

## 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. 5-Н, общая площадь 31,9 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002043:2739, цокольный этаж**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 20.09.2024.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

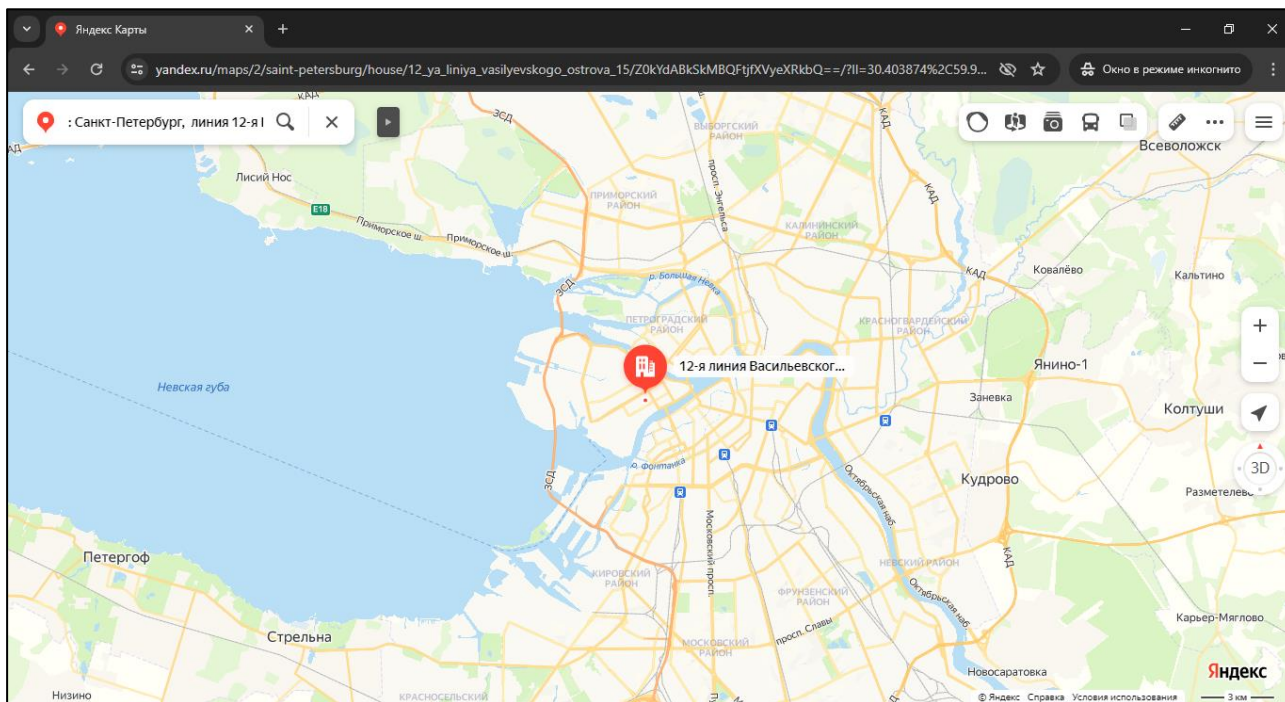


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

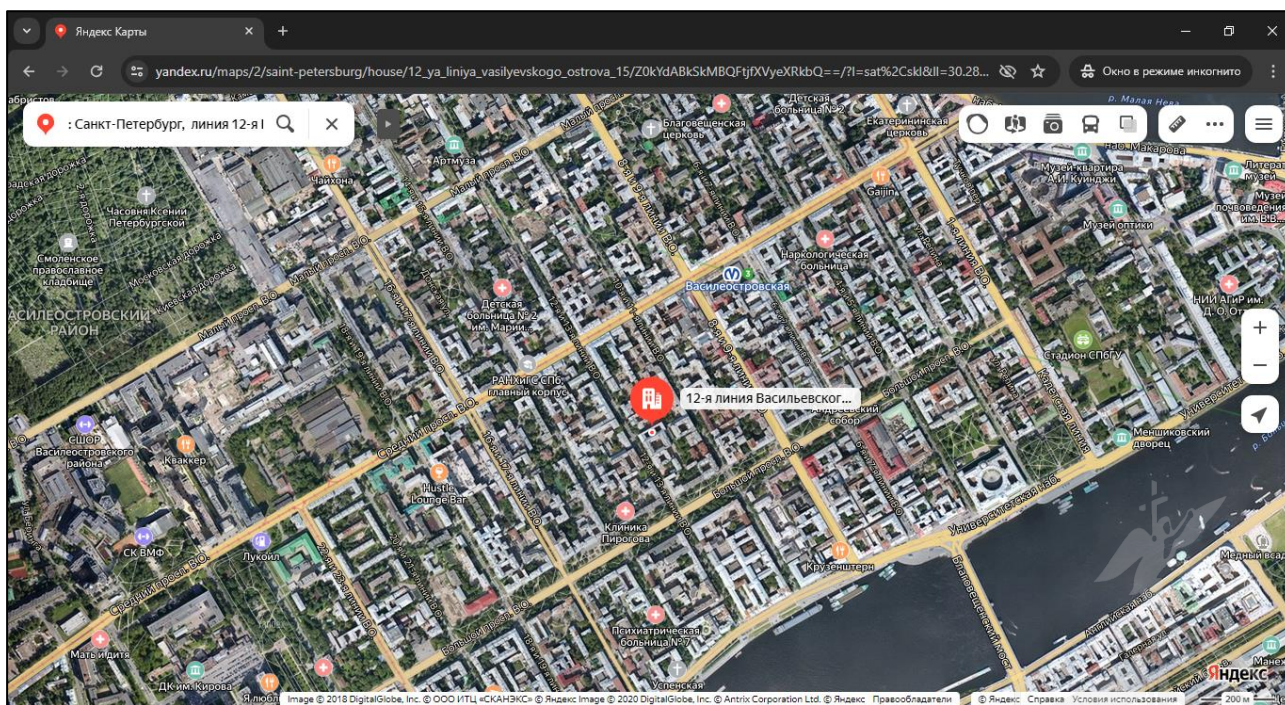



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	31,9
Кадастровый номер	78:06:0002043:2739
Кадастровая стоимость, руб.	4 287 879,10
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	134 416,27
Наименование	данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Цокольный этаж
Высота помещения	2,44 м (-1,2 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78:06:0002043:2739-78/011/2023-1 26.09.2023
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Водоснабжение и электроснабжение отключены.
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч. п. 1 установлены перегородки с дверями, образованы 3 новые ч.п., в одной из вновь образованных ч.п. оборудован санузел, оконные проемы в ч.п. 1 защиты
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	78:06:0002043:2739
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. 5-Н
Площадь, кв.м	31.9
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

#### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4287879.10
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

#### Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:2043:0:30:1007
-------------------	-------------------

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002043:2739-78/011/2023-1 от 26.09.2023
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78:06:0002043:2739-78/011/2023-2 от 13.12.2023

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



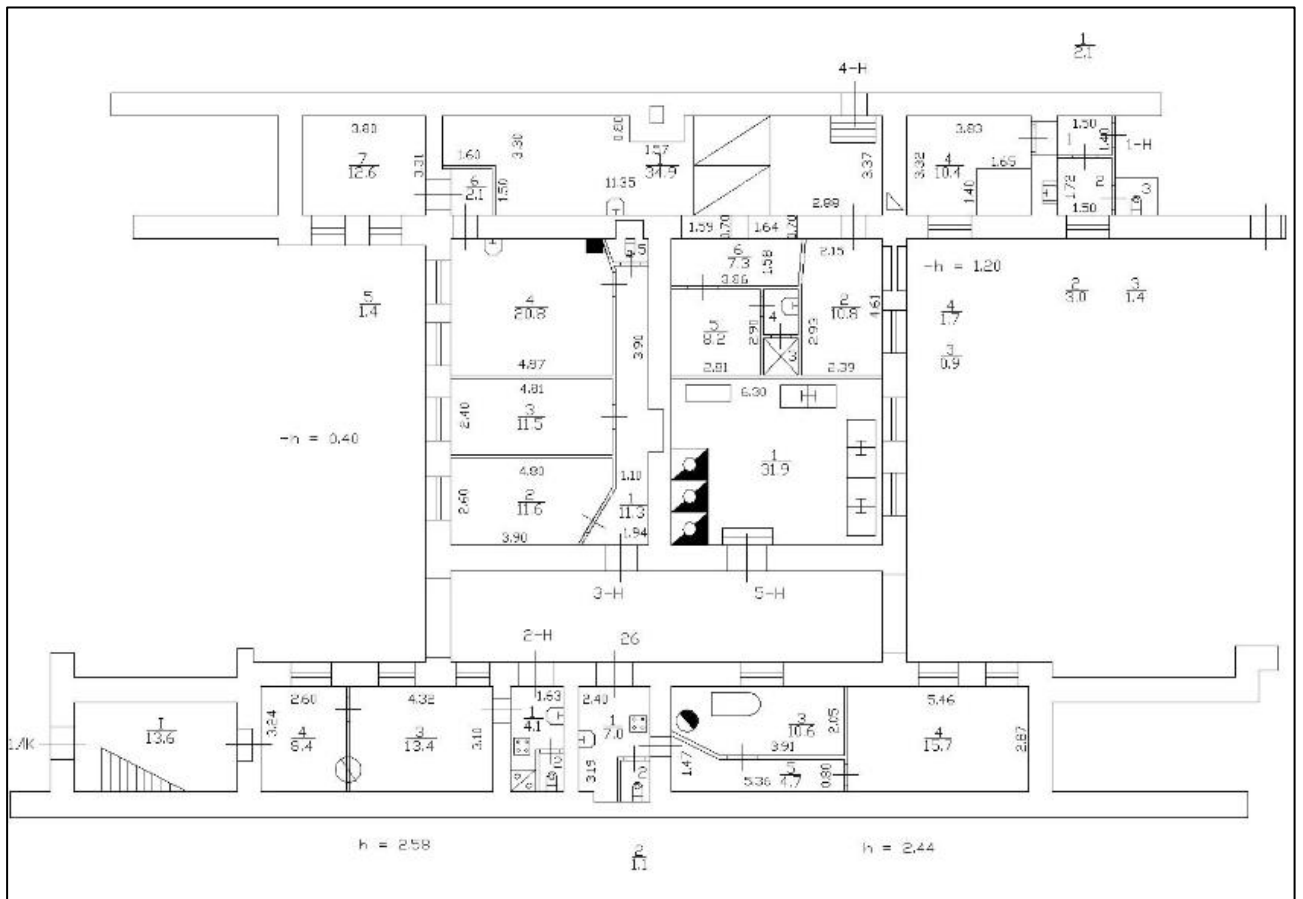


Рисунок 4. План цокольного этажа

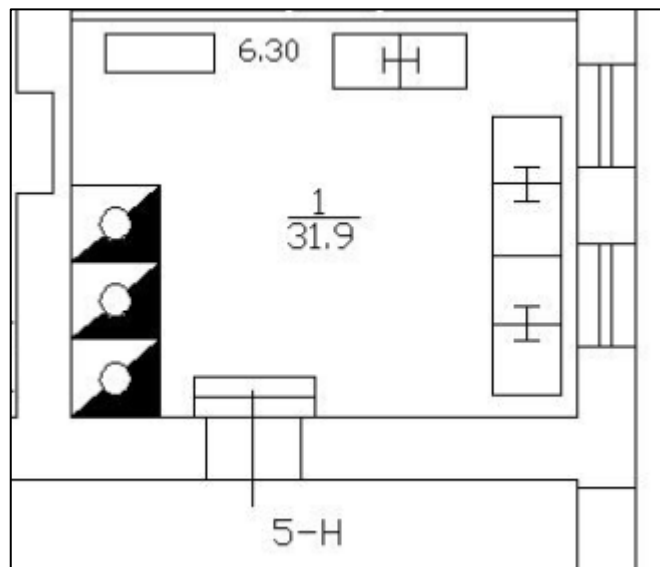


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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





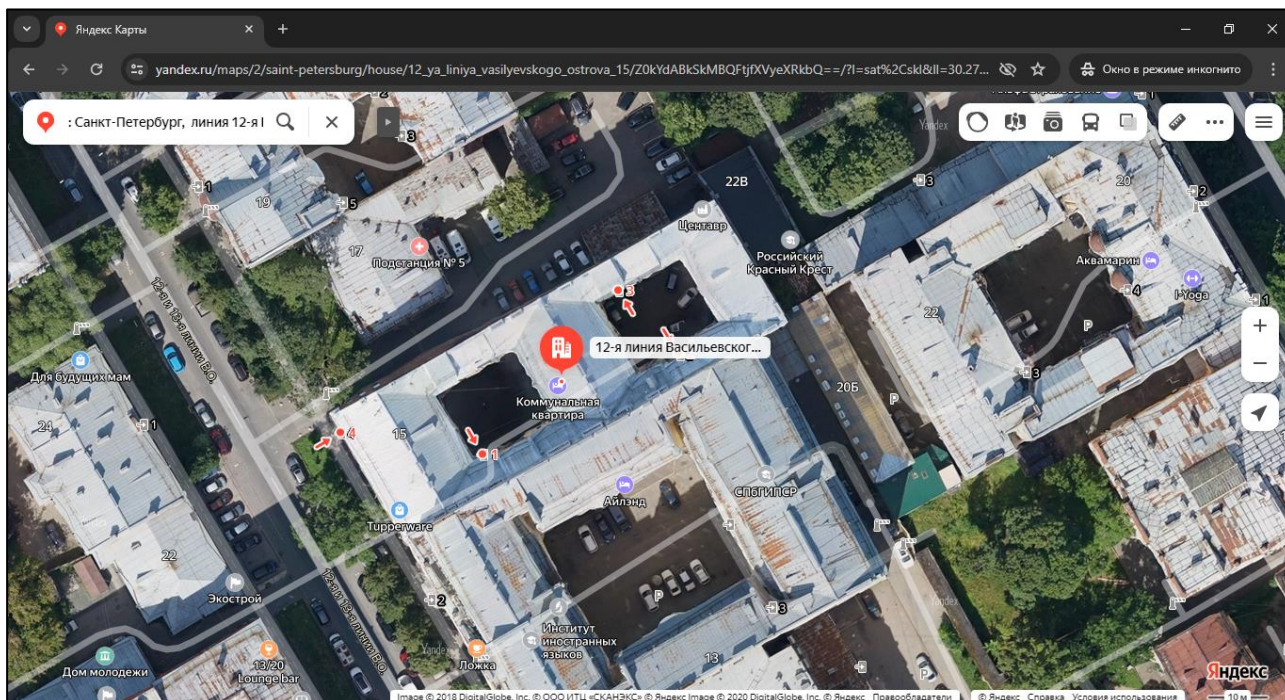


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### **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 № КУВИ-001/2024-14477948 от 16.01.2024 г. на оцениваемый объект зарегистрировано следующее ограничение (обременение) прав:

- вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
- дата государственной регистрации: 13.12.2023 17:25:00
- номер государственной регистрации: 78:06:0002043:2739-78/011/2023-2
- 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: 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

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-2622 от 27.10.2023 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № № 01-43-25042/23-0-1 от 17.10.2023 г. 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 № 268-РЗ от 08.02.2024 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, 12-я линия В. О., д. 15, литера А, пом. 5-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

Покупатель обязан 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.

Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Доходный дом» в составе 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».

#### 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Подъездные пути

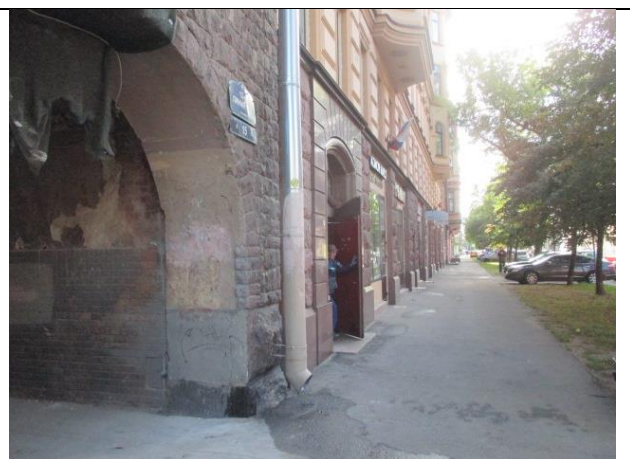


Фото № 2 – Подъездные пути

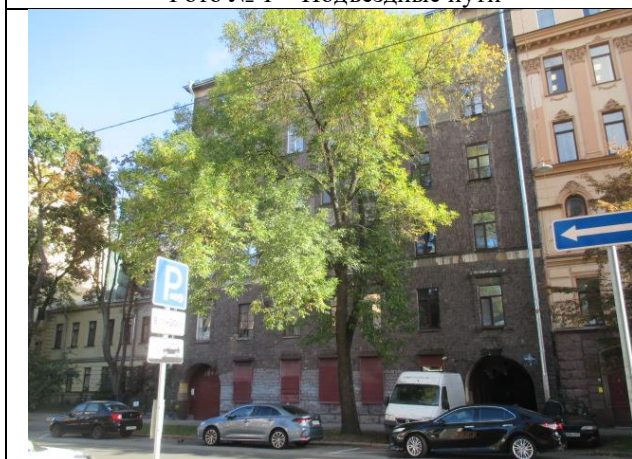


Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель







Фото № 5 – Проход под аркой



Фото № 6 – Отдельный вход в помещение под аркой



Фото № 7 – Окна помещения



Фото № 8 – Окна 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

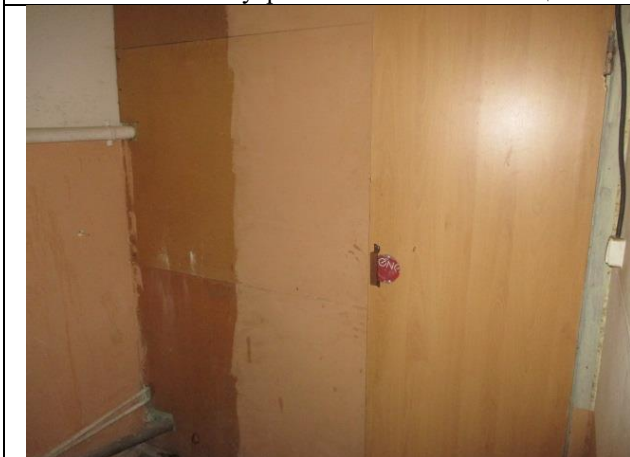


Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения

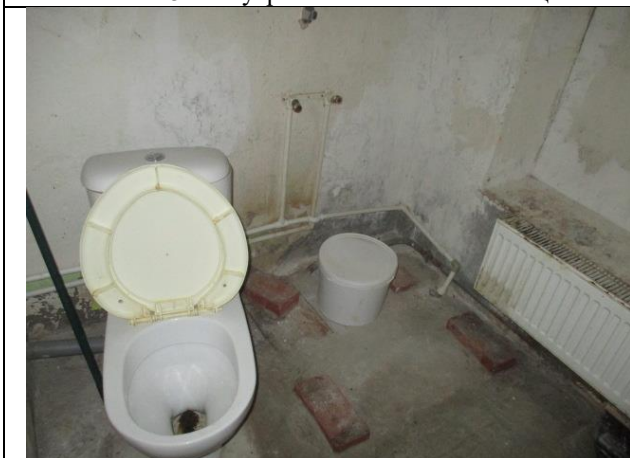


Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



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. 5-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу Санкт-Петербург, линия 12-я В. О., д. 15, литера А, пом. 5-Н, общая площадь 31,9 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002043:2739, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 20.09.2024, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Водоснабжение и электроснабжение отключены
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч. п. 1 установлены перегородки с дверями, образованы 3 новые ч.п., в одной из вновь образованных ч.п. оборудован санузел, оконные проемы в ч.п. 1 зашиты
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	20.09.2024



## 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.*

### 3. 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. 5-Н, общая площадь 31,9 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002043:2739, цокольный этаж	87 774	2 800 000	105 329	3 360 000
<b>Итого:</b>	<b>87 774</b>	<b>2 800 000</b>	<b>105 329</b>	<b>3 360 000</b>

