

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, д. 19, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 12,8 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003008:2428, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 04.10.2025.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

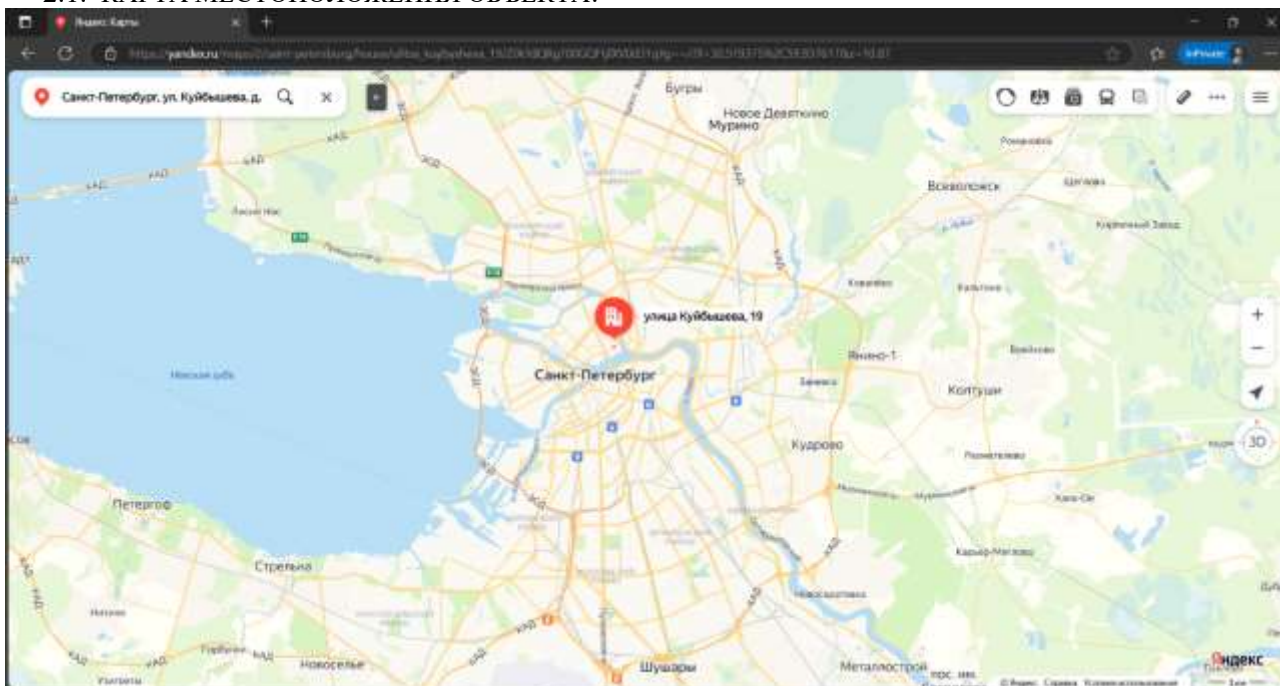


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

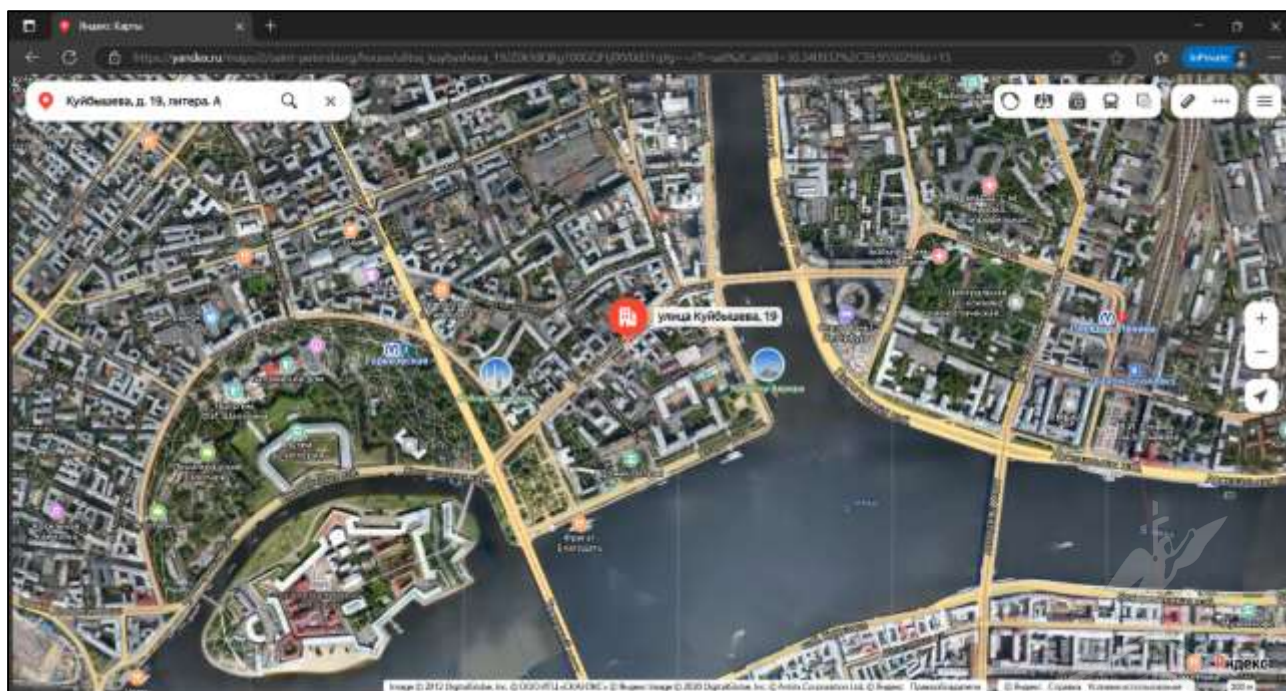
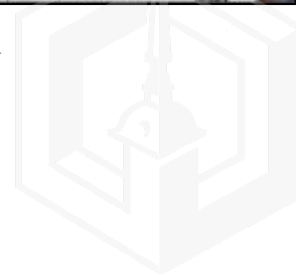


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	12,8 кв. м
Кадастровый номер	78:07:0003008:2428
Кадастровая стоимость, руб.	2 926 112,90
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	228 602,57
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	данные отсутствуют
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:07:0003008:2428-78/011/2023-1 от 16.02.2023
Вход	Отдельный со двора. Согласно Акта СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 16.12.2024: вход в помещение общий с улицы. Перед входом в помещение в ч.п.б/н ЛК установлена перегородка с дверью
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородки с дверным проемом между ч.п. 1 и ч.п.2 демонтированы; в перегородке между ч.п.2 и пространством под лестницей оборудован дверной проем с дверью; в ч.п.2 оборудован отдельный вход со двора. Наружные границы объекта не изменены.
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	78:07:0003008:2428
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, д. 19, литера. А, пом. 3-Н
Площадь, кв.м	12.8
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2926112.90
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.02.2024

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:3008:0:22:1003
-------------------	-------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:07:0003008:2428-78/011/2023-1 от 16.02.2023
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



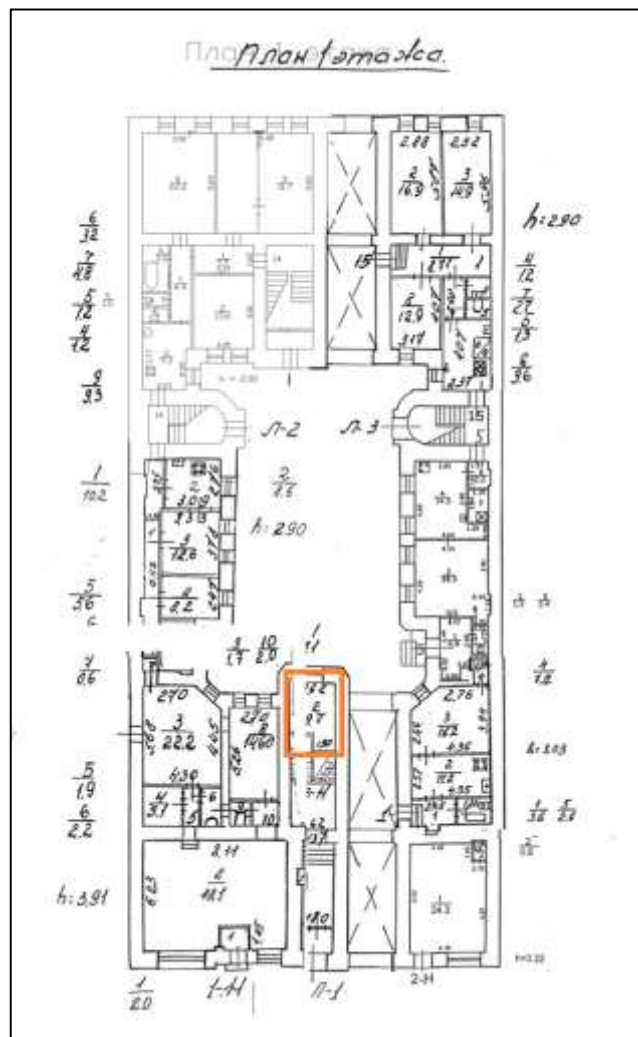


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

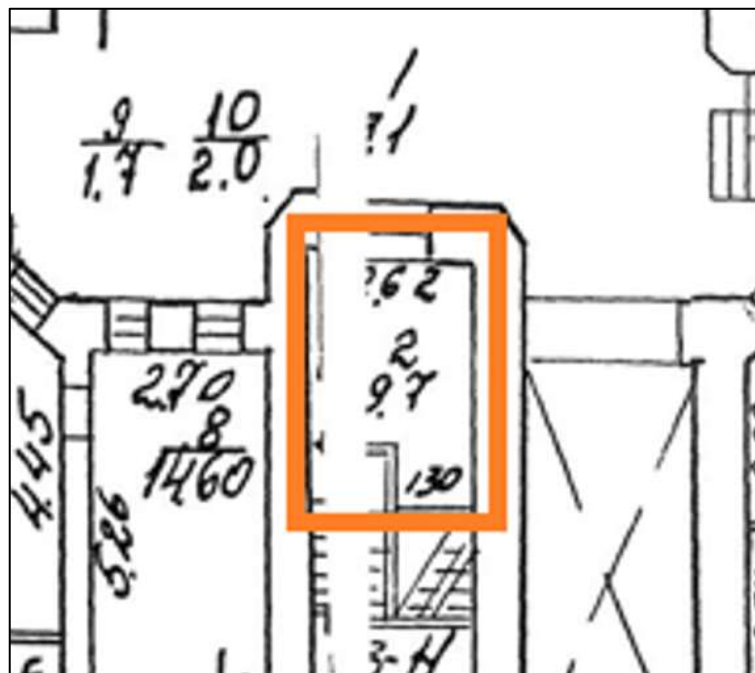


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

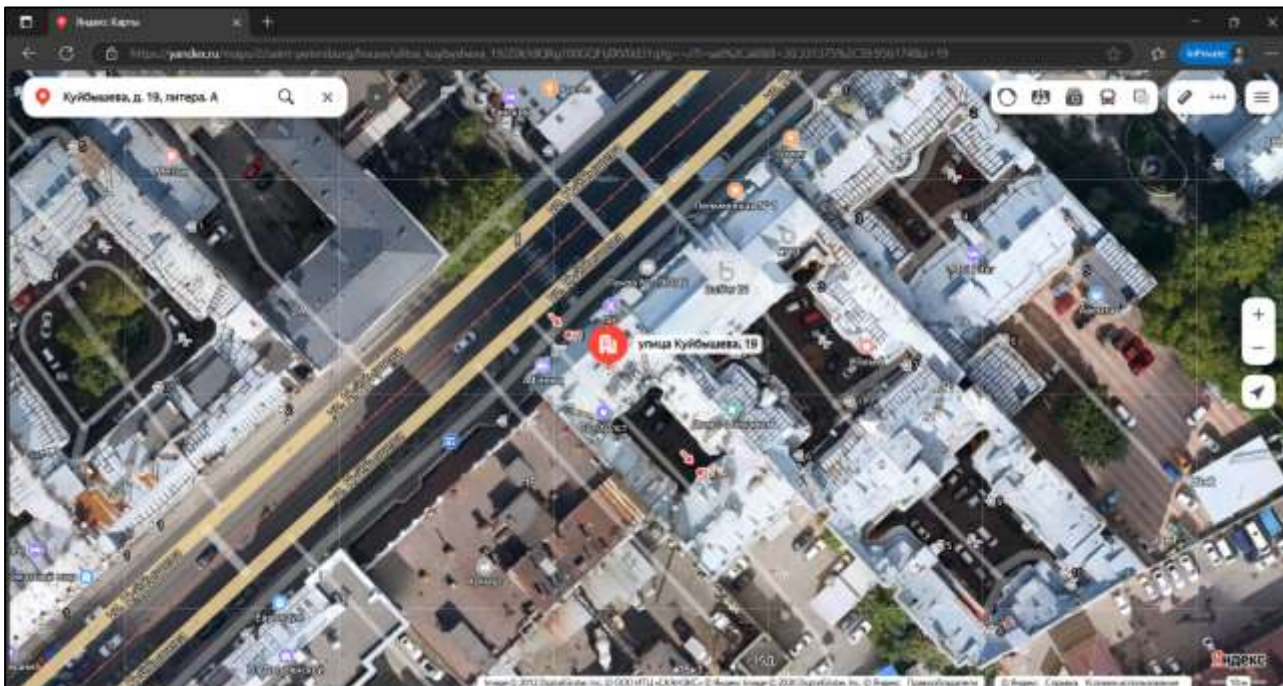


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: учебные заведения, медицинские учреждения, магазины, кафе, рестораны, Нахимовское училище, Крейсер Аврора, Соборная мечеть, Троицко-Петровский сквер, музей Домик Петра I.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи крупной транспортной магистрали – Каменноостровский проспект.

Ближайшая станция метро «Горьковская» располагается в 11 минутах (880 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 14.04.2025 № КУВИ-001/2025-89418607 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-5128/25-0-1 от 05.03.2025 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Куйбышева, дом 19, 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 1 (участок ОЗРЗ-1(07)01).

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 26.02.2025) «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 № 1085-РЗ от 28.04.2025 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, улица Куйбышева, д. 19, литера А, пом. 3-Н» обременение (ограничение), подлежащее 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.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Адресный указатель



Фото № 3 – Подъездные пути

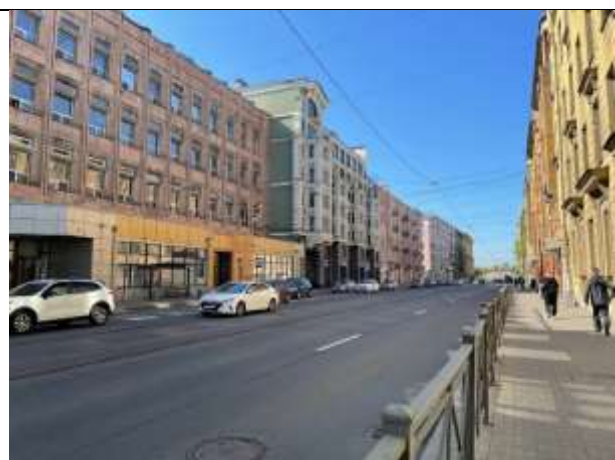


Фото № 4 – Подъездные пути



Фото № 5 – Проход во двор под арку



Фото № 6 – Внутреннее окружение



Фото № 7 – Вид помещения снаружи



Фото № 8 – Вход в помещение со двора



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



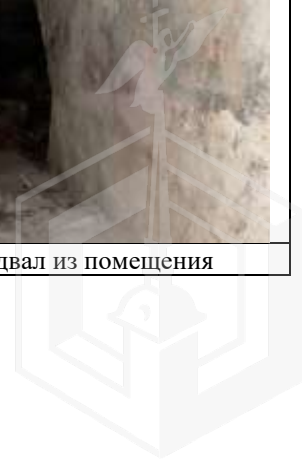
Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Спуск в подвал из помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
ул. Куйбышева, д. 19, литера. А, пом. 3-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. г. Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, д. 19, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 12,8 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003008:2428, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 04.10.2025, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора. Согласно Акта СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 16.12.2024: вход в помещение общий с улицы. Перед входом в помещение в ч.п.б/н ЛК установлена перегородка с дверью
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородки с дверным проемом между ч.п. 1 и ч.п.2 демонтированы; в перегородке между ч.п.2 и пространством под лестницей оборудован дверной проем с дверью; в ч.п.2 оборудован отдельный вход со двора. Наружные границы объекта не изменены.
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	04.10.2025



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 кладовой.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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, ул. Куйбышева, д. 19, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 12,8 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003008:2428, 1 этаж	131 250	1 680 000	157 500	2 016 000
Итого:	131 250	1 680 000	157 500	2 016 000

