

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Большой В.О., д. 19, литера. А, пом. 6-Н, общая площадь 18,1 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002026:2447, цокольный этаж.**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 04.04.2024.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

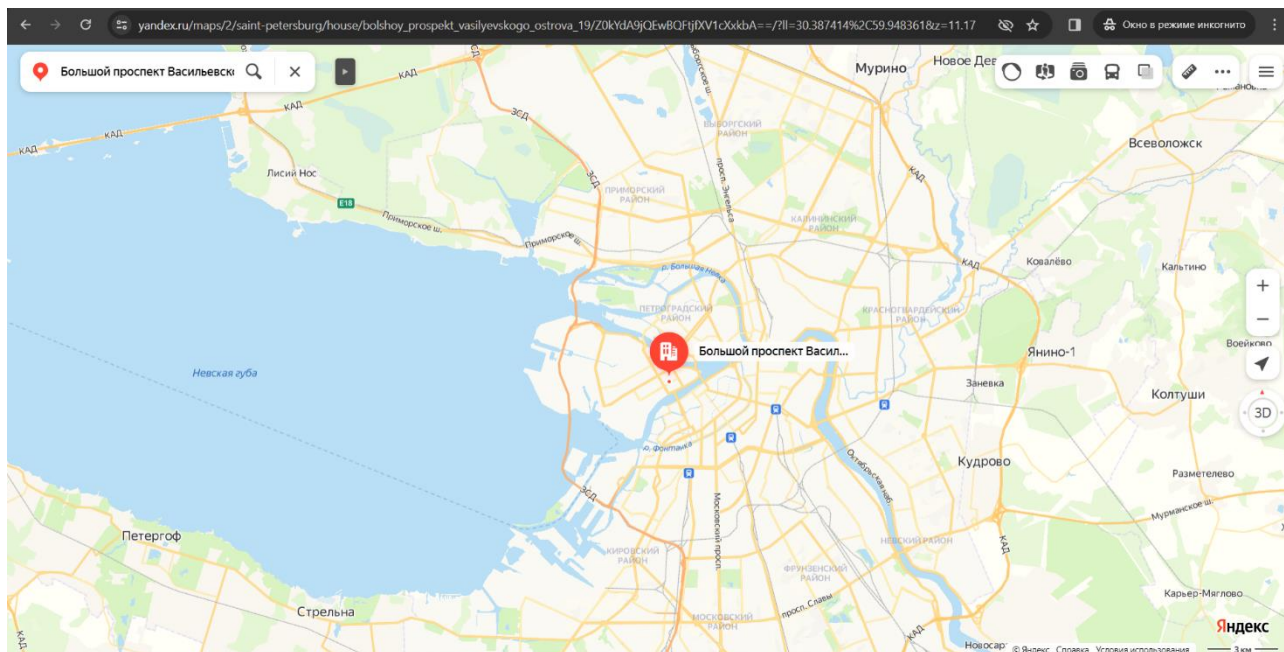


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

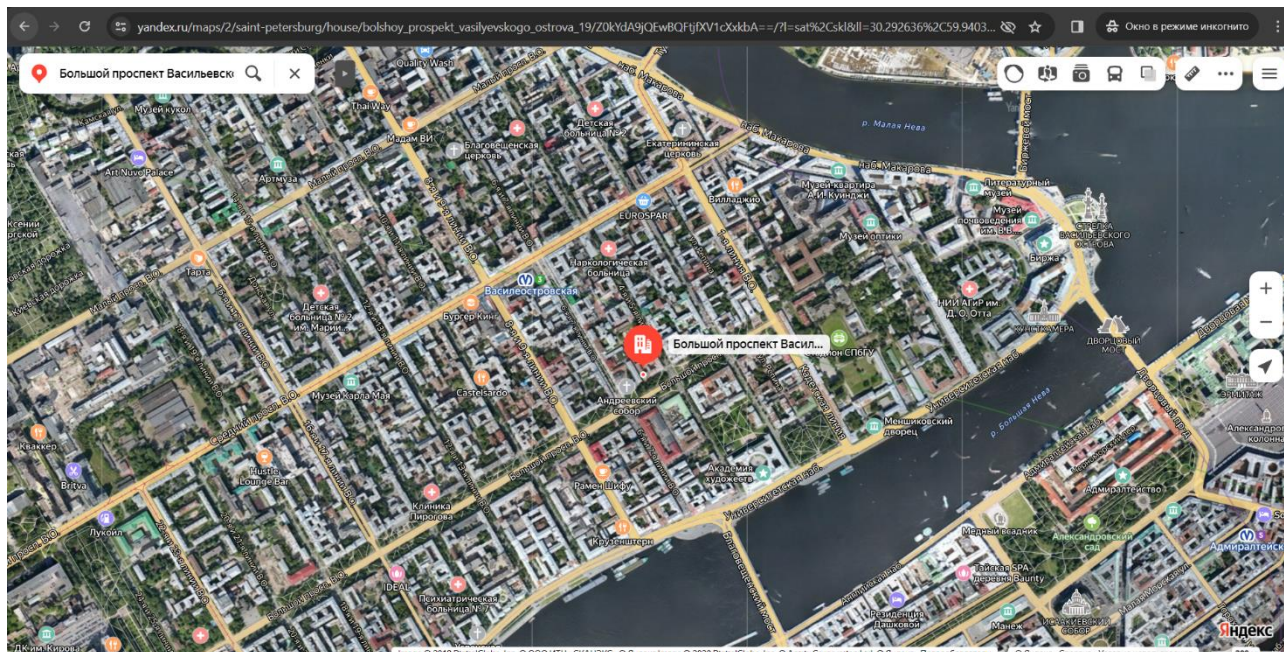


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

| Показатель   | Характеристика   |
|--|--|
| Тип объекта  | Встроенное помещение   |
| Площадь помещения  | 18,1 кв. м   |
| Кадастровый номер  | 78:06:0002026:2447   |
| Кадастровая стоимость, руб.                              | 2 606 547,23   |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м                         | 144 008,13   |
| Наименование   | Данные отсутствуют   |
| Назначение   | Нежилое помещение  |
| Этаж расположения  | Цокольный этаж   |
| Высота помещения   | 2,55 м (заглубление -1,55 м)<br>Визуально менее 1,80 м                       |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность № 78:06:0002026:2447-78/011/2023-1 от 26.09.2023               |
| Вход   | Отдельный со двора   |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой                | Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления                      |
| Наличие перепланировок                                   | Визуально перепланировки не выявлены. В помещении проходят транзитные трубы. |
| Состояние объекта  | Удовлетворительное   |
| 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                   | 78:06:0002026:2447          |
| Дата присвоения кадастрового номера | 14.09.2012                  |
| Форма собственности                 | Государственная субъекта РФ |

**Характеристики объекта**

|                        |  |
|------------------------|--|
| Адрес (местоположение) | Санкт-Петербург, пр-кт. Большой В.О., д. 19, литера. А, пом. 6-Н |
| Площадь, кв.м          | 18.1   |
| Назначение             | Нежилое  |
| Этаж                   | цокольный  |

**Сведения о кадастровой стоимости**

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 2606547.23 |
| Дата определения            | 01.01.2023 |
| Дата внесения               | 16.12.2023 |

**Ранее присвоенные номера**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Кадастровый номер | 78:2026:0:29:1007 |
|-------------------|-------------------|

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

|   |  |
|---|--|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность<br>№ 78:06:0002026:2447-78/011/2023-1<br>от 26.09.2023               |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Объект культурного наследия<br>№ 78:06:0002026:2447-78/011/2023-2<br>от 20.10.2023 |

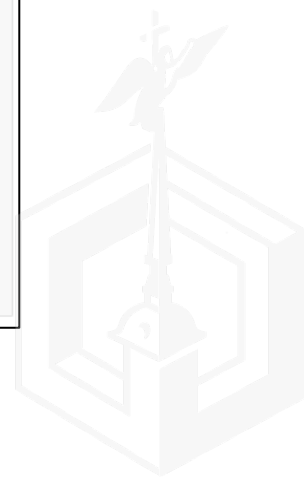


Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

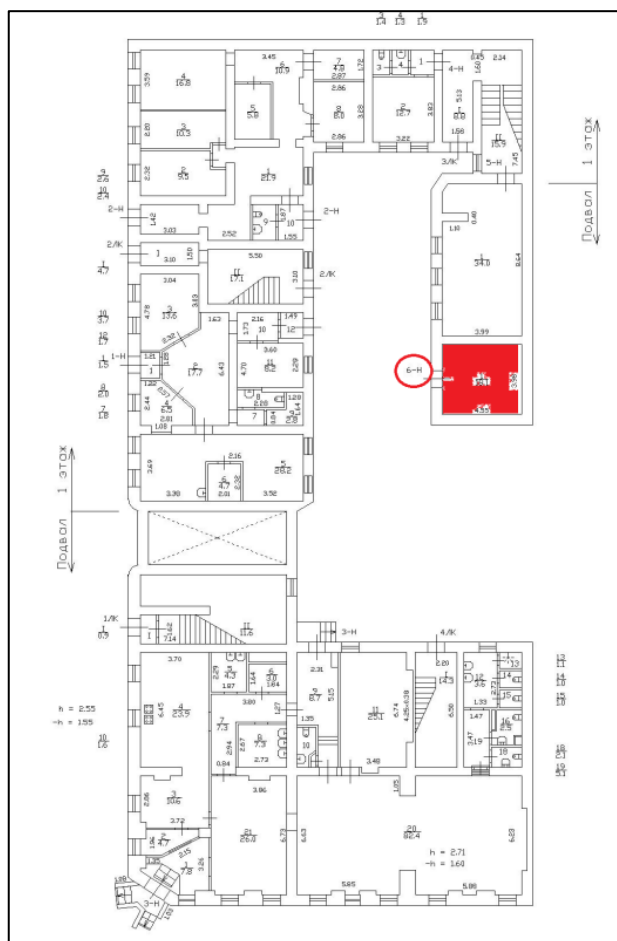


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

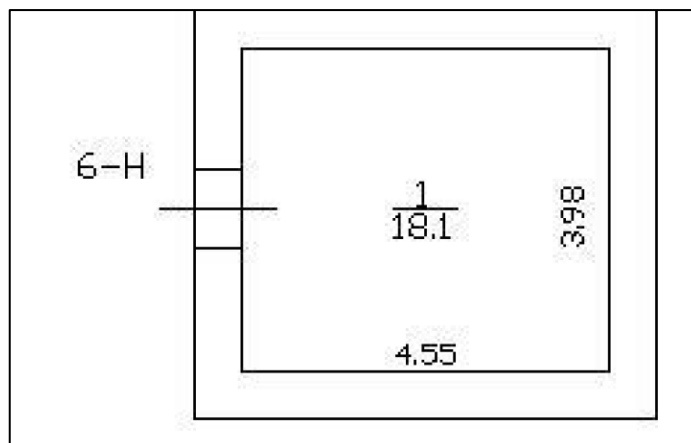


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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





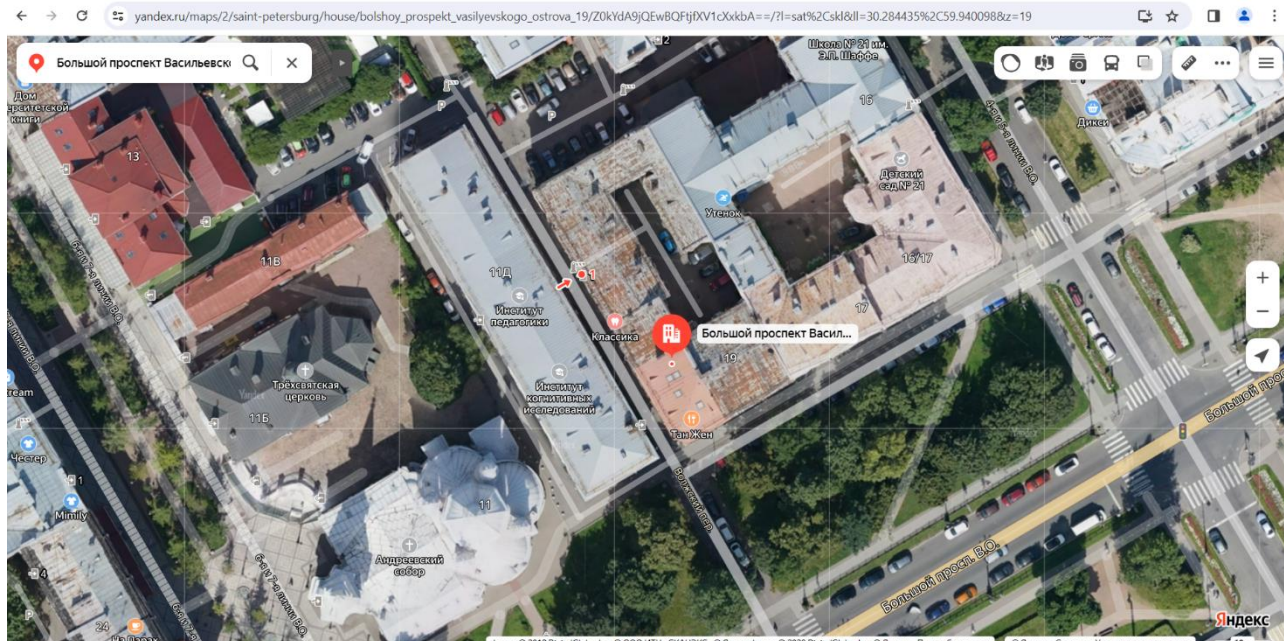


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: школы, медицинские учреждения, спортзалы, рестораны, детские сады, сад Академический сад, Румянцевский сад.

### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен на расстоянии около 600 м от крупной транспортной магистрали – Среднего проспекта Васильевского острова.

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

## 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.10.2023 г. № КУВИ-001/2023-235026002 на оцениваемый объект не зарегистрировано ограничение (обременение) прав.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-2625 от 17.10.2023 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 01-43-24928/23-0-1 от 16.10.2023 г. объект, расположенный по адресу: объект по адресу: 199004, г. Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 19, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом Леонтьева".

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 № 3368-РЗ от 19.12.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., д. 19, литера А, пом. 6-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: обязанность покупателя 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 «Дом



Леонтьева», 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 – Внутреннее окружение

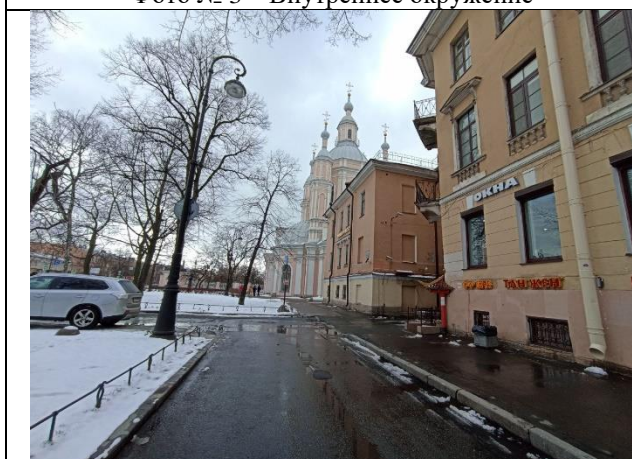


Фото № 5 – Внутреннее окружение



Фото № 6 – Внутреннее окружение







Фото № 7 – Вход в помещение со двора



Фото № 8 – Вход в помещение со двора



Фото № 9 – Вход в помещение со двора



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения




Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения

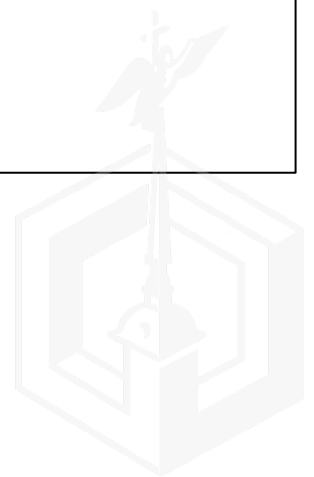


## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
пр-кт. Большой В.О., д. 19, литера. А, пом. 6-Н

| Параметр                                  | Значение   |
|---|--|
| Объект оценки                             | Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт. Большой В.О., д. 19, литера. А, пом. 6-Н, общая площадь 18,1 в.м, кадастровый номер 78:06:0002026:2447, покоевый этаж |
| Особенности проведения осмотра            | Визуальный осмотр объекта произведен — 04.04.2024, при дневном освещении.  |
| Вход                                      | Отдельный со двора   |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления  |
| Наличие перепланировок                    | Визуально перепланировки не выявлены. В помещении проходят транзитные трубы.   |
| Состояние объекта                         | Удовлетворительное   |
| Текущее использование                     | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено   |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) |   |
|-------------------------------------|---|
| Должность                           | Оценщик   |
| Ф.И.О.                              | Андреанова А.С.   |
| Подпись                             |  |
| Дата                                | 04.04.2024  |



### 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 производственно-складского 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-кт. Большой В.О., д. 19, литера. А, пом. 6-Н, общая площадь 18,1 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002026:2447, цокольный этаж | 44 199                                 | 800 000                                | 53 039                                | 960 000                               |
| <b>Итого:</b>  | <b>44 199</b>                          | <b>800 000</b>                         | <b>53 039</b>                         | <b>960 000</b>                        |

