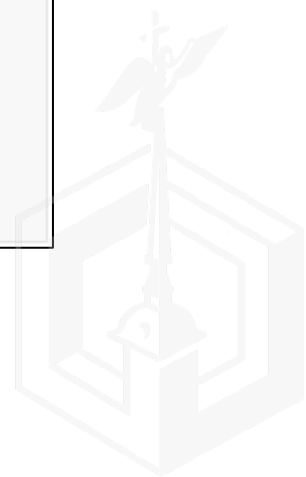
Ранее присвоенные номера

| | |
|-------------------|-------------------|
| Кадастровый номер | 78:2043:0:30:1001 |
|-------------------|-------------------|

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|--|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78:06:0002043:2731-78/011/2023-1 от 24.08.2023 |
|---|--|

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



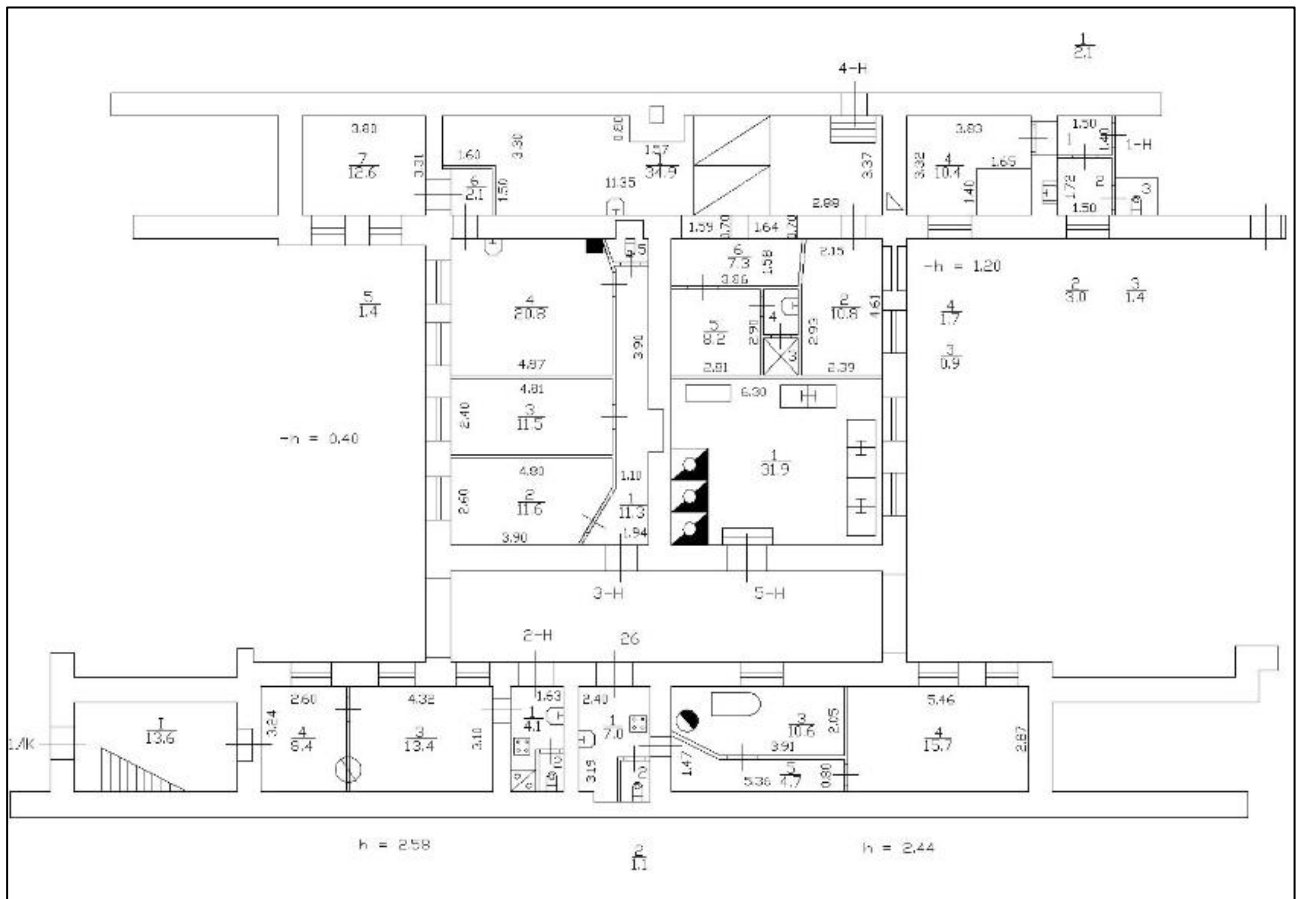


Рисунок 4. План цокольного этажа

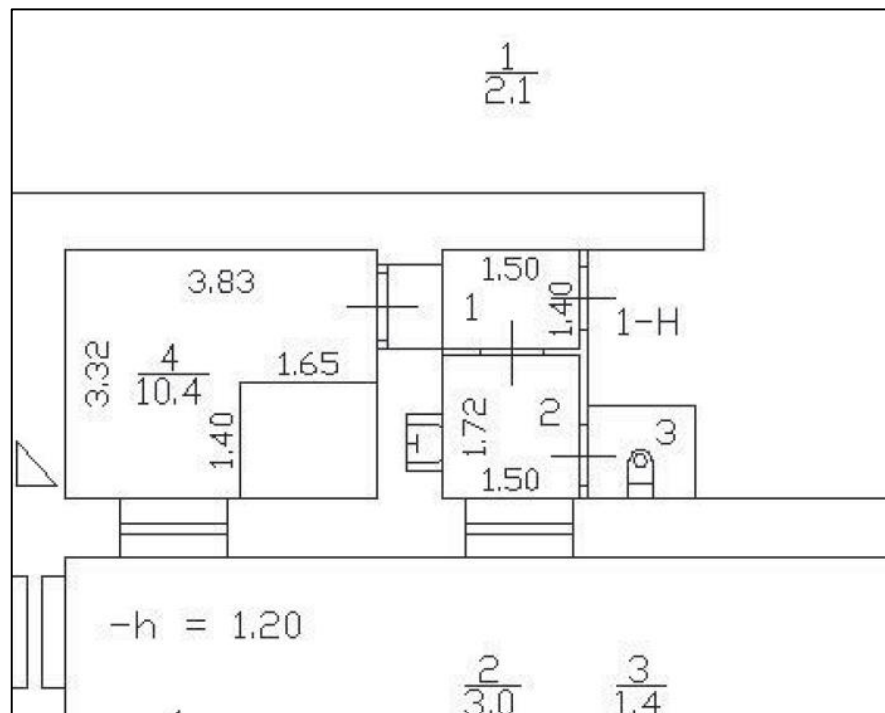


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



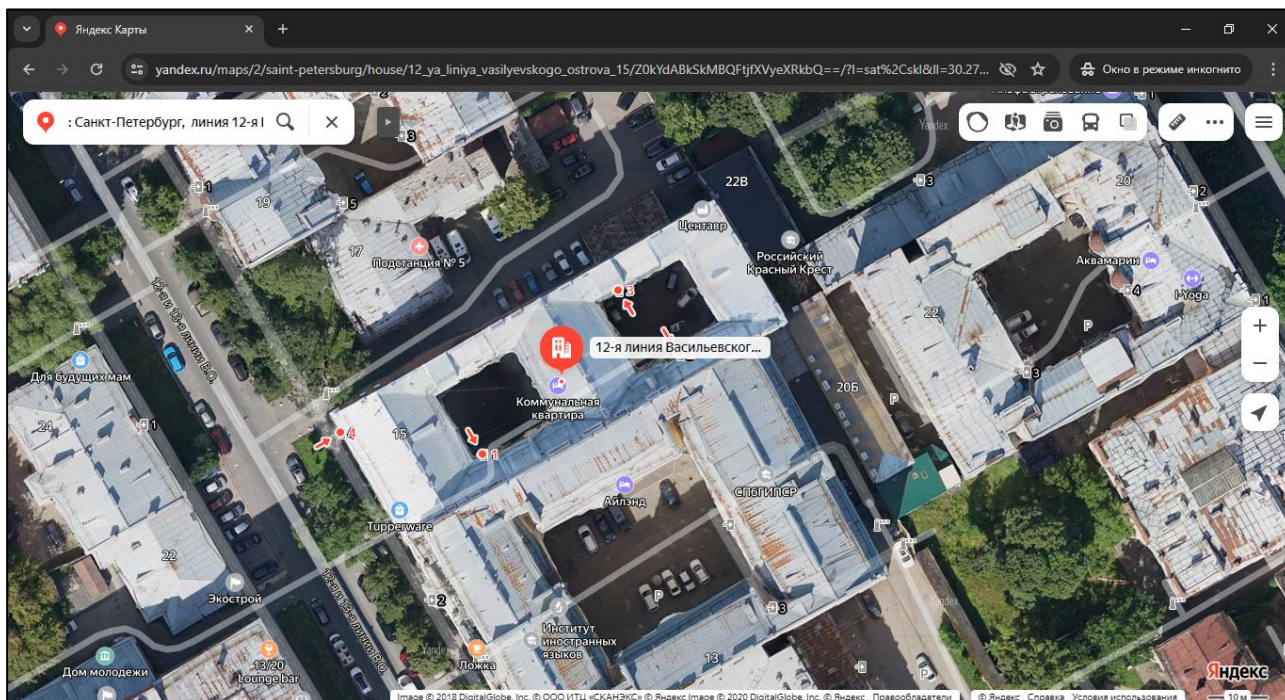


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: подстанция № 5 скорой медицинской помощи, hostелы, Санкт-Петербургский государственный институт психологии и социальной работы, Институт иностранных языков, кафе, учебный центр Российского Красного Креста.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на рядом с крупной транспортной магистралью – Большой проспект В. О.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 9 минутах (780 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 12.09.2023 г. № КУВИ-001/2023-207656200 на оцениваемый объект не зарегистрировано ограничение (обременение) прав.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-2457 от 10.10.2023 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № № 01-43-3345/24-0-1 от 15.02.2024 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 12-я линия В.О., дом 15, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав ансамбля «Доходный дом и особняк Н.В. Смирнова».

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 № 414-РЗ от 28.02.2024 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 12-я линия В. О., д. 15, литера А, пом. 1-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия

«Доходный дом», входящем в состав ансамбля «Доходный дом и особняк Н. В. Смирнова», 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».

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.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

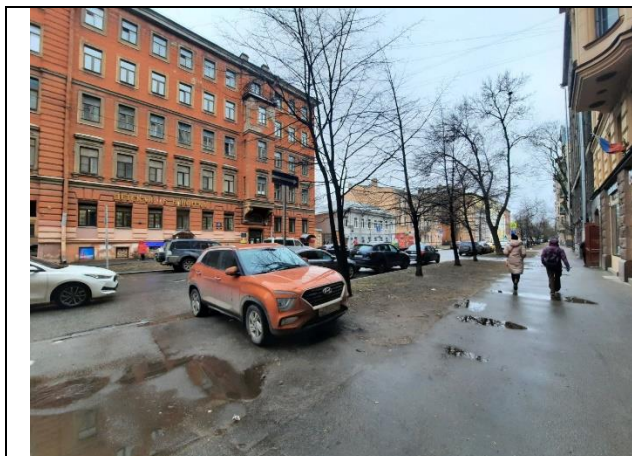


Фото № 1 – Подъездные пути



Фото № 2 – Подъездные пути



Фото № 3 – Проход под аркой во двор



Фото № 4 – Адресный указатель



Фото № 5 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 6 – Общий вход со двора

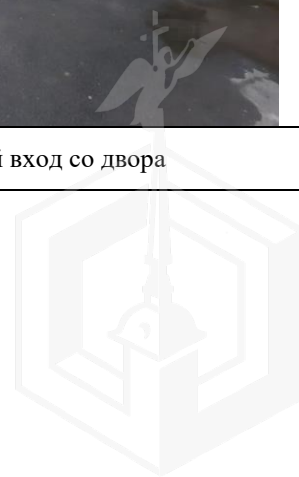




Фото № 7 – Вход в помещение



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 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, линия 12-я В. О., д. 15, литера А, пом. 1-Н

| Параметр | Значение |
|---|--|
| Объект оценки | Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, линия 12-я В. О., д. 15, литера А, пом. 1-Н, общая площадь 16,9 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002043:2731, цокольный этаж |
| Особенности проведения осмотра | Визуальный осмотр объекта произведен — 03.04.2024, при дневном освещении. |
| Вход | Общий со двора |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы отопления, водоснабжения, электроснабжения, канализации. Водоснабжение отключено |
| Наличие перепланировок | Визуально не выявлены |
| Состояние объекта | Требуется косметический ремонт |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) | |
|-------------------------------------|--|
| Должность | Оценщик |
| Ф.И.О. | Андреанова А.С. |
| Подпись |  |
| Дата | 03.04.2024 |



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 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 12-я В. О., д. 15, литера А, пом. 1-Н, общая площадь 16,9 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002043:2731, цокольный этаж | 100 592 | 1 700 000 | 120 710 | 2 040 000 |
| Итого: | 100 592 | 1 700 000 | 120 710 | 2 040 000 |

