

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Большой П.С., д. 19, лит. А, пом. 8-Н, общая площадь 130,4 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003092:2239, цокольный этаж, 1 этаж**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 13.02.2024.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

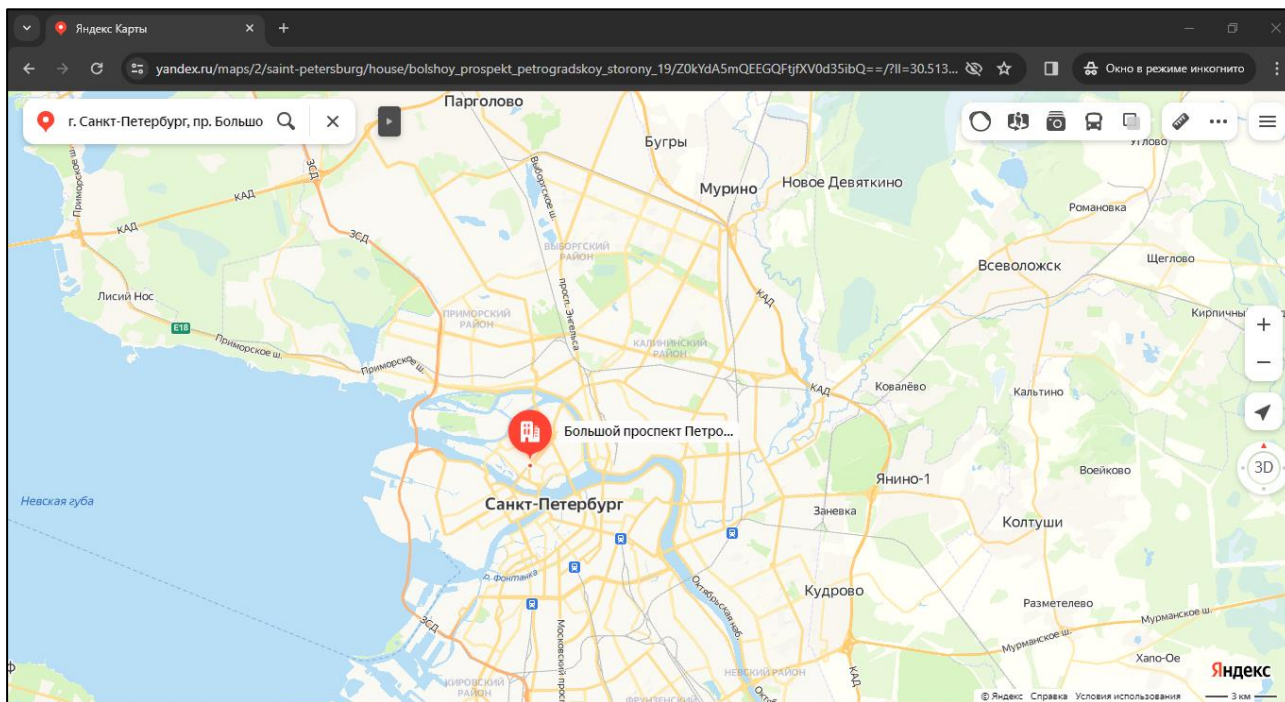


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

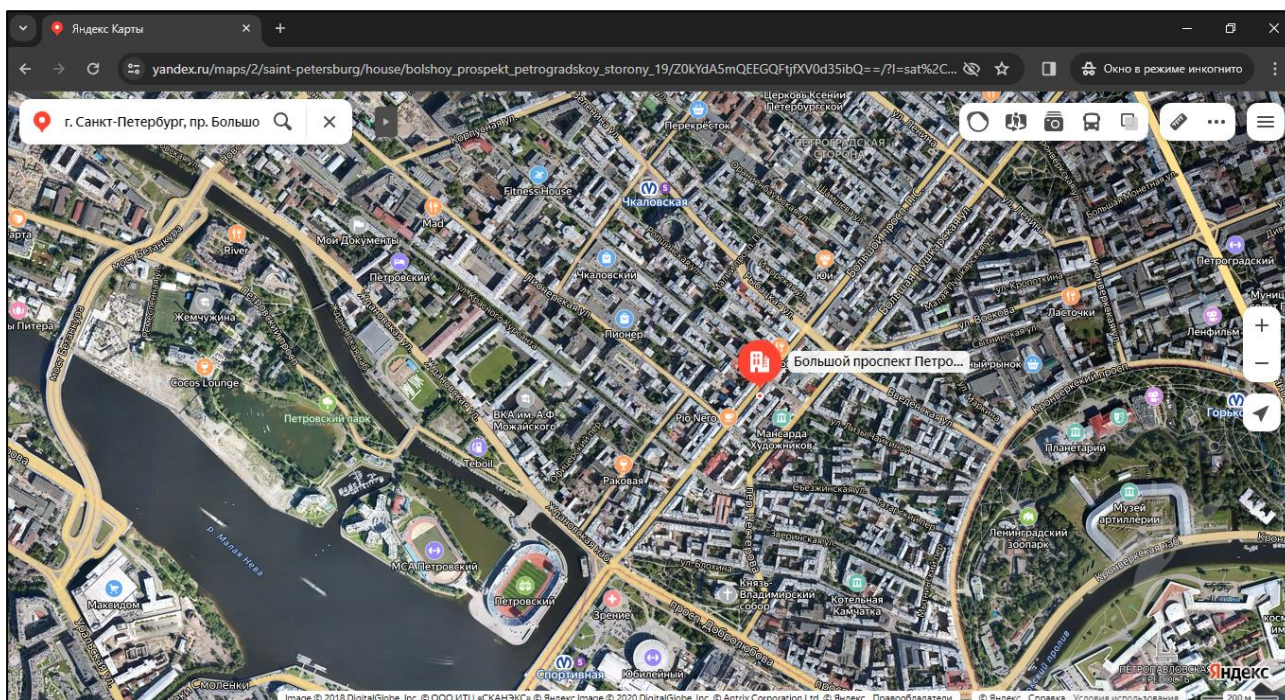


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

| Показатель                                               | Характеристика                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта                                              | Встроенное помещение                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Площадь помещения, кв. м                                 | 130,4                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Кадастровый номер                                        | 78:07:0003092:2239                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Кадастровая стоимость, руб.                              | 23 035 719,23                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м                         | 176 654,29                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Наименование                                             | Нежилое помещение                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Назначение                                               | Нежилое помещение                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Этаж расположения                                        | Этаж № 1, Цокольный этаж № цокольный                                                                                                                                                                                                                                          |
| Высота помещения                                         | Этаж №1 3,63 м<br>Цокольный этаж № цокольный 1,60 м (заглубление -1,65 м)                                                                                                                                                                                                     |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность № 1182279.1 от 07.06.2000                                                                                                                                                                                                                                       |
| Вход                                                     | Отдельный со двора                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой                | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации.<br>Во время осмотра выявлено, что в помещении проходят зашитые транзитные трубы теплотрассы; для подключения коммуникаций необходимо заключать договора с ресурсоснабжающими компаниями. |
| Наличие перепланировок                                   | Визуально выявлены перепланировки:<br>В ч.п.1 оконные проемы заложены.<br>В стене между ч.п.2 и ч.п.б/н образован лаз.<br>В ч.п.6 оконные проемы зашиты.<br>Наружные границы не изменены                                                                                      |
| Состояние объекта                                        | Удовлетворительное (требуется капитальный ремонт)                                                                                                                                                                                                                             |
| Текущее использование                                    | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.                                                                                                                                                                                                     |





Помещение

Дата обновления информации: 17.12.2023

ДЕЙСТВИЯ

...

Общая информация

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| Вид объекта недвижимости            | Помещение          |
| Статус объекта                      | Актуально          |
| Кадастровый номер                   | 78:07:0003092:2239 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 14.09.2012         |

Характеристики объекта

|                        |                                                                  |
|------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Адрес (местоположение) | Санкт-Петербург, пр-кт. Большой П.С., д. 19, литера. А, пом. 8-Н |
| Площадь, кв.м          | 130.4                                                            |
| Назначение             | Нежилое                                                          |
| Этаж                   | 1                                                                |

Сведения о кадастровой стоимости

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 23035719.23 |
| Дата определения            | 01.01.2023  |
| Дата внесения               | 16.12.2023  |

Ранее присвоенные номера

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Кадастровый номер | 78:7:3092:2:1:6 |
|-------------------|-----------------|

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

|                                                     |                                            |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность<br>№ 1182279.1 от 07.06.2000 |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



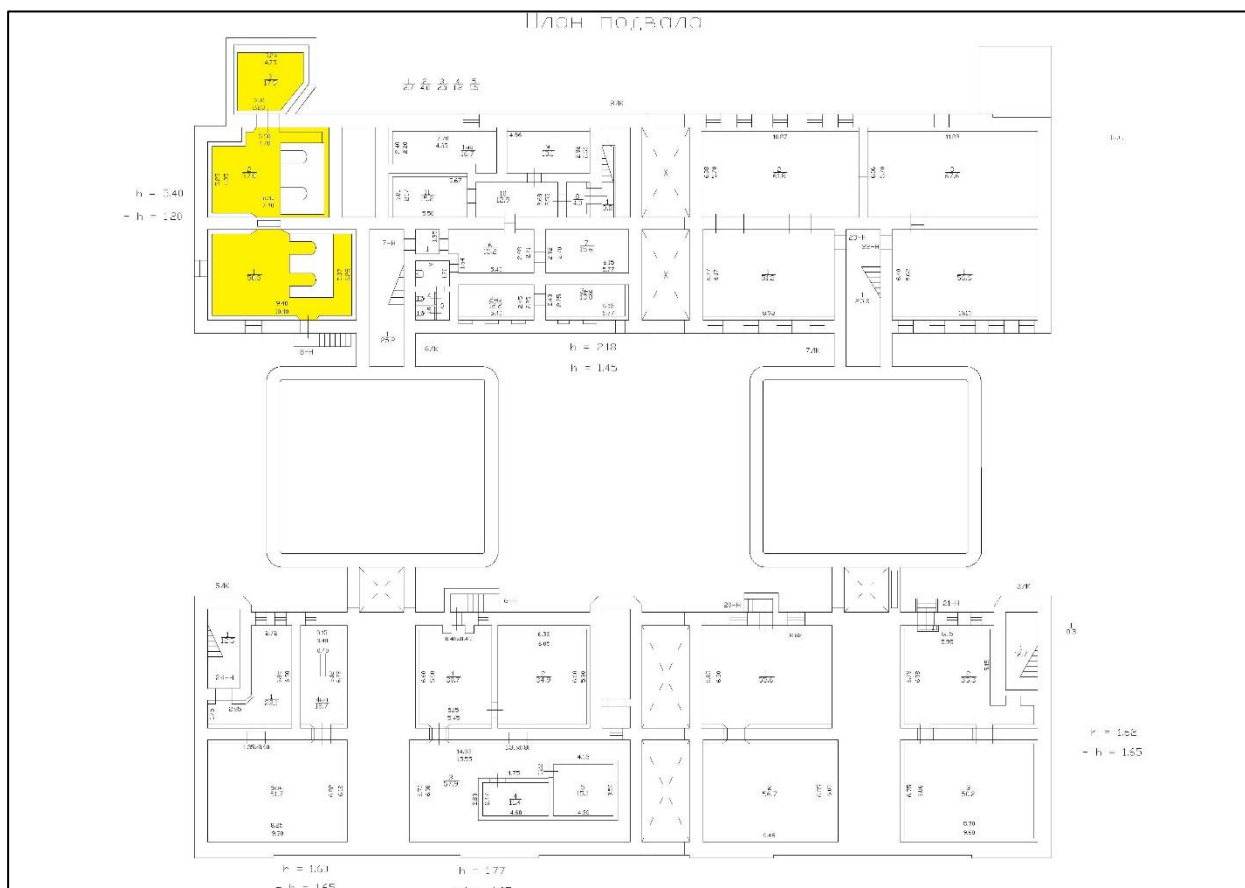


Рисунок 4. Расположение объекта на плане цокольного этажа



Рисунок 5. Расположение объекта на плане 1 этажа

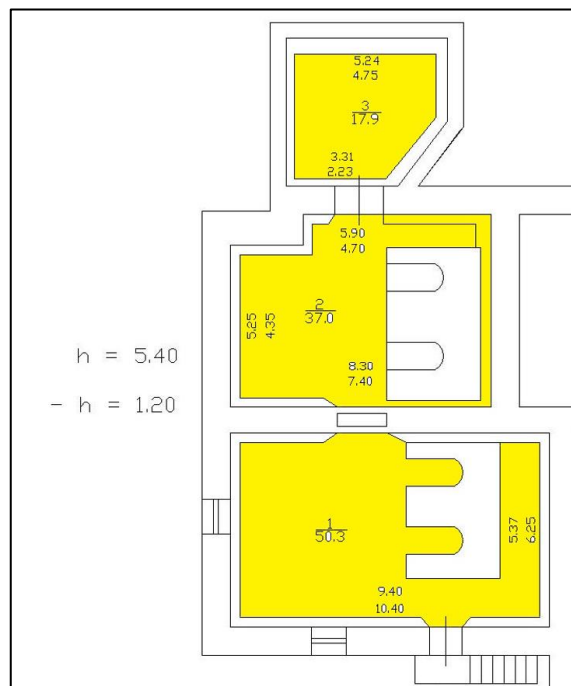


Рисунок 6. План оцениваемого помещения цокольного этажа

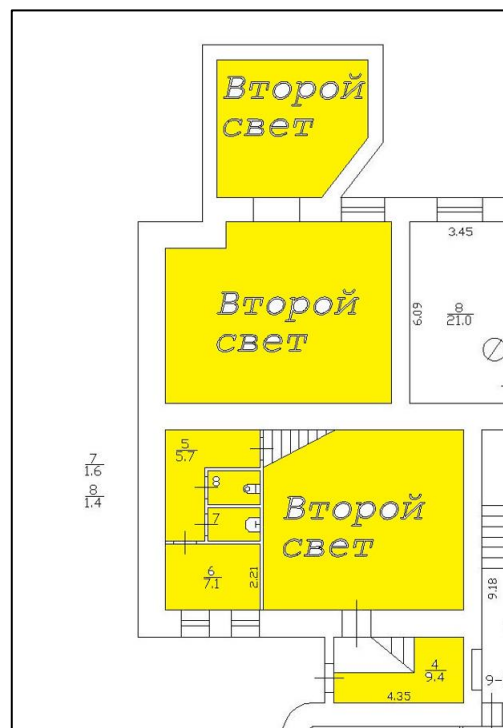


Рисунок 7. План оцениваемого помещения 1 этажа

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



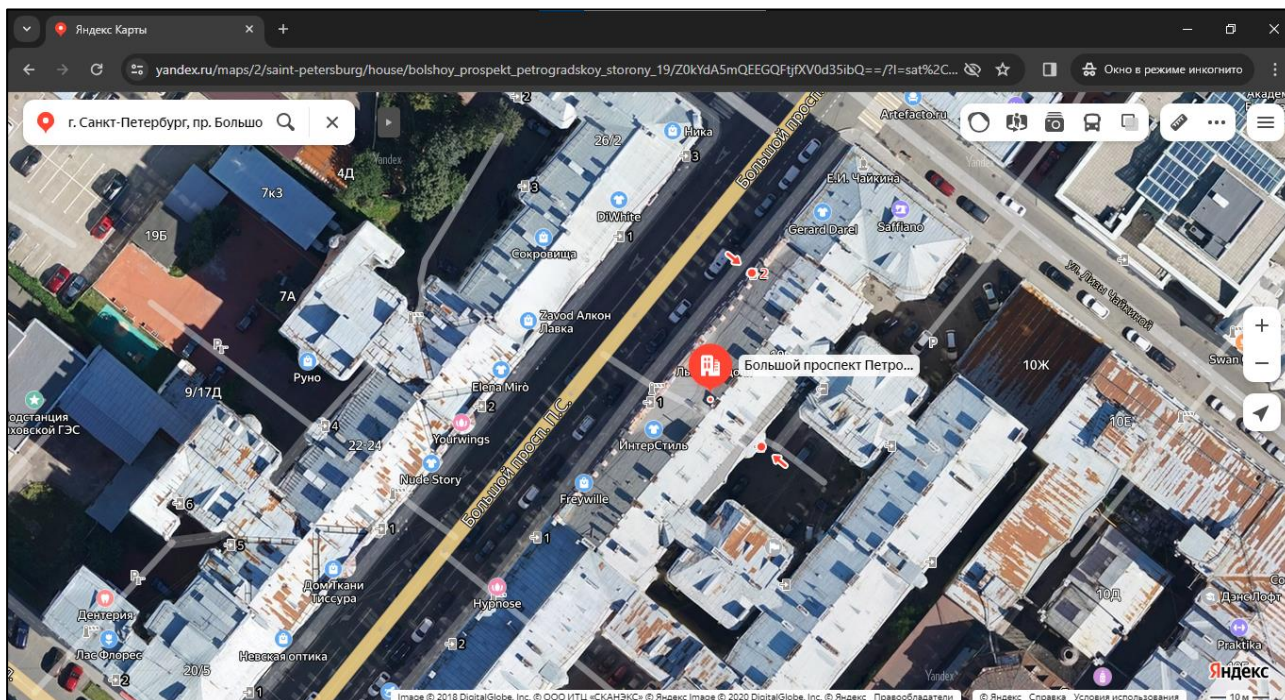


Рисунок 8. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: школы, медицинские учреждения, рестораны, детские сады, Академия танца Бориса Эйфмана.

### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен на первой линии транспортной магистрали – Большой проспект П.С.

Ближайшая станция метро «Спортивная» располагается в 7 минутах (610 м) пешей доступности.

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

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.11.2023г. № КУВИ- 001/2023-258227928 на оцениваемый объект не зарегистрировано следующее ограничение (обременение) прав:

- Объект культурного наследия

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-862 от 11.05.2023 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № № 01-43-27662/23-0-0 от 17.11.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Введенский, Большой проспект П.С., дом 19, литера А г. Санкт-Петербург, пр. Большой П.С., д. 19, лит. А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(07)).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.202 3) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

\*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не

состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| <p>Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки</p>                         | <p>Фото № 2 – Подъездные пути</p>                                                    |
|  |  |
| <p>Фото № 3 – Адресный указатель</p>                                                | <p>Фото № 4 – Дворовая территория</p>                                                |
|  |  |
| <p>Фото № 5 – Дворовая территория</p>                                               | <p>Фото № 6 – Вход в помещение</p>                                                   |





Фото № 7 – Вход в помещение



Фото № 8 – Вход в помещение



Фото № 9 – Окна помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения

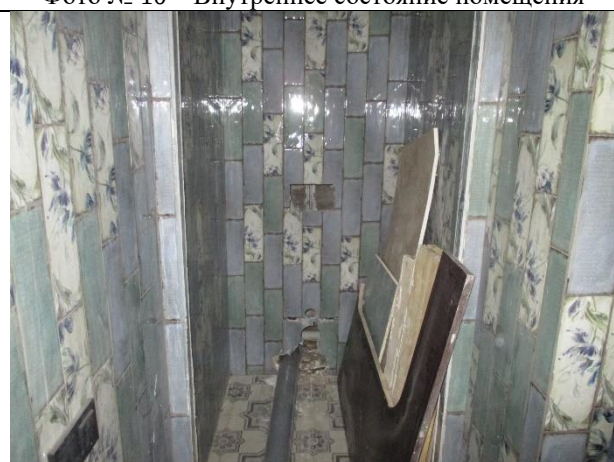


Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



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





Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения

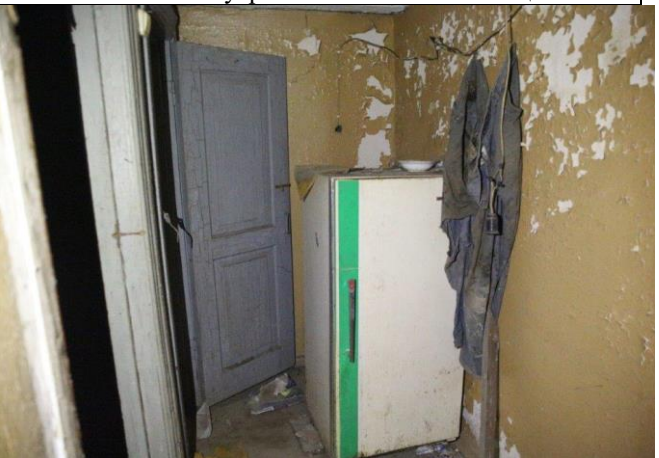


Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 30 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 31 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 32 – Внутреннее состояние помещения



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Большой П.С., д. 19, лит. А, пом. 8-Н

| Параметр                                  | Значение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки                             | Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Большой П.С., д. 19, лит. А, пом. 8-Н, общая площадь 130,4 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003092:2239, цокольный этаж, 1 этаж                                                                                                                                                                                        |
| Особенности проведения осмотра            | Визуальный осмотр объекта произведен — 13.02.2024, при дневном освещении.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Вход                                      | Отдельный со двора                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации.<br>Во время осмотра, а также в ходе интервью с ответственным лицом Белоножкиным Евгением Николаевичем (тел. +7 904 633 90 79), выявлено, что в помещении проходят зашитые транзитные трубы теплотрассы; для подключения коммуникаций необходимо заключать договора с ресурсоснабжающими компаниями. |
| Наличие перепланировок                    | Визуально выявлены перепланировки:<br>В ч.п.1 оконные проемы заложены.<br>В стене между ч.п.2 и ч.п.6/н образован лаз.<br>В ч.п.6 оконные проемы зашиты.<br>Наружные границы не изменены                                                                                                                                                                                                 |
| Состояние объекта                         | Удовлетворительное (требуется капитальный ремонт)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Текущее использование                     | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) |                                                                                      |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Должность                           | Оценщик                                                                              |
| Ф.И.О.                              | Андрянова А.С.                                                                       |
| Подпись                             |  |
| Дата                                | 13.02.2024                                                                           |



### 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: г. Санкт-Петербург, пр. Большой П.С., д. 19, лит. А, пом. 8-Н, общая площадь 130,4 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003092:2239, цокольный этаж, 1 этаж | 55 215                                 | 7 200 000                              | 66 258                                | 8 640 000                             |
| <b>Итого:</b>                                                                                                                                                                                     | <b>55 215</b>                          | <b>7 200 000</b>                       | <b>66 258</b>                         | <b>8 640 000</b>                      |

