

## 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:

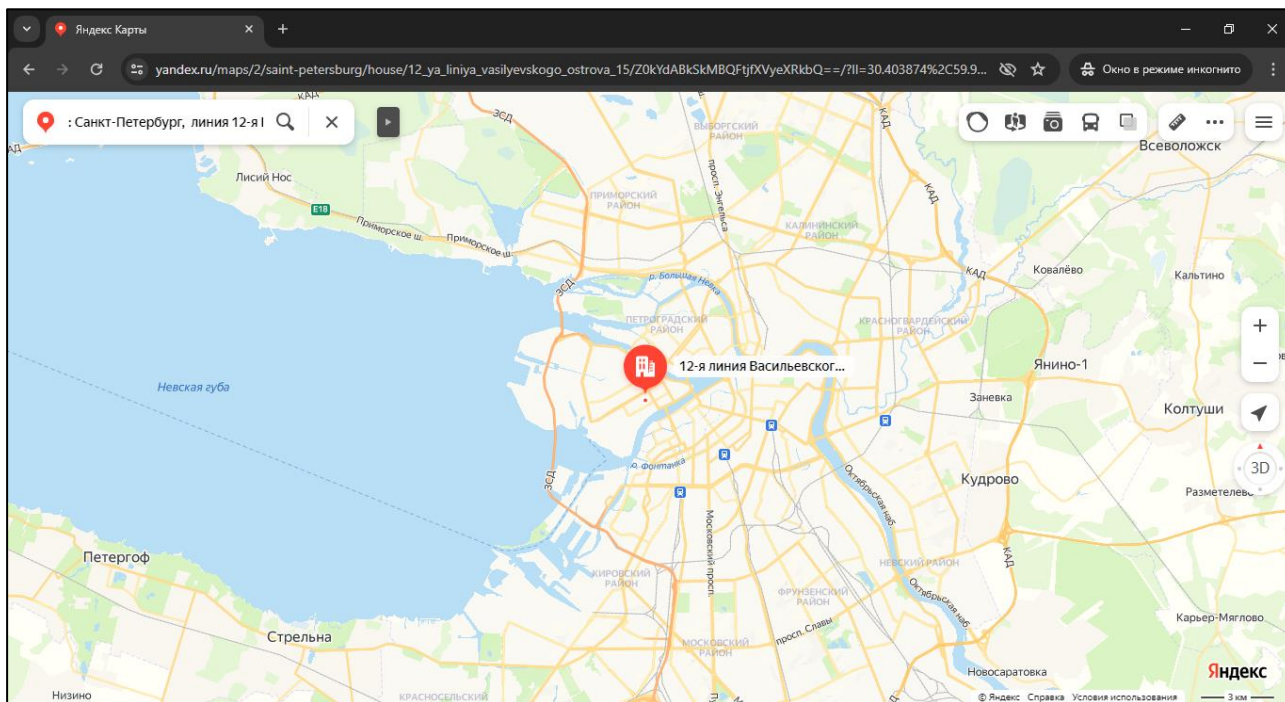


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

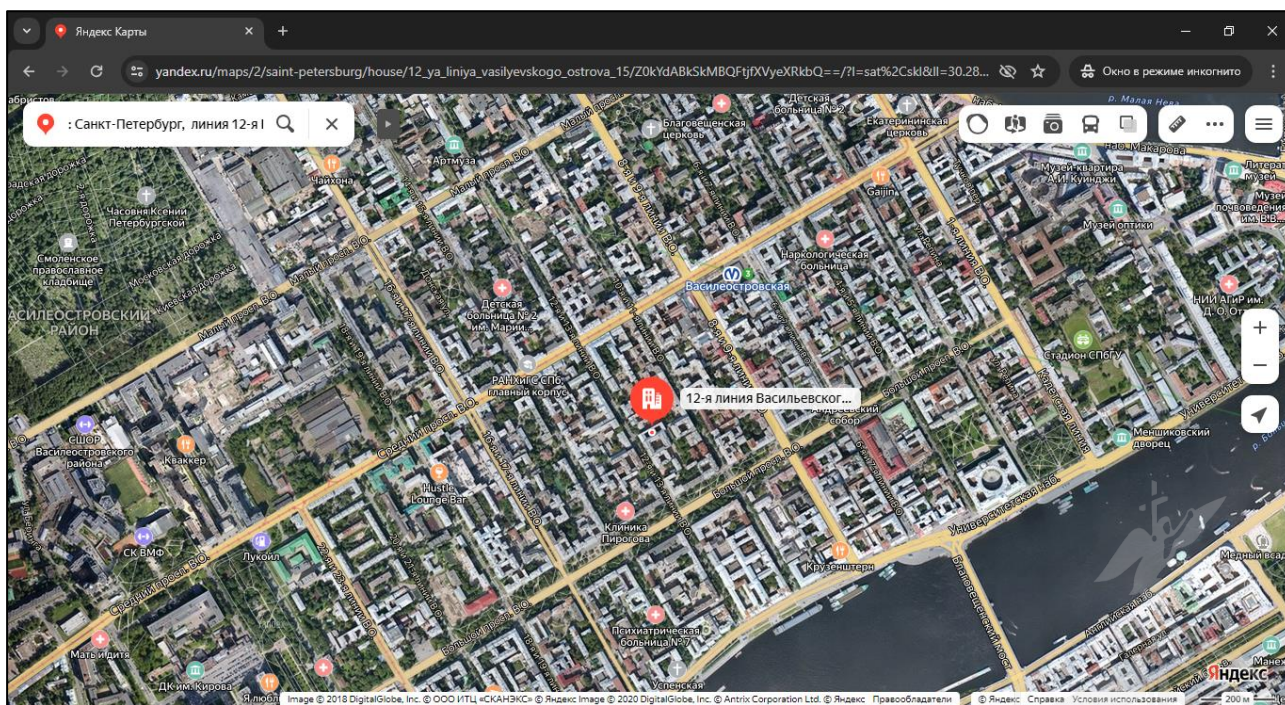


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 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

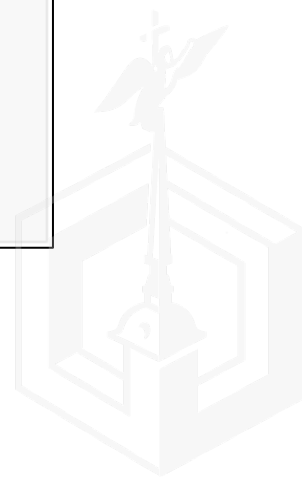
**Ранее присвоенные номера**

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



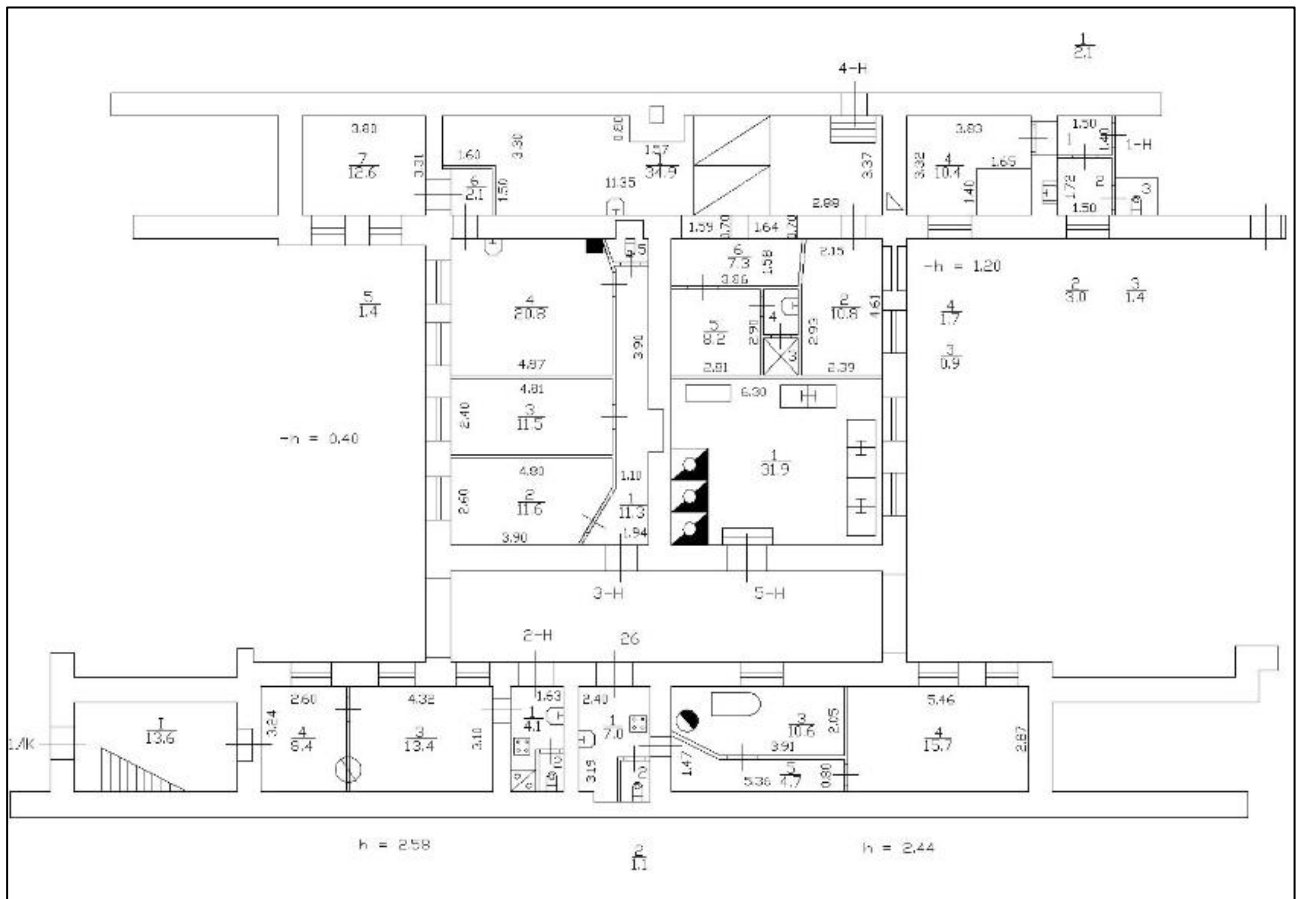


Рисунок 4. План цокольного этажа

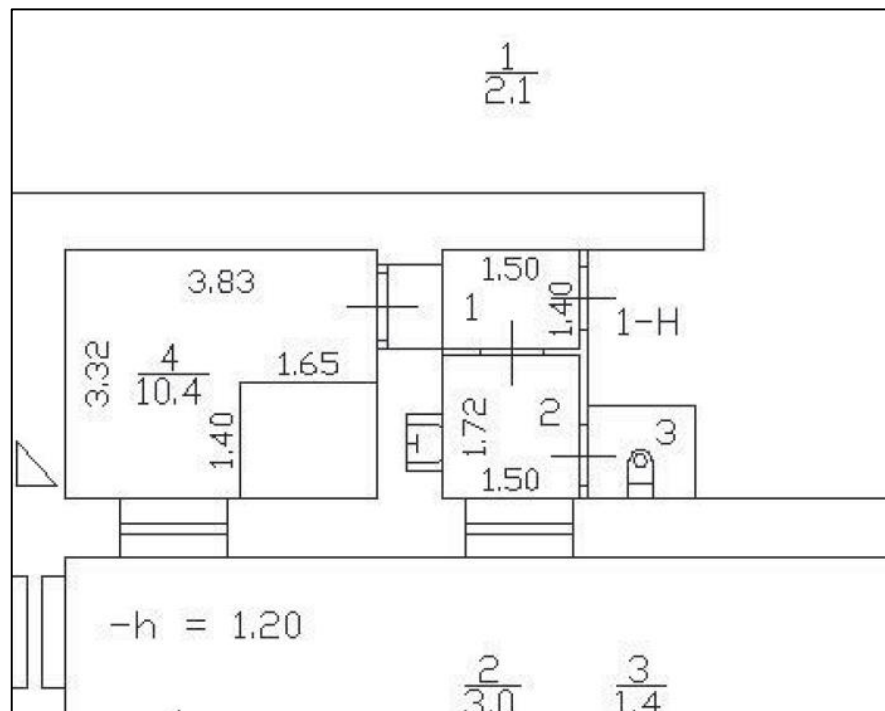


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



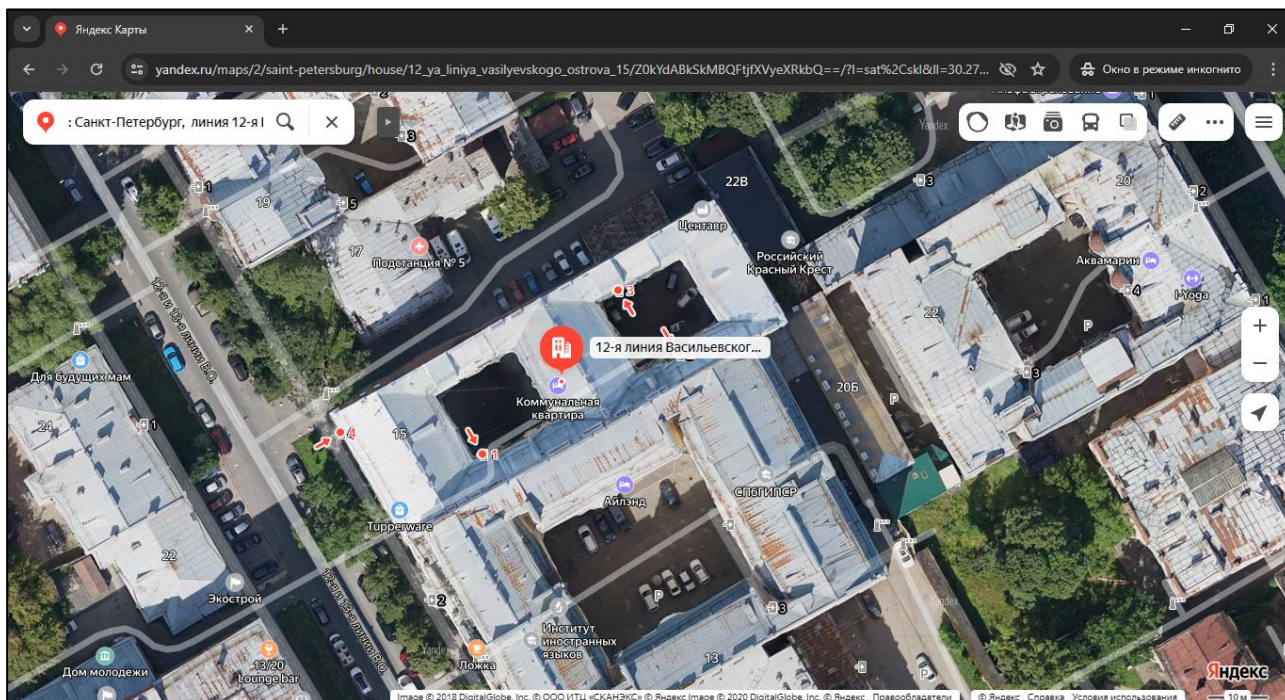


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### **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

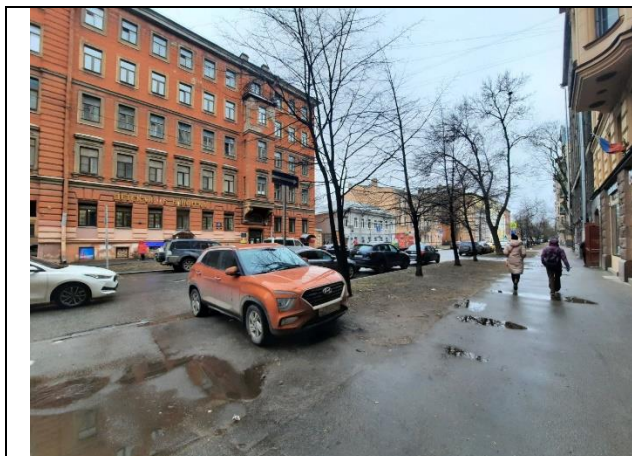


Фото № 1 – Подъездные пути



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

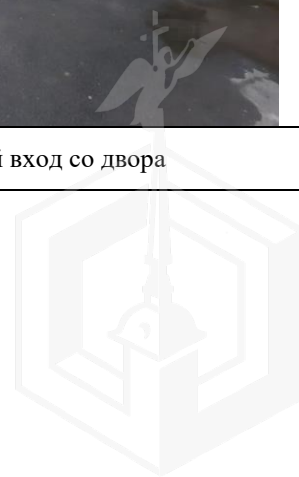




Фото № 7 – Вход в помещение



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
<b>Итого:</b>	<b>100 592</b>	<b>1 700 000</b>	<b>120 710</b>	<b>2 040 000</b>

