

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, линия 1-я В. О., д. 12, литера А, пом. 9-Н, общая площадь 5,7 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002013:1299, 1 этаж**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 30.08.2024.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

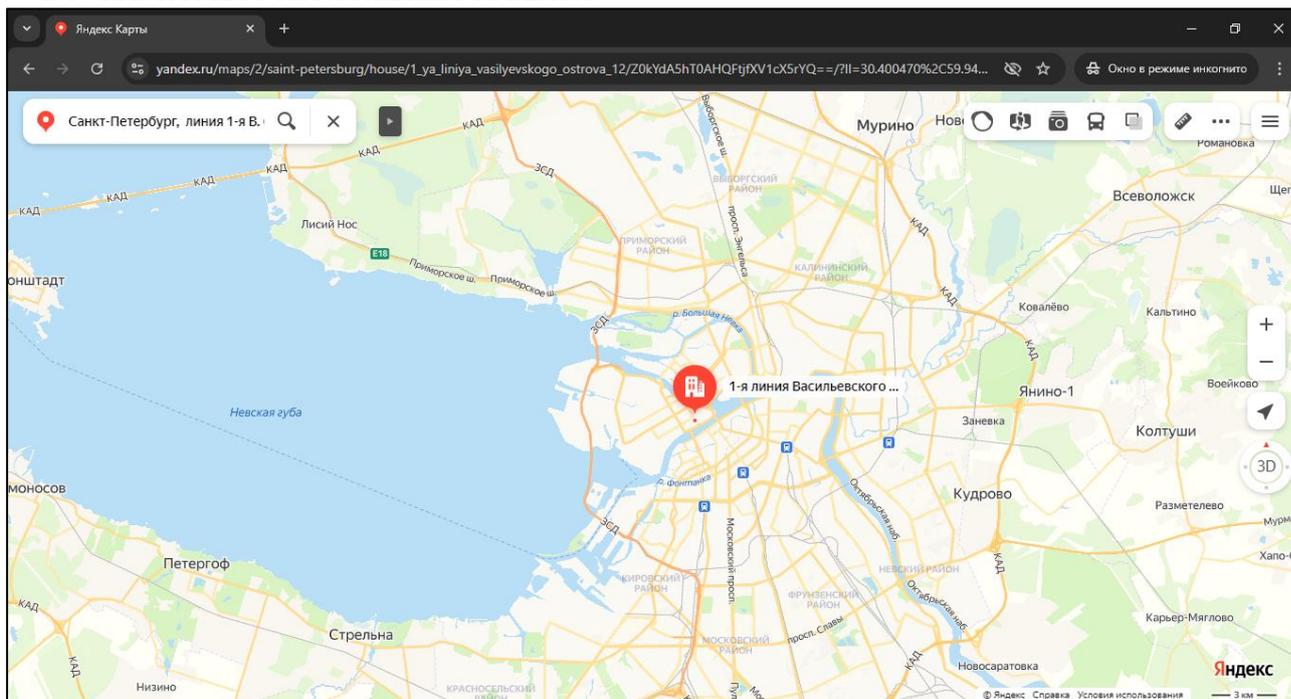


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

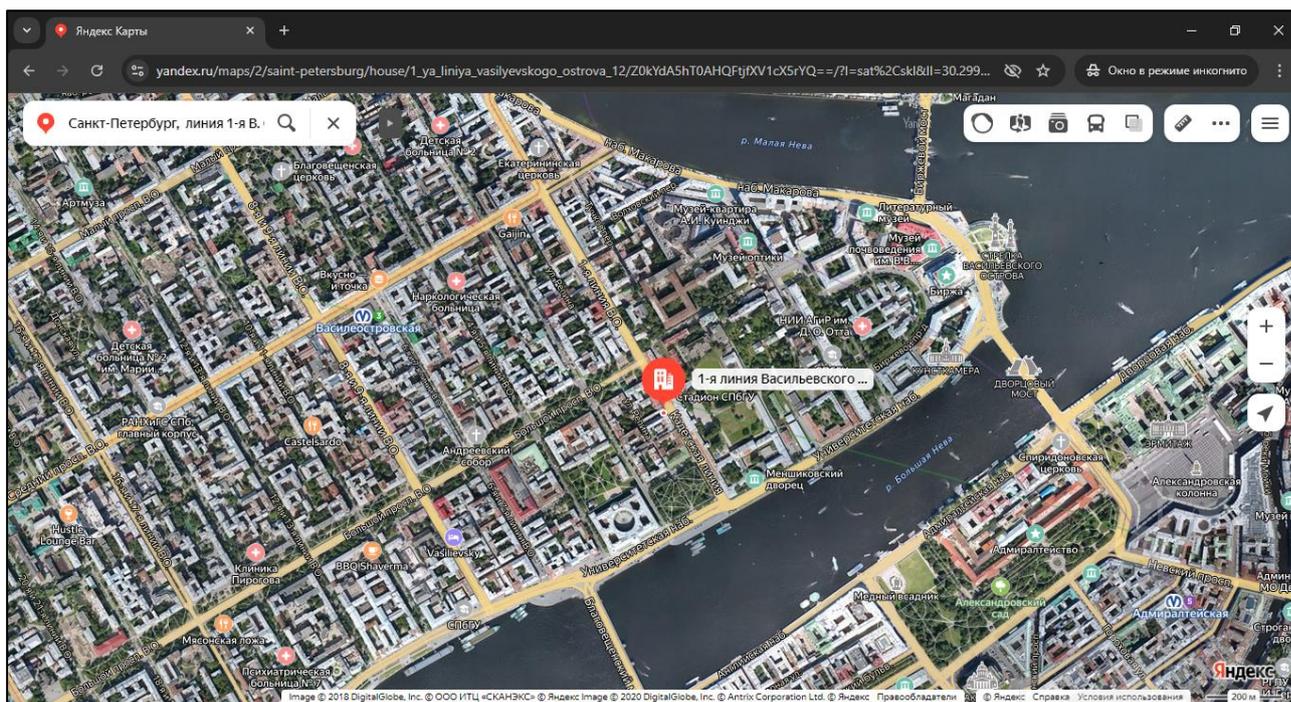


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	5,7
Кадастровый номер	78:06:0002013:1299
Кадастровая стоимость, руб.	1 098 885,37
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	192 786,91
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	3,35 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002013:1299-78/011/2023-1 от 25.08.2023
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления
Наличие перепланировок	Визуально не выявлены
Состояние объекта	Нормальное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

**Помещение**

Дата обновления информации: 17.02.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002013:1299
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, линия. 1-я В.О., д. 12, литера. А, пом. 9-Н
Площадь, кв.м	5,7
Назначение	Нежилое
Этаж	1

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	1098885.37
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.02.2024

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:2013:0:21:1005
-------------------	-------------------

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002013:1299-78/011/2023-1 от 25.08.2023
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Объект культурного наследия № 78:06:0002013:1299-78/011/2023-2 от 26.09.2023

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



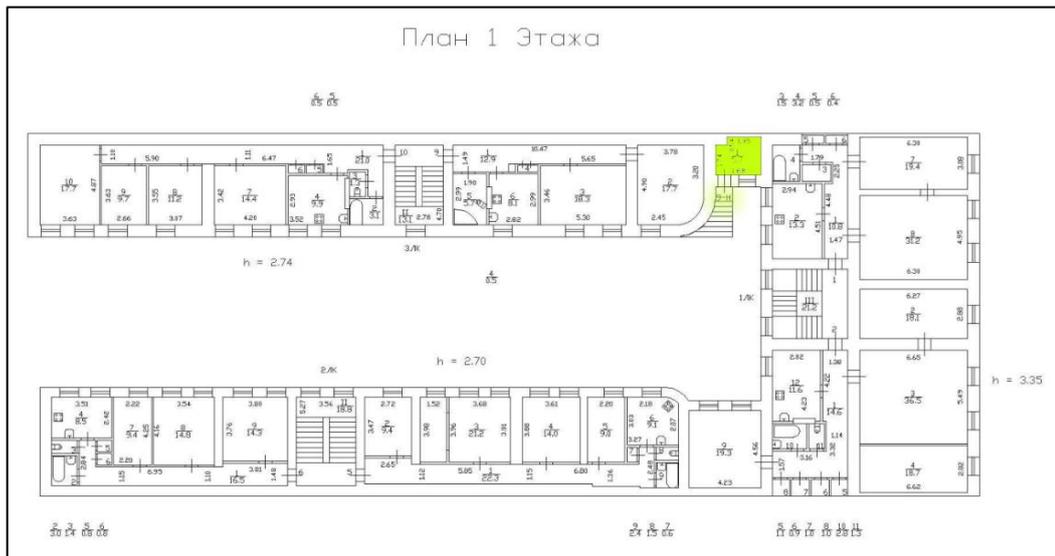


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

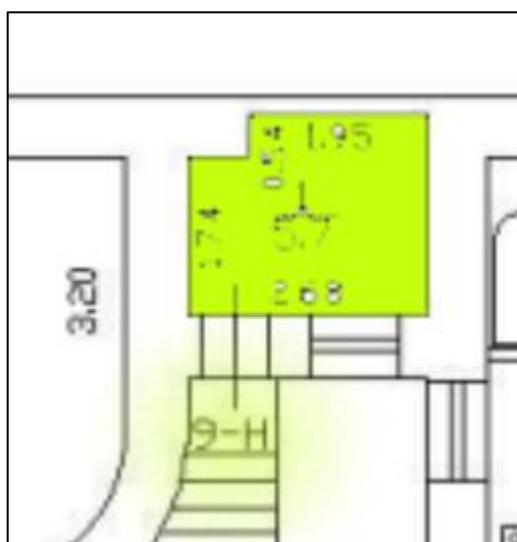


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



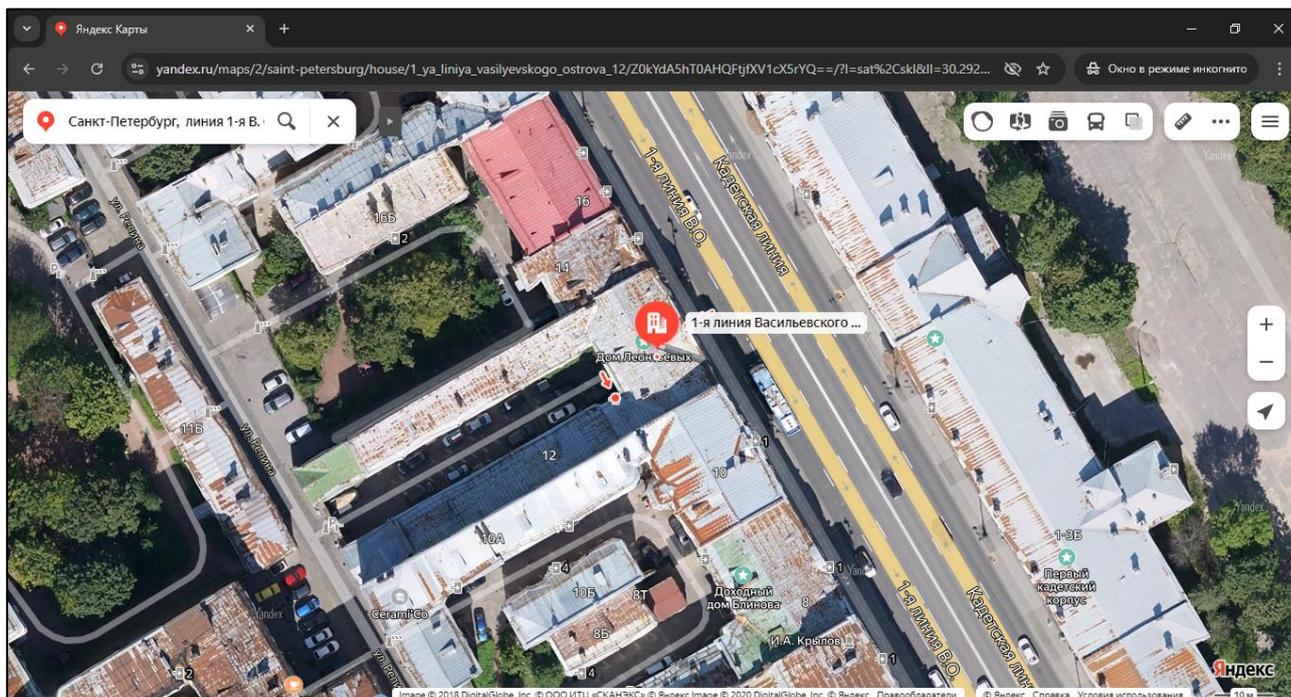


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: кафе, Первый кадетский корпус, музей специй, доходный дом Громова, Румянцевский сад, стадион СПбГУ.

### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – 1-я линия В.О.

Ближайшая станция метро «Спортивная» располагается в 11 минутах (950 м) пешей доступности.

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

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 31.05.2024 г. № КУВИ-001/2024-147567940 на оцениваемый объект зарегистрировано ограничение (обременение) прав:

- вид: Объект культурного наследия
- дата государственной регистрации: 26.09.2023 13:42:47
- номер государственной регистрации: 78:06:0002013:1299-78/011/2023-2
- срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: бессрочно
- лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичный
- основание государственной регистрации: Постановление Правительства РФ, № 527, выдан 10.07.2001

Согласно письму СПб ГКУ ЦИООКН № 01-43-22359/23-0-1 от 15.09.2023 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., дом 12, литера А на основании Постановления Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» от 10.07.2001 № 527 относится к числу объектов культурного наследия федерального значения "Дом Леонтьева М.И. (Шуберта Ф.Ф.)".

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 № 1471-РЗ от 28.06.2024 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В. О., д. 12, литера А, пом. 9-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Дом Леонтьева М. И. (Шуберга Ф. Ф.)», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 19.08.2016 № 40-212 (далее – охрannое обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством.

## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

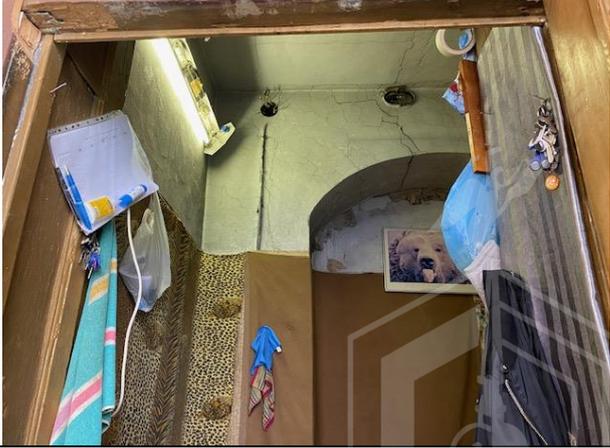
	
Фото № 1 – Подъездные пути	Фото № 2 – Здание, в котором находится Объект оценки
	
Фото № 3 – Адресный указатель	Фото № 4 – Вход в помещение со двора
	
Фото № 5 – Окно помещения	Фото № 6 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, линия 1-я В. О., д. 12, литера А, пом. 9-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, линия 1-я В. О., д. 12, литера А, пом. 9-Н, общая площадь 5,7 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002013:1299, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 30.08.2024, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления
Наличие перепланировок	Визуально не выявлены
Состояние объекта	Нормальное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	30.08.2024



### 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 кладовой.

### 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. 12, литера А, пом. 9-Н, общая площадь 5,7 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002013:1299, 1 этаж	175 439	1 000 000	210 526	1 200 000
<b>Итого:</b>	<b>175 439</b>	<b>1 000 000</b>	<b>210 526</b>	<b>1 200 000</b>

