

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: 03.04.2024.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

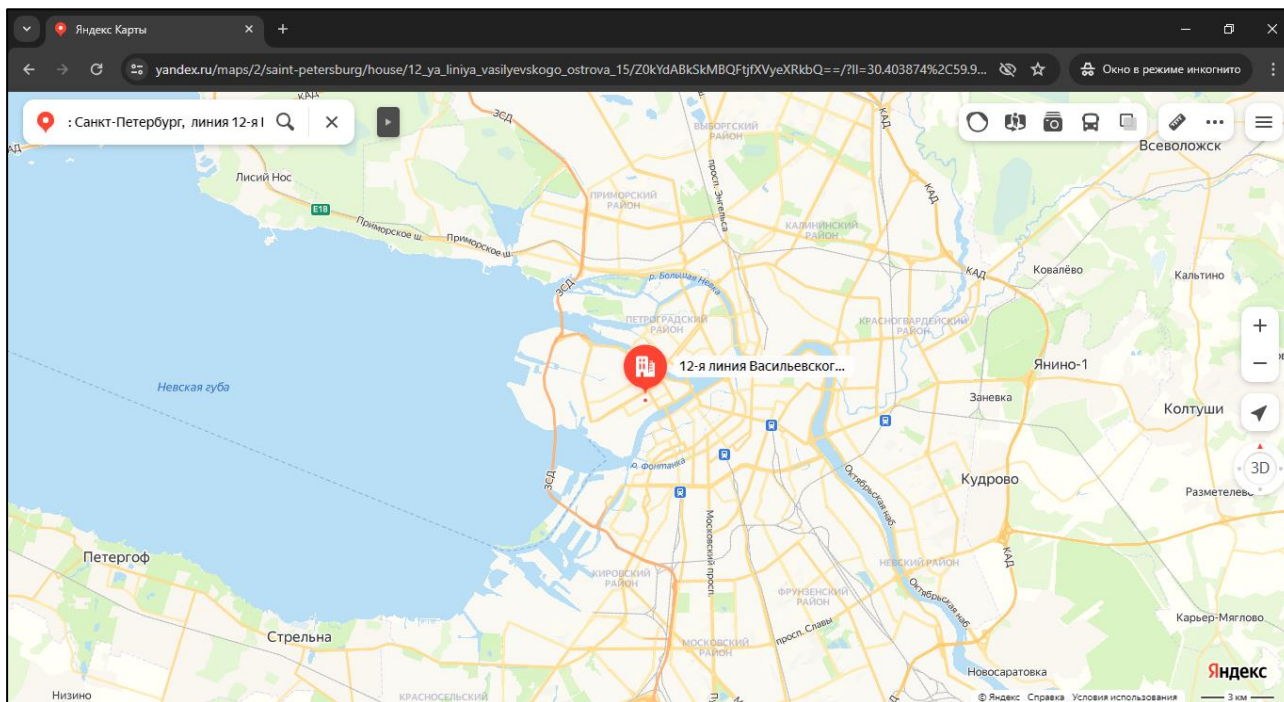


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

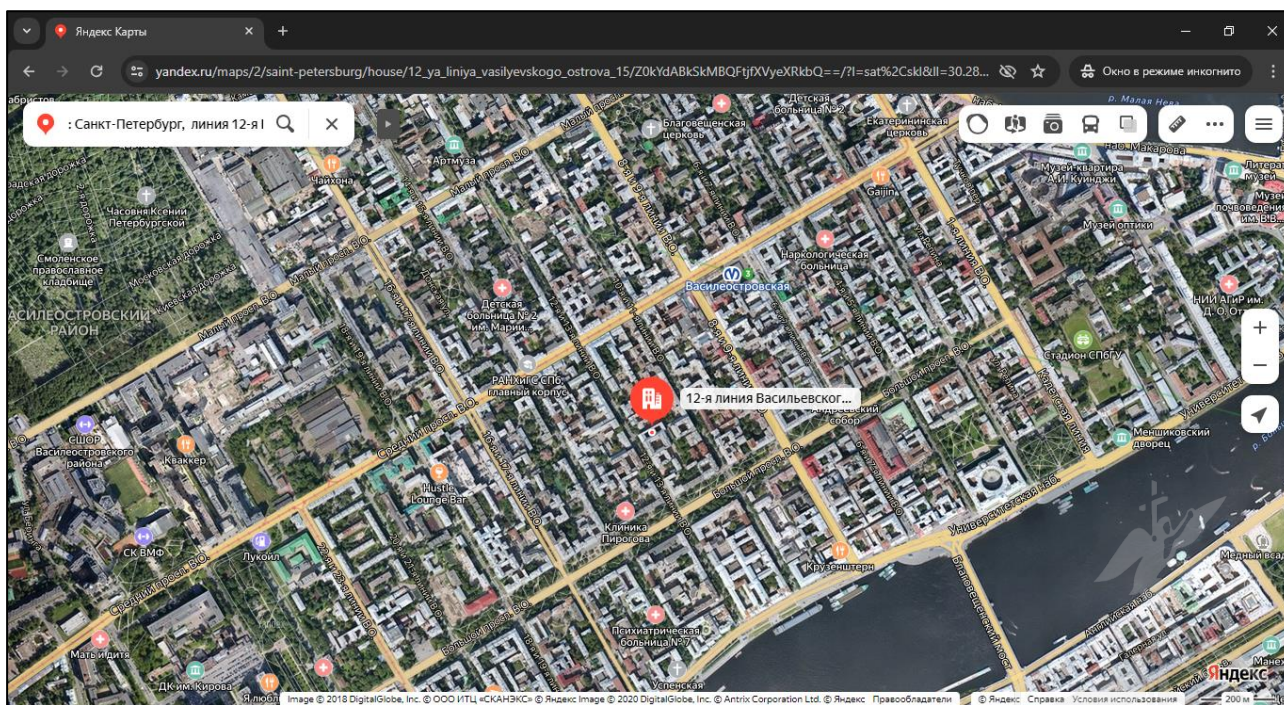


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	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, образованны 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





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	78:2043:030:1007
-------------------	------------------

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



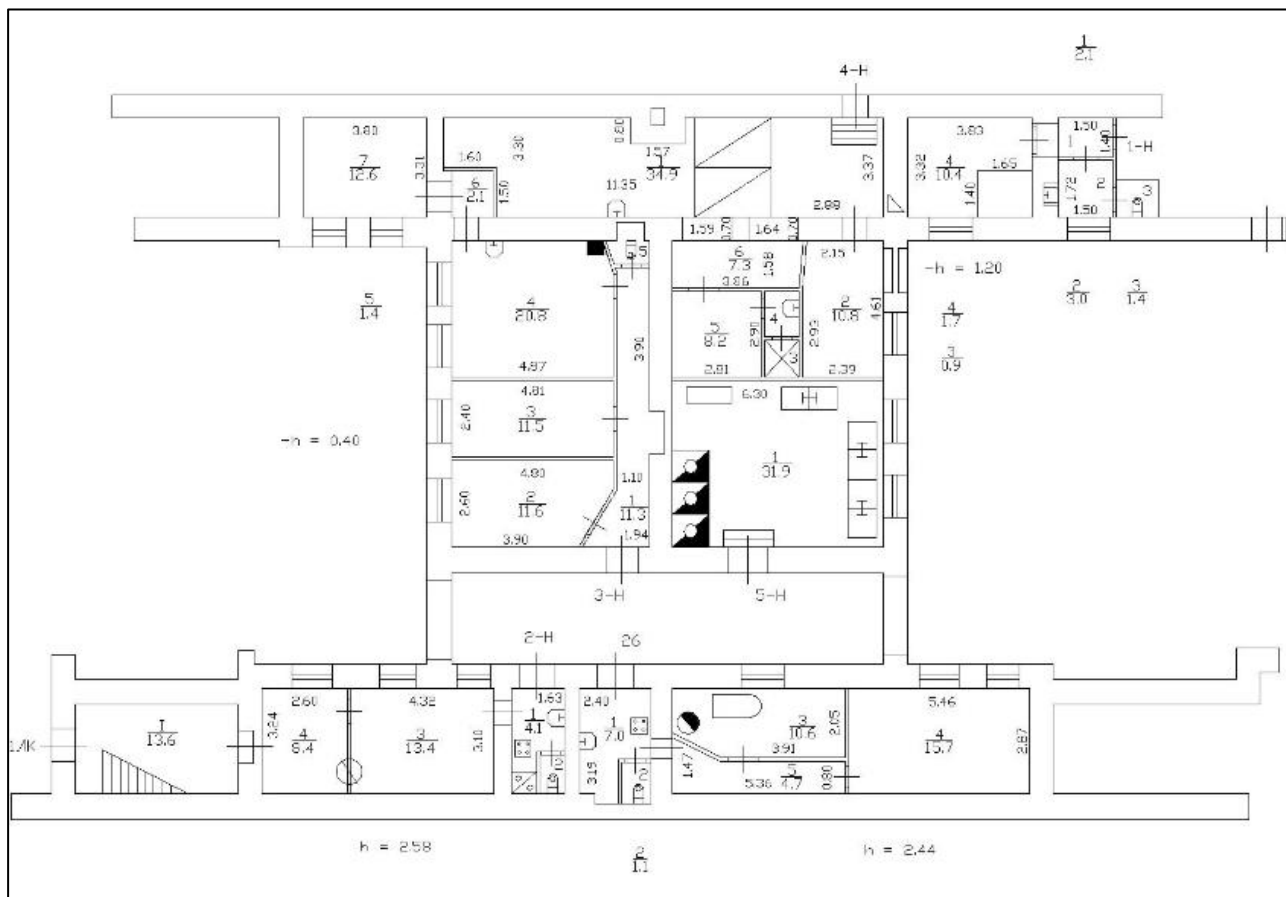


Рисунок 4. План цокольного этажа

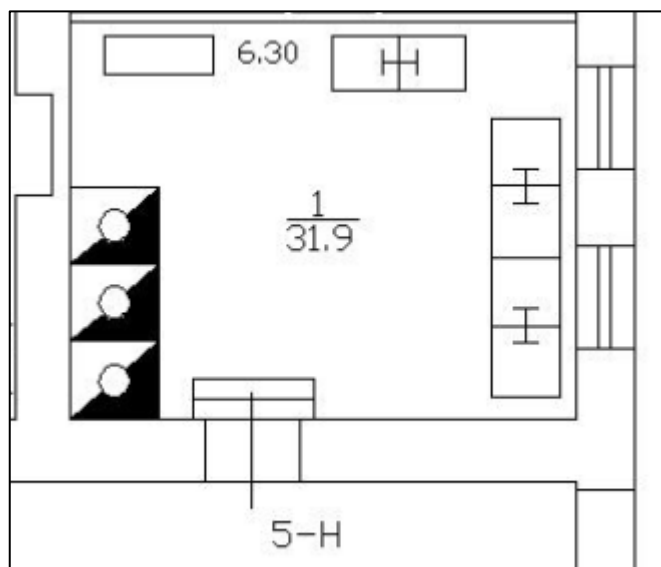


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



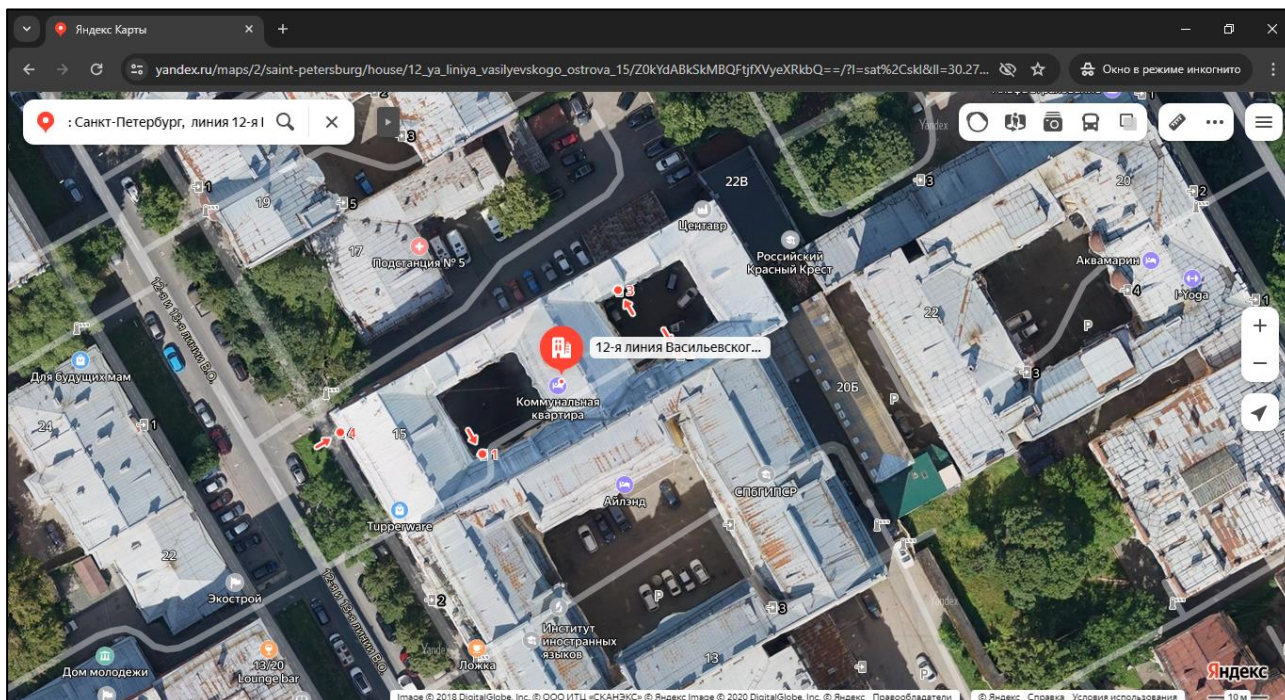


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

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 ЦИОООН № № 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 – Проход под аркой



Фото № 7 – Отдельный вход в помещение под аркой



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

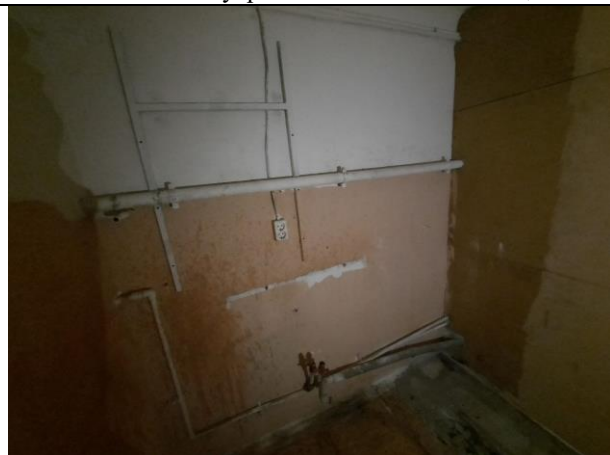


Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения

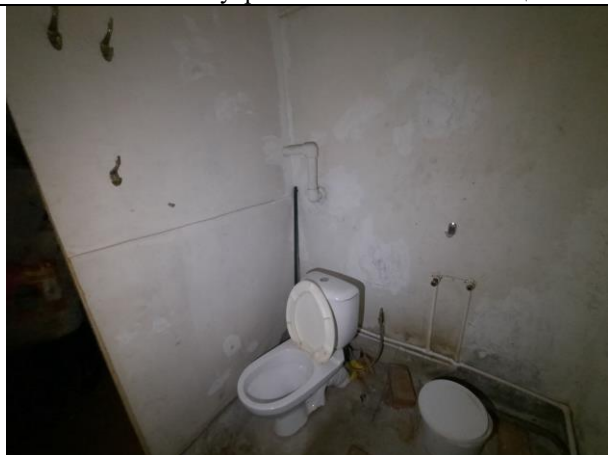


Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 – 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 — 03.04.2024, 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, образованны 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.	Андреянова А.С.
Подпись	
Дата	03.04.2024



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	109 718	3 500 000	131 661	4 200 000
Итого:	109 718	3 500 000	131 661	4 200 000

