

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., дом 45, литера Б, помещение 17-Н, общая площадь 16,7 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002015:1790, 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:

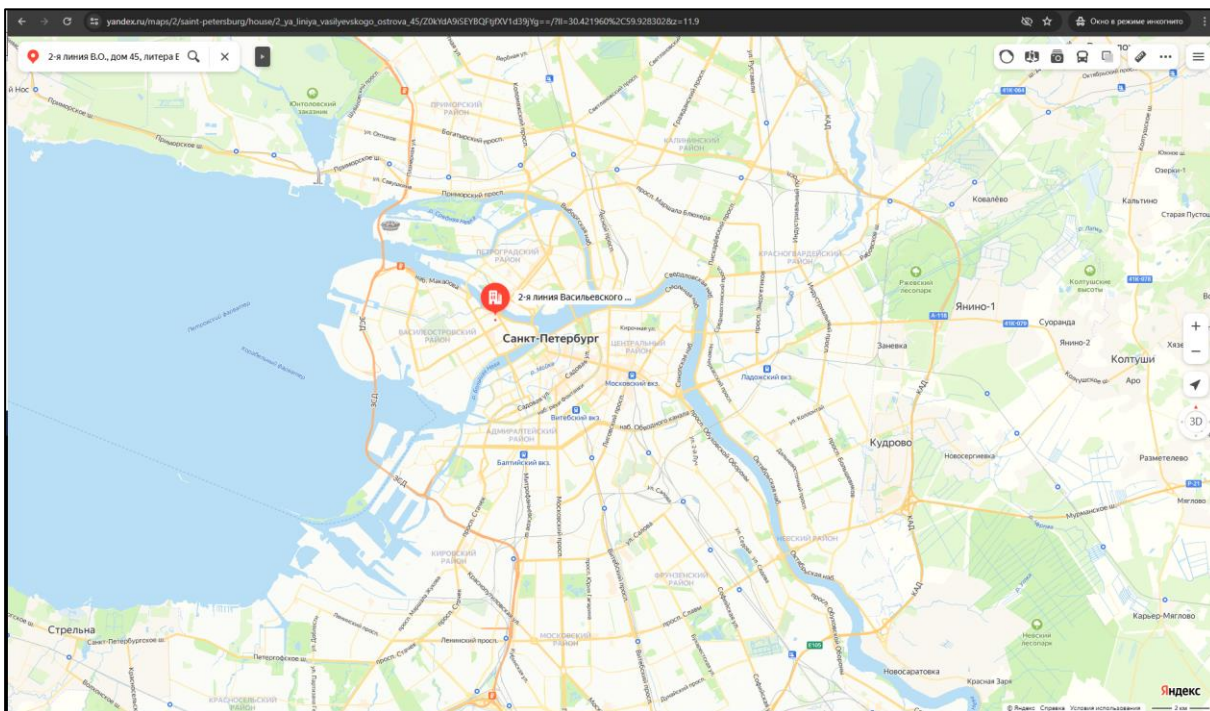


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

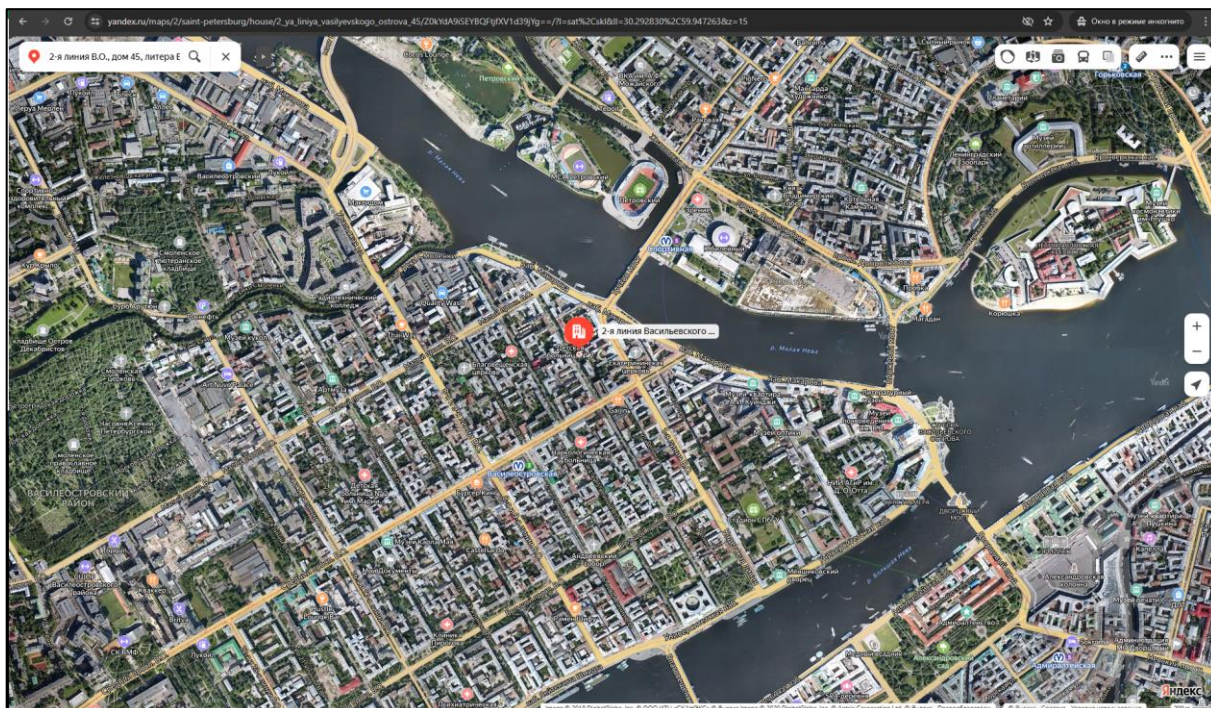


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	16,7 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002015:1790
Кадастровая стоимость, руб.	4 979 694,25
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	298 185,28
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	Визуально высота потолка в помещении около 1,8 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002015:1790-78/011/2023-1 от 25.08.2023
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется капитальный ремонт
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>	78:06:0002015:1790
<small>Дата присвоения кадастрового номера</small>	09.01.2013
<small>Форма собственности</small>	Государственная субъекта РФ

---

**Характеристики объекта**

<small>Адрес (местоположение)</small>	г.Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., дом 45, литера Б, помещение 17-Н
<small>Площадь, кв.м</small>	16.7
<small>Назначение</small>	Нежилое
<small>Этаж</small>	1

---

**Сведения о кадастровой стоимости**

<small>Кадастровая стоимость (руб)</small>	4979694.25
<small>Дата определения</small>	01.01.2023
<small>Дата внесения</small>	16.12.2023

---

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

<small>Вид, номер и дата государственной регистрации права</small>	Собственность № 78:06:0002015:1790-78/011/2023-1 от 25.08.2023
<small>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</small>	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78:06:0002015:1790-78/011/2023-2 от 26.10.2023

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



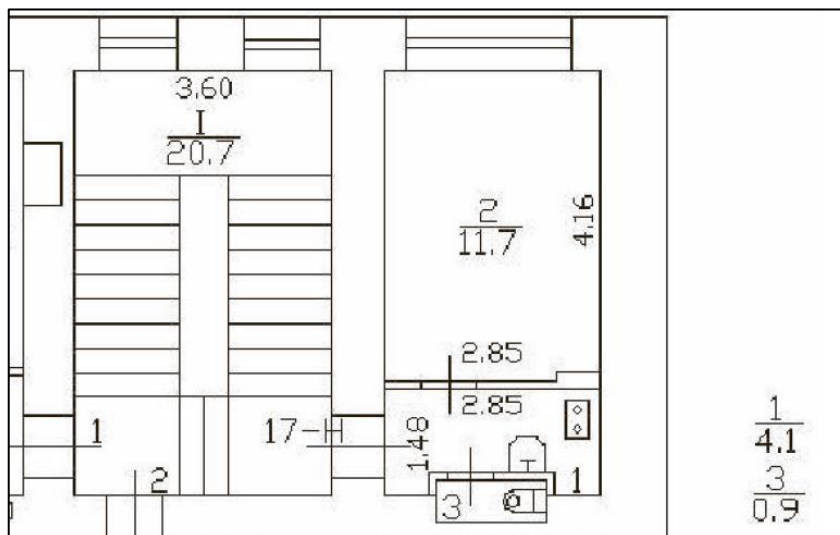


Рисунок 4. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

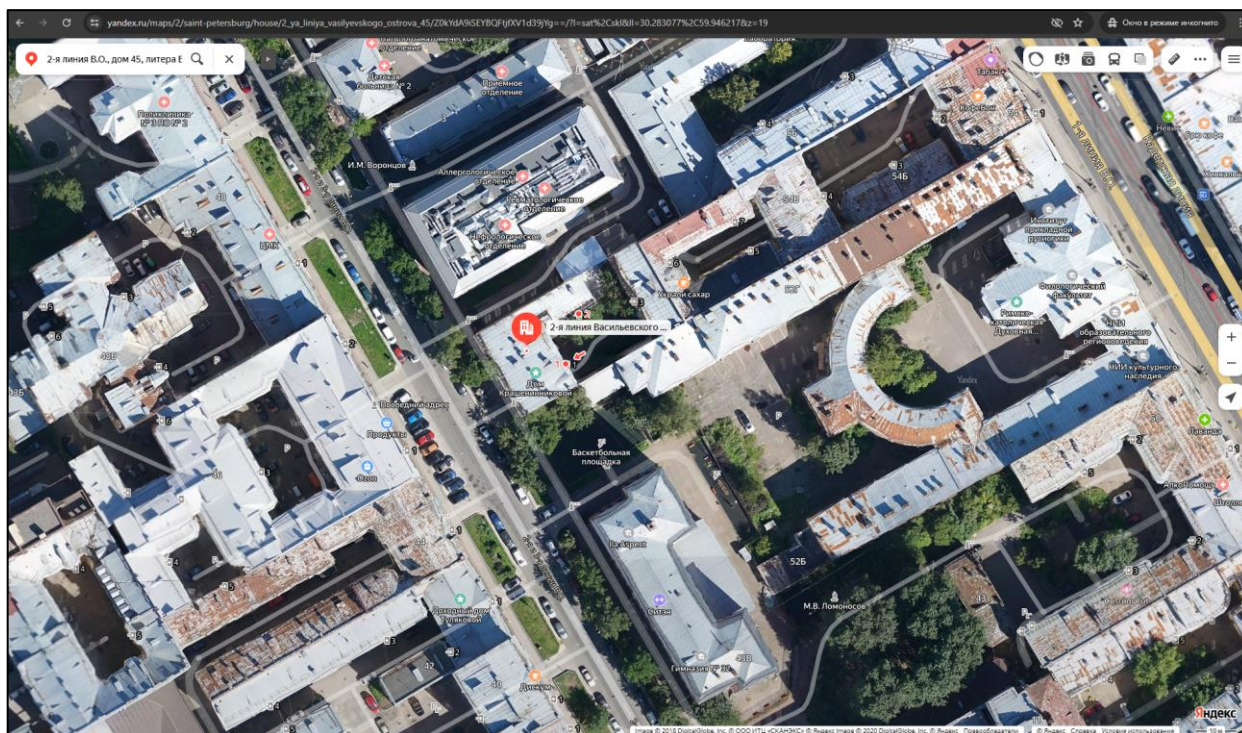


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

#### Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: школы, медицинские учреждения, спортзалы, рестораны, больница, магазины.

#### Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 0,2 км от крупной транспортной магистрали – Большого пр. В.О.

Ближайшая станция метро «Спортивная» располагается в 7 минутах (0,56 км) пешей доступности.

#### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 26.10.2023 г. на оцениваемый объект зарегистрированы ограничения (обременения) прав: прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, № 78:06:0002015:1790-78/011/2023-2 от 26.10.2023. 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.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-21335/23-0-0 от 01.09.2023 г. объект, расположенный по адресу: 199053, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., дом 45, литера Б на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия " Дом Римско-католической духовной академии".

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 № 545-РЗ от 11.03.2024 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, , 2-я линия В.О., д.45, литера Б, пом. 17-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Римско-католической духовной академии» 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 – Общий вход в помещение со двора



Фото № 5 – Вход в помещении со двора



Фото № 6 – Внутреннее состояние помещения



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: г. Санкт-Петербург,  
2-я линия В.О., дом 45, литера Б, помещение 17-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., дом 45, литера Б, помещение 17-Н, общая площадь 16,7 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002015:1790, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 11.04.2024, при дневном освещении.
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется капитальный ремонт
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова 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 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, 2-я линия В.О., дом 45, литера Б, помещение 17-Н, общая площадь 16,7 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002015:1790, 1 этаж	149 701	2 500 000	179 641	3 000 000
<b>Итого:</b>	<b>149 701</b>	<b>2 500 000</b>	<b>179 641</b>	<b>3 000 000</b>

