

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Большой В. О., д. 90, литера А, пом. 5-Н, общая площадь 44,5 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002114:3466, подвал**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 27.11.2024.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

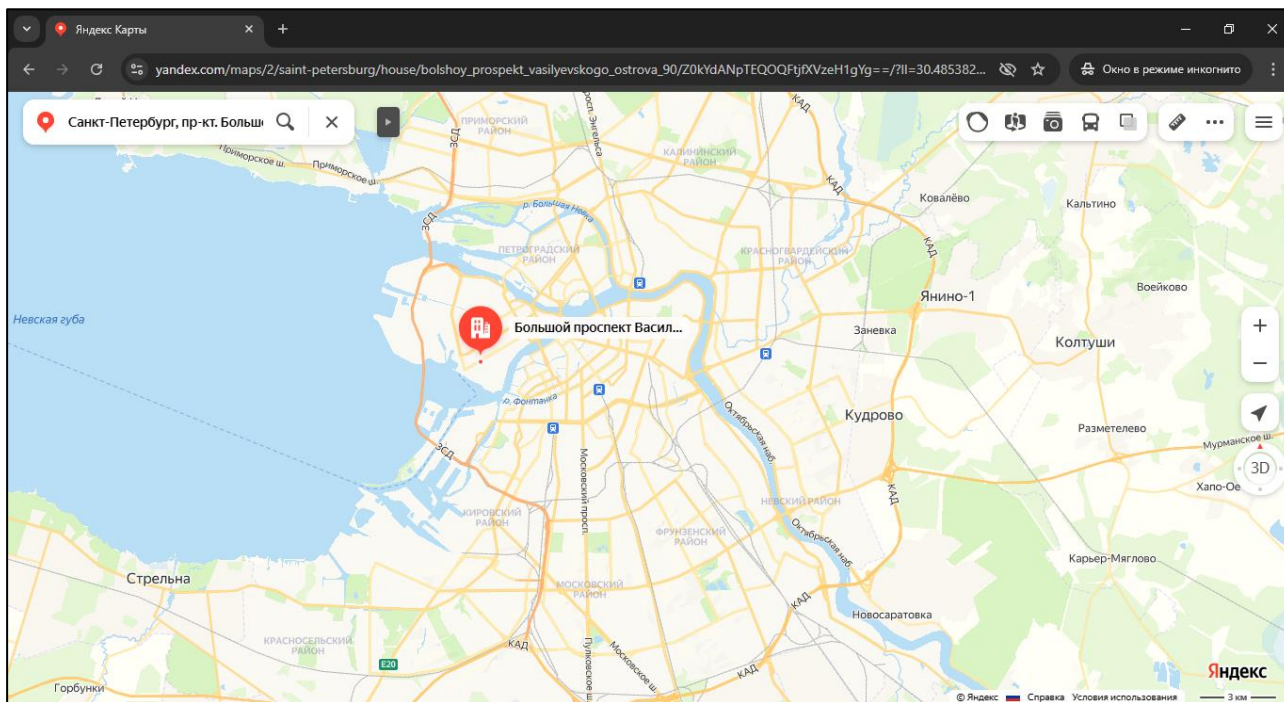


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

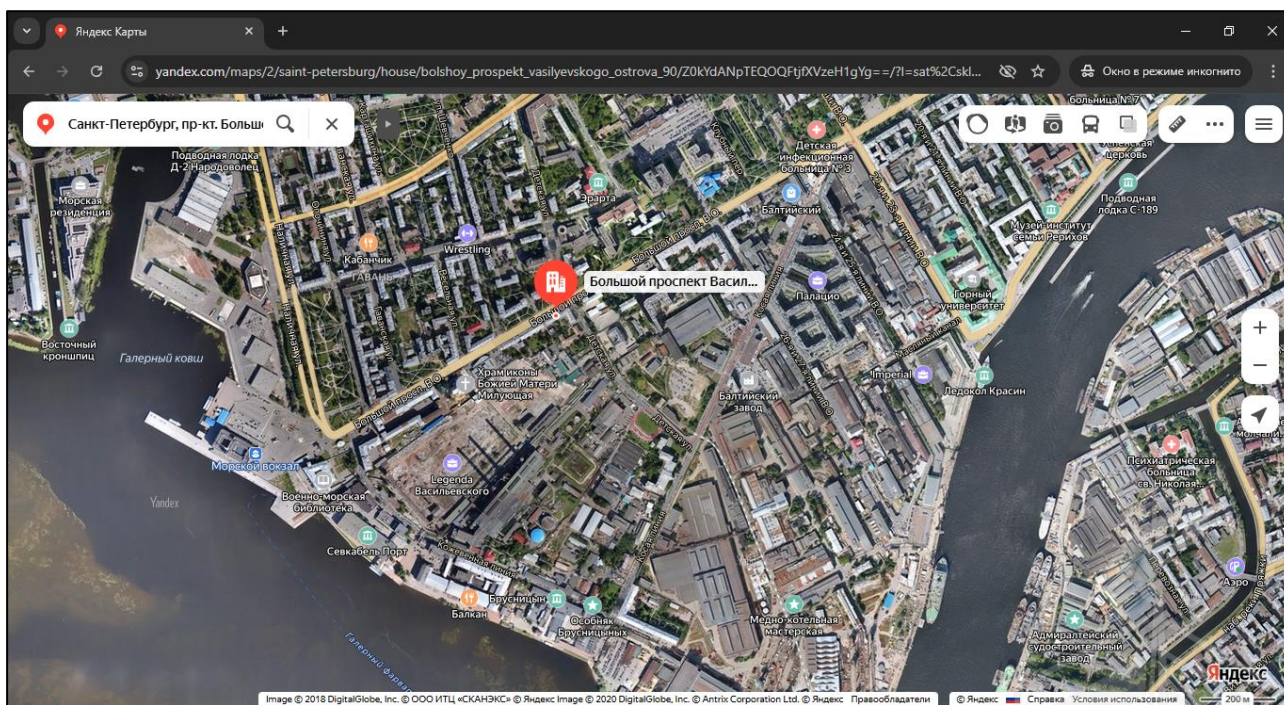


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

| Показатель   | Характеристика  |
|--|---|
| Тип объекта  | Встроенное помещение  |
| Площадь помещения, кв. м                                 | 44,5  |
| Кадастровый номер  | 78:06:0002114:3466  |
| Кадастровая стоимость, руб.                              | 3 501 721,46  |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м                         | 78 690,37   |
| Наименование   | Данные отсутствуют  |
| Назначение   | Нежилое   |
| Этаж расположения  | подвал  |
| Высота помещения   | 2,37 м (заглубление -1,42 м)  |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность № 78:06:0002114:3466-78/011/2024-1 от 20.05.2024  |
| Вход   | Отдельный со двора через приямок, общий со двора  |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой                | Визуально выявлены элементы электроснабжения и канализации. Отопление помещения происходит за счет транзитных труб. |
| Наличие перепланировок                                   | Визуально не выявлены. В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой                                   |
| Состояние объекта  | Удовлетворительное  |
| 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                   | 78:06:0002114:3466          |
| Дата присвоения кадастрового номера | 14.09.2012                  |
| Форма собственности                 | Государственная субъекта РФ |

**Характеристики объекта**

|                        |  |
|------------------------|--|
| Адрес (местоположение) | Санкт-Петербург, пр-кт. Большой В.О., д. 90, литера. А, пом. 5-Н |
| Площадь, кв.м          | 44.5   |
| Назначение             | Нежилое  |
| Этаж                   | подвал   |

**Сведения о кадастровой стоимости**

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 3501721.46 |
| Дата определения            | 01.01.2023 |
| Дата внесения               | 16.02.2024 |

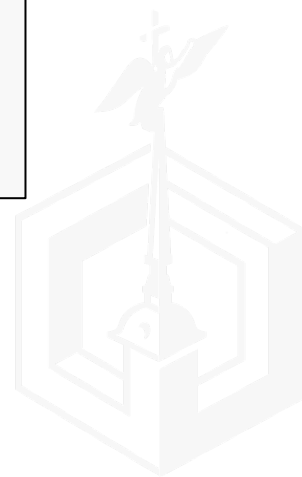
**Ранее присвоенные номера**

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Кадастровый номер | 78:6:2114:2:1:4 |
|-------------------|-----------------|

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

|   |  |
|---|--|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78:06:0002114:3466-78/011/2024-1 от 20.05.2024 |
|---|--|

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



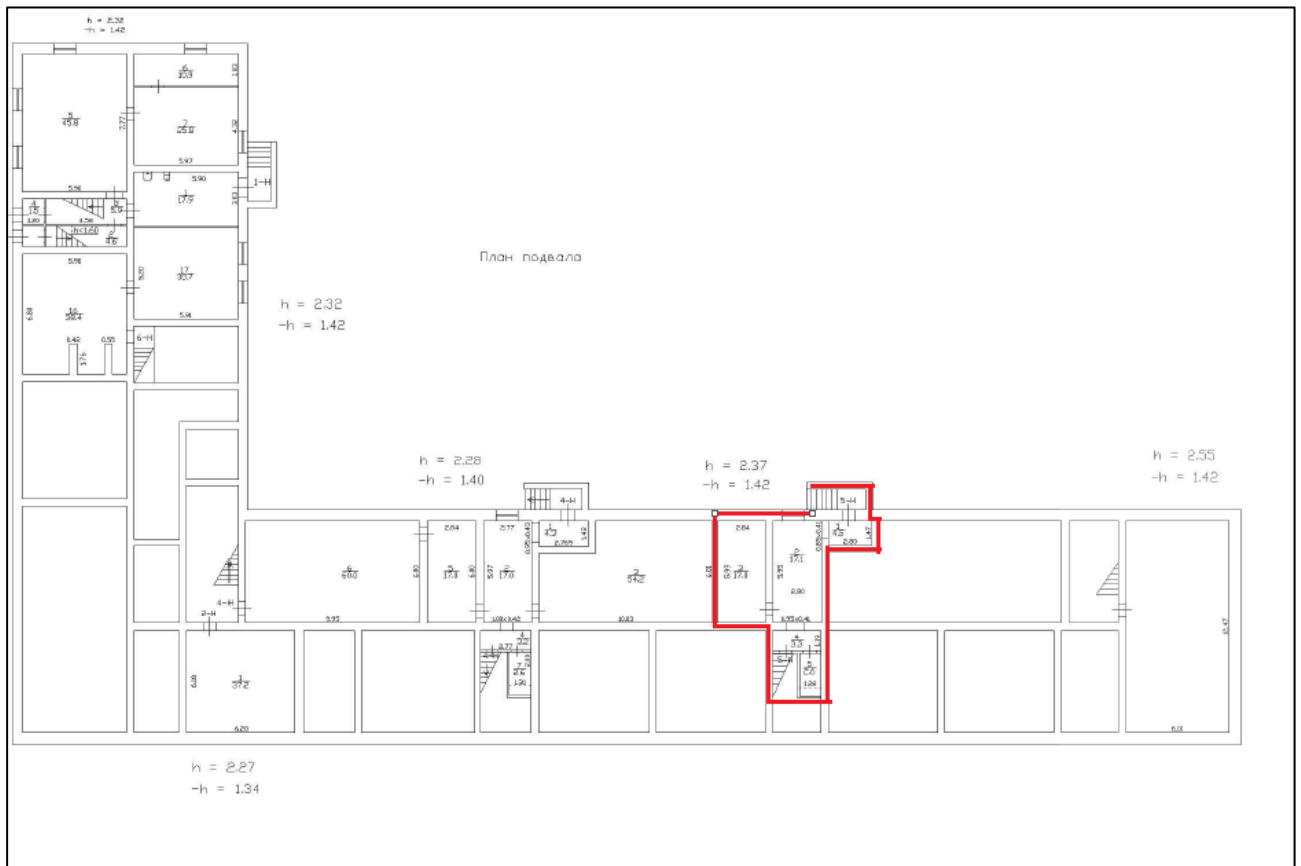


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

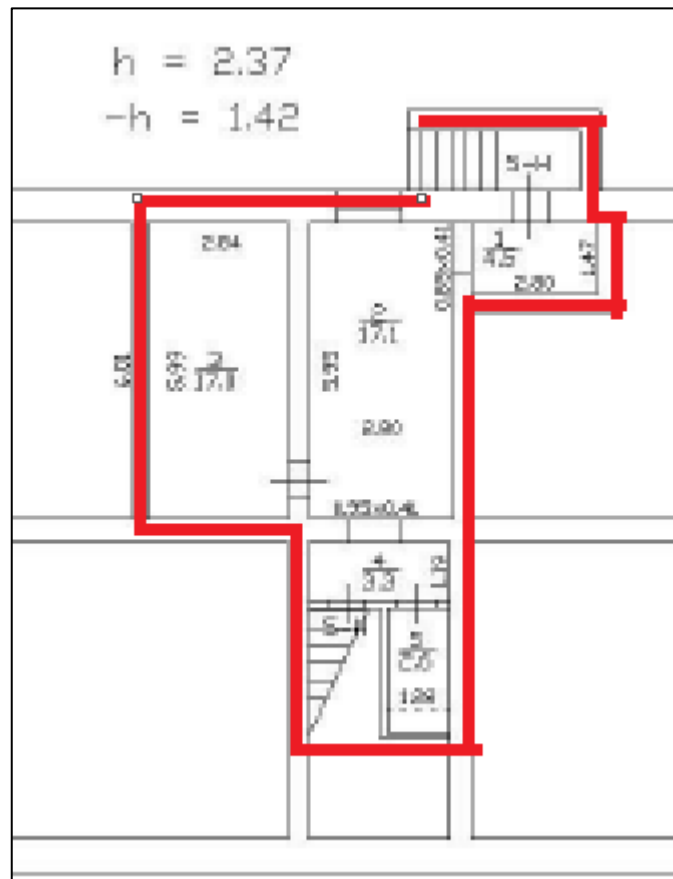


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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





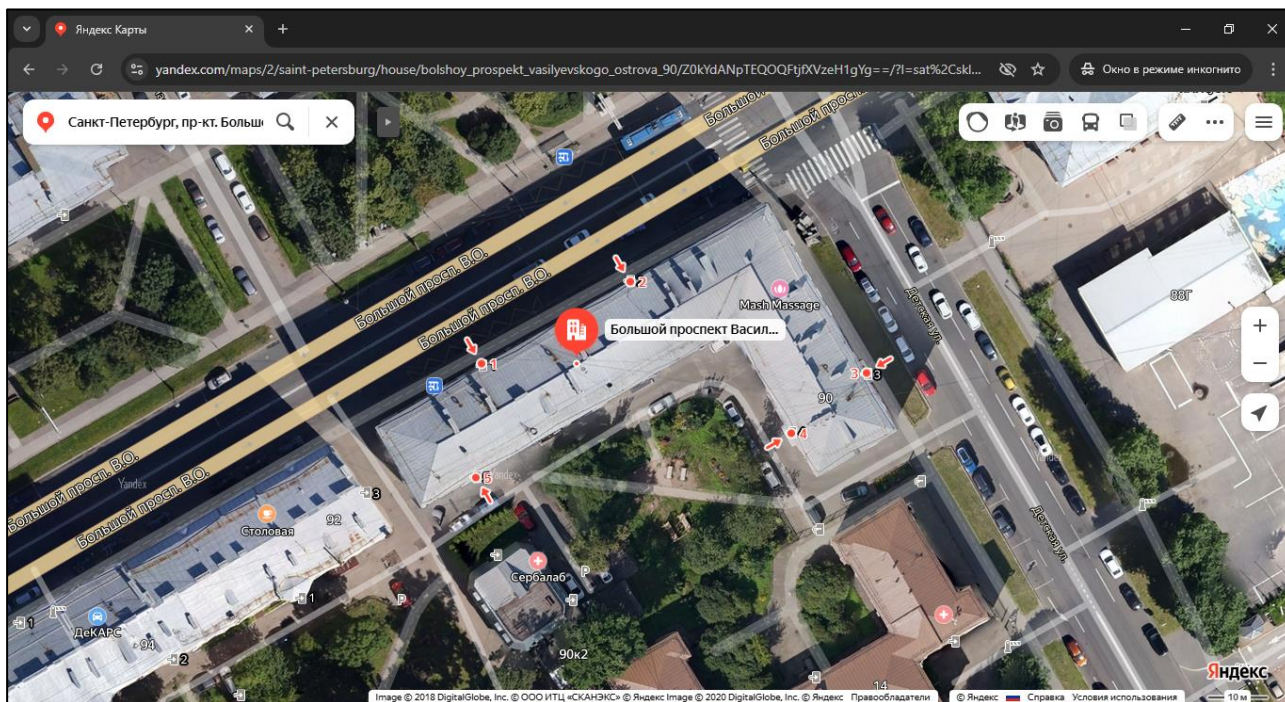


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: цветочные магазины, аптека, школы, Кожвендиспансер № 1, Тубдиспансер №2, аптеки, кафе.

### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – Большой проспект В.О.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 31 минутах (2,58 км) пешей доступности.

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

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.10.2024 г. № КУВИ-001/2024-254322994 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-2476 от 07.10.2024 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-17119/24-0-1 от 16.07.2024 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 90, литера 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 2 (участок ОЗРЗ-2(06)).

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 16.04.2023) "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".

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2346-РЗ от 24.10.2024 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В. О., д. 90, литера А, пом. 5-Н» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

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.

#### 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 – Вход в помещение со двора



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







Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург,  
пр-кт. Большой В. О., д. 90, литера А, пом. 5-Н

| Параметр                                  | Значение   |
|---|--|
| Объект оценки                             | Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Большой В. О., д. 90, литера А, пом. 5-Н, общая площадь 44,5 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002114:3466, подвал |
| Особенности проведения осмотра            | Визуальный осмотр объекта произведен — 27.11.2024, при дневном освещении.  |
| Вход                                      | Отдельный со двора через приямок, общий со двора   |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения и канализации. Отопление помещения происходит за счет транзитных труб.  |
| Наличие перепланировок                    | Визуально не выявлены. В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой  |
| Состояние объекта                         | Удовлетворительное   |
| Текущее использование                     | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.  |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) |   |
|-------------------------------------|---|
| Должность                           | Оценщик   |
| Ф.И.О.                              | Андреанова А.С.   |
| Подпись                             |  |
| Дата                                | 27.11.2024  |





### 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: Санкт-Петербург, пр-кт. Большой В. О., д. 90, литера А, пом. 5-Н, общая площадь 44,5 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002114:3466, подвал | 71 910                                 | 3 200 000                              | 86 292                                | 3 840 000                             |
| <b>Итого:</b>  | <b>71 910</b>                          | <b>3 200 000</b>                       | <b>86 292</b>                         | <b>3 840 000</b>                      |

