

# КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Средний В.О., д. 23, литера. А, пом. 4-Н, общая площадь 14,5 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002025:2913, 1 этаж**

## 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:

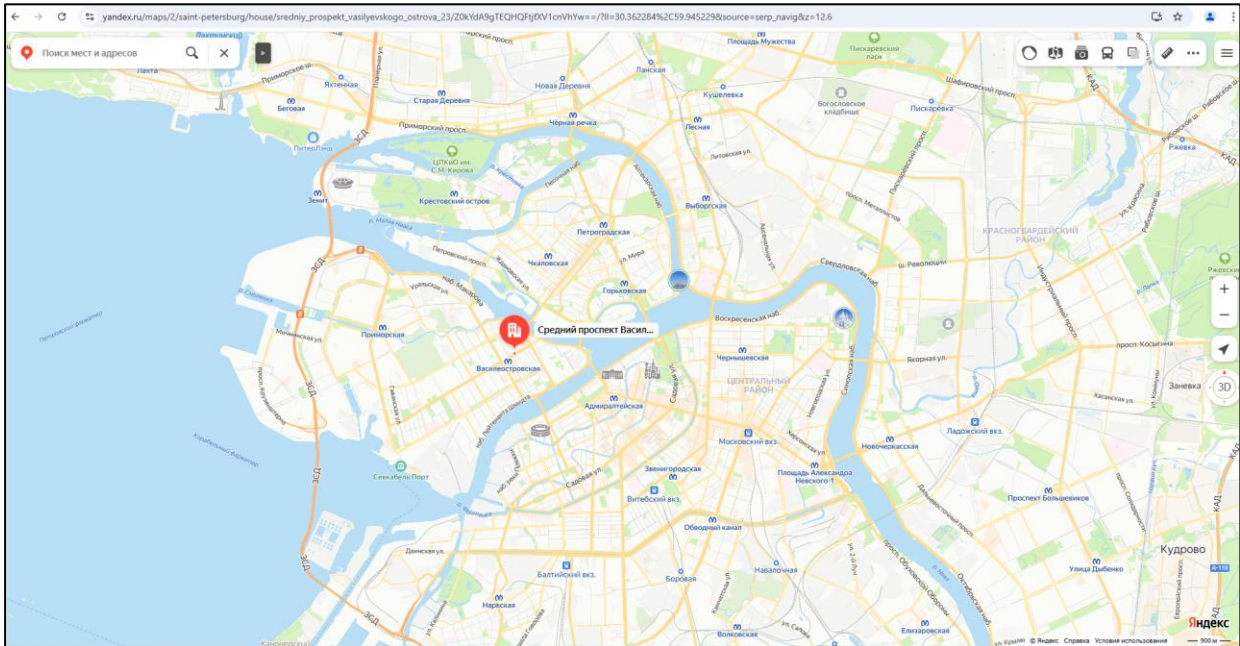


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

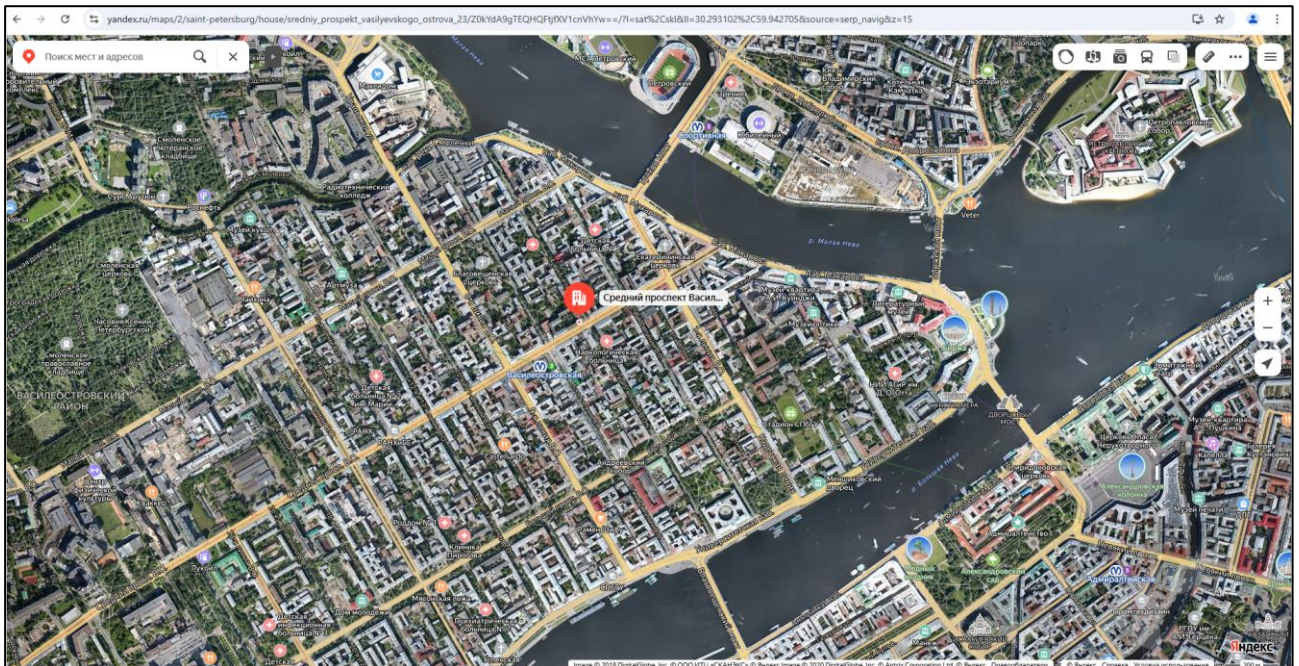


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	14,5
Кадастровый номер	78:06:0002025:2913
Кадастровая стоимость, руб.	4 126 886,27
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	284 612,85
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	3,50
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002025:2913-78/011/2024-1 от от 20.05.2024
Вход	Общий с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены следующие перепланировки: между ч.п. 1 и 2 демонтирована перегородка с дверным проемом. В ч.п. 2 установлено сантехническое оборудование (раковина и унитаз). Наружные границы объекта не изменены.
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

**Помещение**

Дата обновления информации: 16.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002025:2913
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Средний В.О., д. 23, литера. А, пом. 4-Н
Площадь, кв.м	14.5
Назначение	Нежилое
Этаж	1

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	4126886.27
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:6:2025:2003:29:1003
-------------------	------------------------

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002025:2913-78/011/2024-1 от 20.05.2024
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



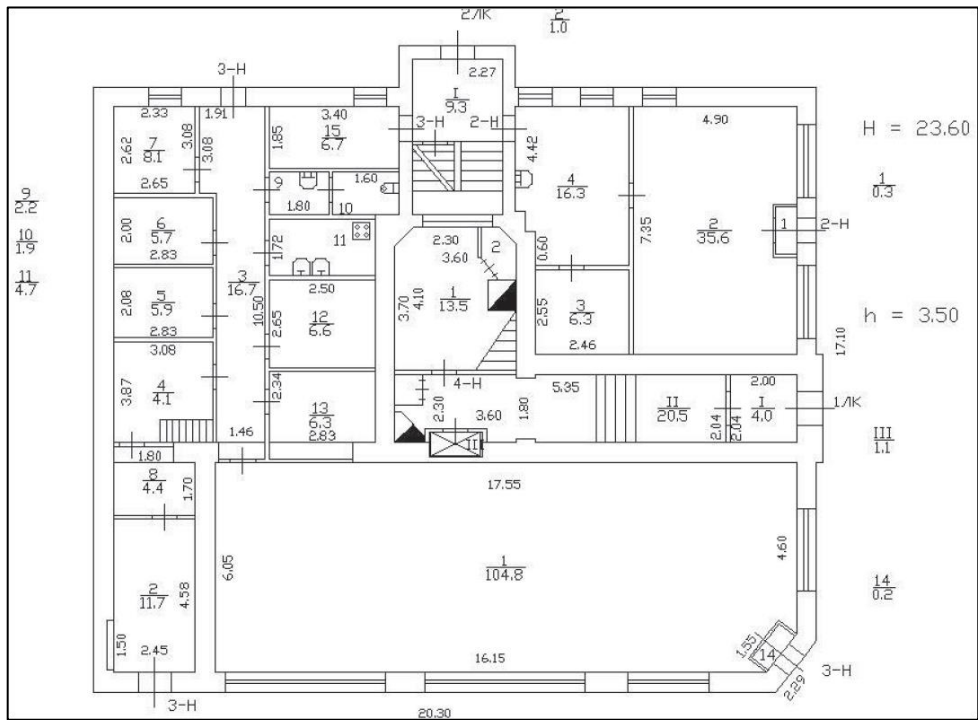


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

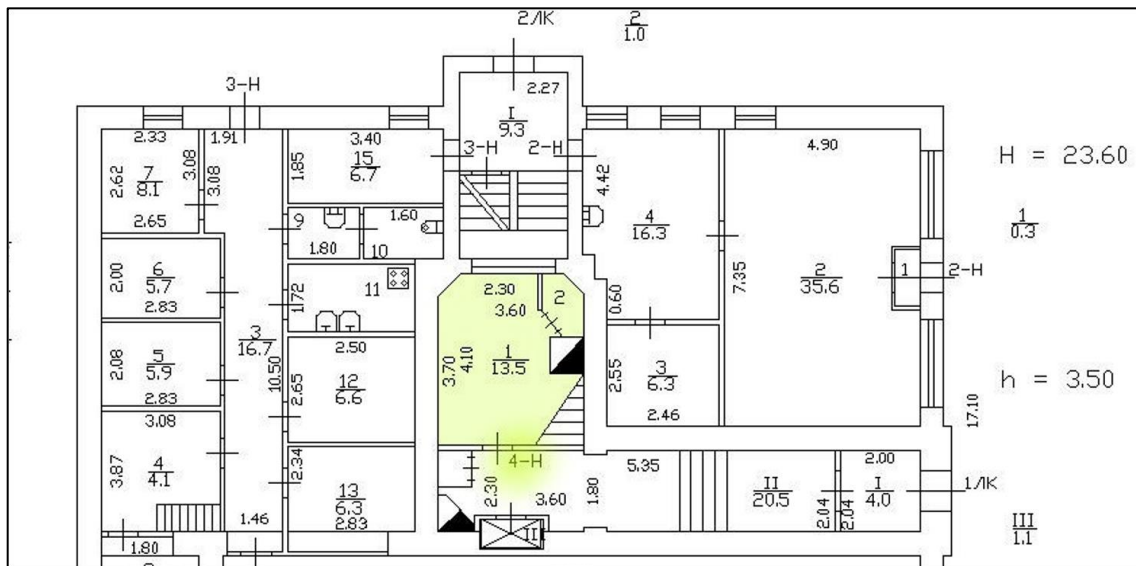


Рисунок 5. План оцениваемого помещения





### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

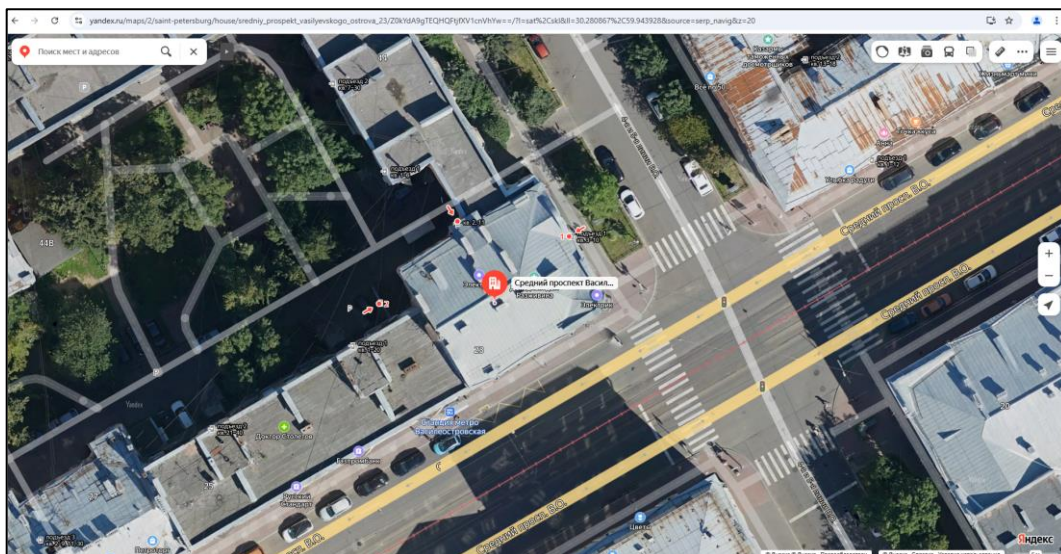


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

#### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: медицинские учреждения, отели, рестораны, кафе, магазины, колледж телекоммуникаций, Гимназия № 24 имени И. А. Крылова, наркологическая больница.

#### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен на красной линии крупной транспортной магистрали – Средний проспект В. О.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 3 минутах (226 м) пешей доступности.

### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2024-271473225 от 06.11.2024г. на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-17106/24-0-0 от 16.07.2024 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 23, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом П.А. Разживина".

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 № 2522-РЗ от 12.11.2024 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., д. 23, литера А, пом. 4-Н» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом П.А. Разживина», 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

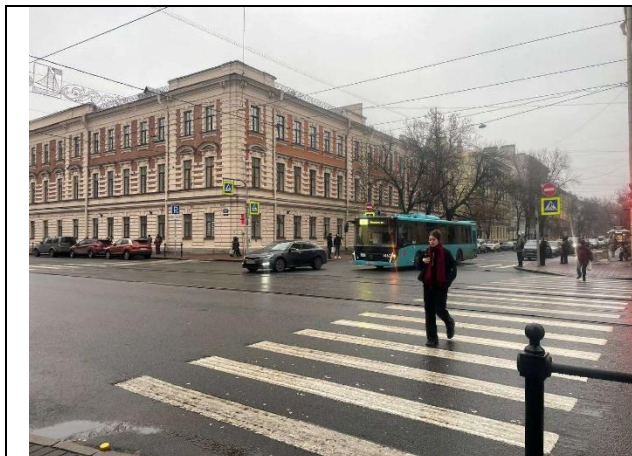


Фото № 1 – Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото № 2 – Подъездные пути и ближайшее окружение

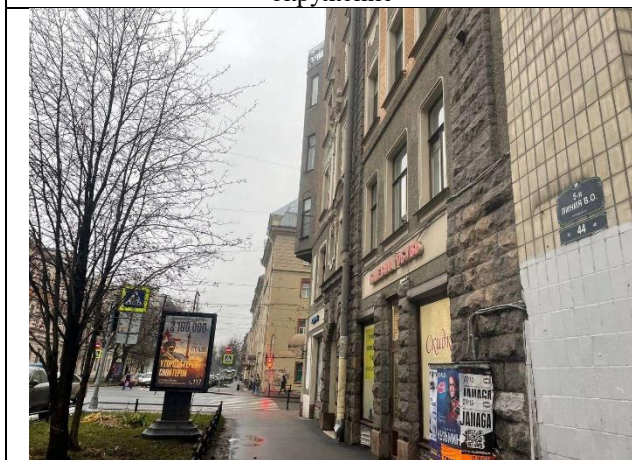


Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель



Фото № 5 – Вход в помещение



Фото № 6 – Вход в помещение







Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург,  
пр-кт. Средний В.О., д. 23, литера. А, пом. 4-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Средний В.О., д. 23, литера. А, пом. 4-Н, общая площадь 14,5 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002025:2913, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 27.11.2024, при дневном освещении.
Вход	Общий с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены следующие перепланировки: между ч.п. 1 и 2 демонтирована перегородка с дверным проемом. В ч.п. 2 установлено сантехническое оборудование (раковина и унитаз). Наружные границы объекта не изменены.
Состояние объекта	Нормальное
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. Средний В.О., д. 23, литера. А, пом. 4-Н, общая площадь 14,5 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002025:2913, 1 этаж	158 621	2 300 000	190 345	2 760 000
<b>Итого:</b>	<b>158 621</b>	<b>2 300 000</b>	<b>190 345</b>	<b>2 760 000</b>

