



**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Корнелиус Консалтинг»**

195274, Санкт-Петербург, ул. Демьяна Бедного, д. 2, корп. 3, кв. 49, т. 8-960-270-56-51

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор ООО «Корнелиус Консалтинг»



Бабаян Р.Т.

расшифровка подписи

15 мая 2023 г.

## Отчет № Н2245

**об оценке рыночной стоимости величины арендной платы за объект недвижимости, расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1, лит. А, общей площадью 45,2 кв.м**

Дата осмотра – 23 марта 2023 г.

Дата проведения оценки – 15 мая 2023 г.

Дата составления отчета – 15 мая 2023 г.

Заказчик: Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Театр юных зрителей им. А.А. Брянцева» (СПб ГБУК ТЮЗ им. А.А. Брянцева)

Санкт-Петербург

2023 г.

Дата: 15 мая 2023 г.

Заказчик: Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры «Театр юных зрителей им. А.А. Брянцева» (СПб ГБУК ТЮЗ им. А.А. Брянцева)

### Сопроводительное письмо

Согласно договору на оказание оценочных услуг №Н2245 от 23 марта 2023 г., нами произведена оценка рыночной стоимости величины арендной платы за объект недвижимости, расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1, лит. А, общей площадью 45,2 кв.м.

Оценка выполнена с целью определения рыночной стоимости для заключения договора аренды согласно требованиям статьи 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", п. 1.2 Распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 02.09.2022 № 806-рк «О согласовании Санкт-петербургским государственным учреждениям культуры заключения договоров аренды на части объектов недвижимости, закрепленных за ними на праве оперативного управления».

Оценка произведена по состоянию на 15 мая 2023 г., а анализ, приведенный в отчете, был выполнен в период с 23 марта 2023 г. по 15 мая 2023 г.

Оценка проведена, а полный отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ, Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и Федеральными стандартами оценки №№ I-VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 и Федеральным стандартом оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных нами, исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, консультаций со специалистами различных организаций, на основе предоставленной технической и иной документации, а также на основе результатов непосредственного осмотра объекта оценки.

Описание оцениваемого объекта, информация, и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета. Нами не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной от собственника информации, и мы не в состоянии в какой-либо форме подтвердить надежность данной информации, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод:

Рыночная стоимость величины арендной платы за объект недвижимости, расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1, лит. А, общей площадью 45,2 кв.м по состоянию на 15 мая 2023 г., без учета НДС, составляет:

30 478,77 руб. (тридцать тысяч четыреста семьдесят восемь рублей 77 копеек) в месяц.

Величина НДС (20%): 6 095,75 руб. (шесть тысяч девяносто пять рублей 75 копеек)

Рыночная стоимость с учетом НДС: 36 574,52 руб. (Тридцать шесть тысяч пятьсот семьдесят четыре рубля 52 копейки) в месяц.



Примечание: итоговая рыночная стоимость указана без учета коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов.

Обращаем Ваше внимание на то, что:

- настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его;
- отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут вопросы в отношении результатов или рассуждений, изложенных в отчете об оценке, нашими специалистами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за предоставленную возможность выполнить для Вас данную работу.

С уважением, Генеральный директор  
ООО «Корнелиус Консалтинг»



Бабаян Р.Т.

## Сертификат оценщика

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Оценщик свидетельствует, что непосредственно ознакомился с оцениваемым объектом и при визуальном осмотре не нашел явных расхождений с полученной от Заказчика информацией, однако однозначно утверждать о полной идентичности представленных сведений фактическому состоянию дел не может, так как полной инженерно-технической экспертизы оцениваемого объекта не проводил.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о рыночной стоимости оцениваемого объекта. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемыми объектами является прерогативой сторон сделки.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

**Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющейся у меня информации и согласно моим профессиональным знаниям:**

- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета;
- Оценщик не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- Этот отчет составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки №№ I-VI, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 и Федерального стандарта оценки № 7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 №135-ФЗ, Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»;
- Ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия Оценщику, подписавшему данный отчет;
- Рыночная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.



Рыночная стоимость величины арендной платы за объект недвижимости, расположенный по адресу: г.Санкт-Петербург, Пионерская пл., д.1, лит. А, общей площадью 45,2 кв.м по состоянию на 15 мая 2023 г., без учета НДС, составляет:  
30 478,77 руб. (тридцать тысяч четыреста семьдесят восемь рублей 77 копеек) в месяц.

Величина НДС (20%): 6 095,75 руб. (шесть тысяч девяносто пять рублей 75 копеек)

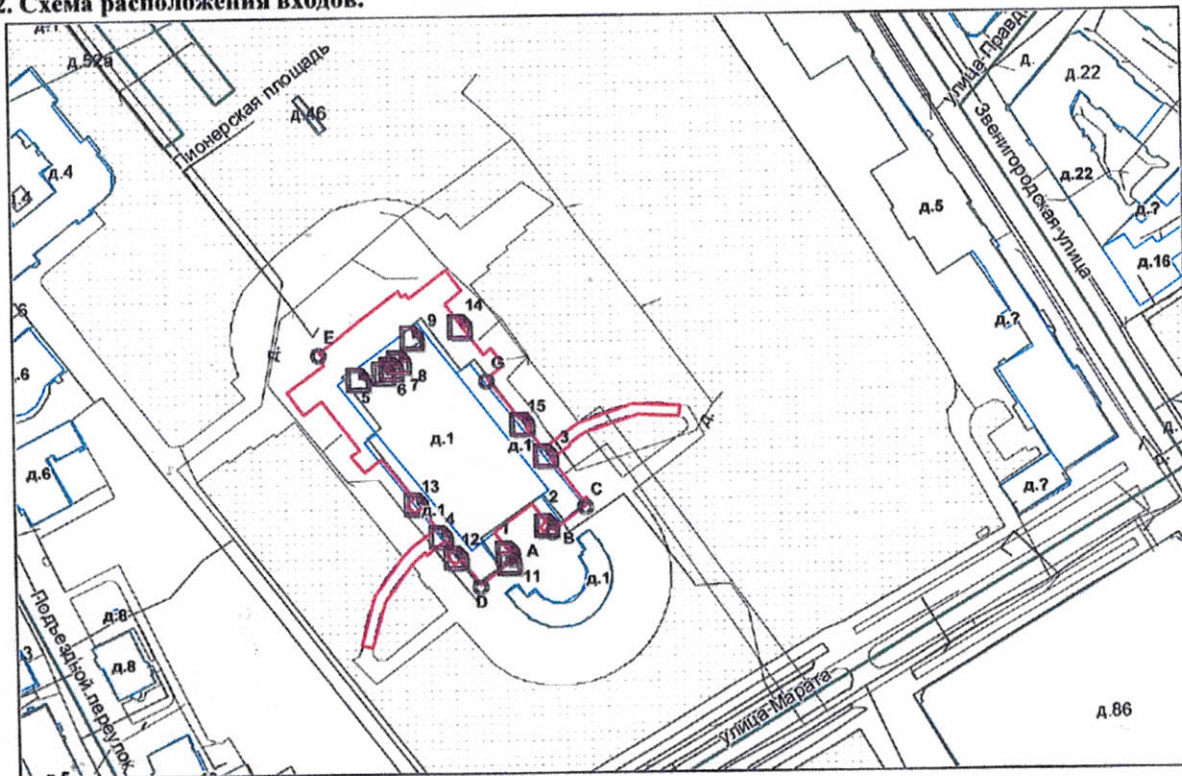
Рыночная стоимость с учетом НДС: 36 574,52 руб. (Тридцать шесть тысяч пятьсот семьдесят четыре рубля 52 копейки) в месяц.

Примечание: итоговая рыночная стоимость указана без учета коммунальных платежей, эксплуатационных и административно-хозяйственных расходов.

Оценщик

Бабаян Р.Т.

**2. Схема расположения входов.**



— границы строения  
 Дополнительные сведения о строении:

**3. Ведомость координат центров входов.**

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	A	1	114817.29	92460.69	
2	B	2	114830.79	92470.54	
3	C	3	114830.77	92495.30	
4	D	4	114793.63	92466.89	
5	E	5	114765.73	92522.71	
6	E	6	114775.00	92524.69	
7	E	7	114777.66	92526.67	
8	E	8	114780.28	92528.67	
9	E	9	114784.87	92537.11	
10	A	11	114817.94	92456.89	
11	D	12	114799.15	92459.29	
12	D	13	114785.17	92478.15	
13	G	14	114801.63	92540.97	
14	C	15	114822.88	92506.25	

Исполнитель: Филь С.И.  
 Начальник ПИБ Центральное  
 департамента кадастровой деятельности:  
 Дата: 26 октября 2022 года



Район: Адмиралтейский



# Кадастровый паспорт

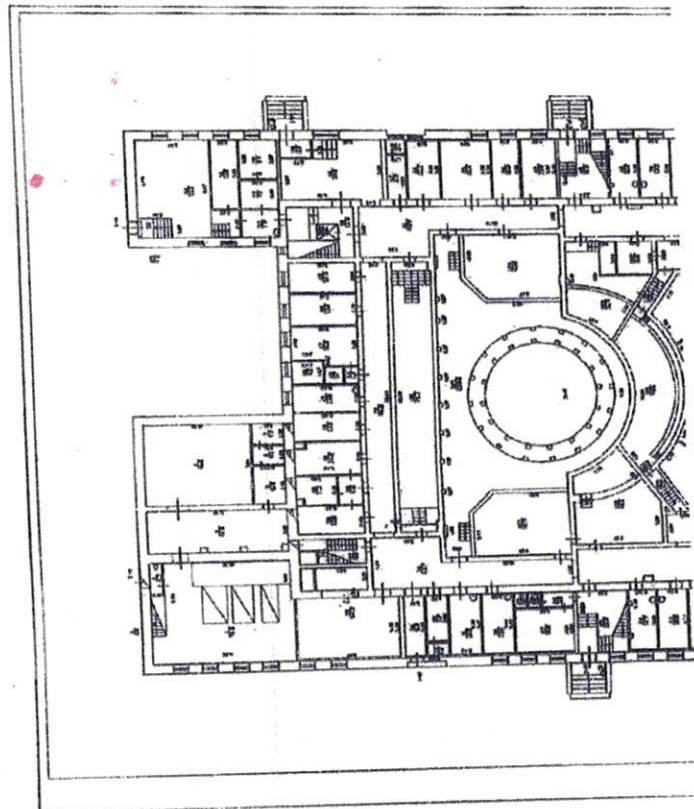
КП.2

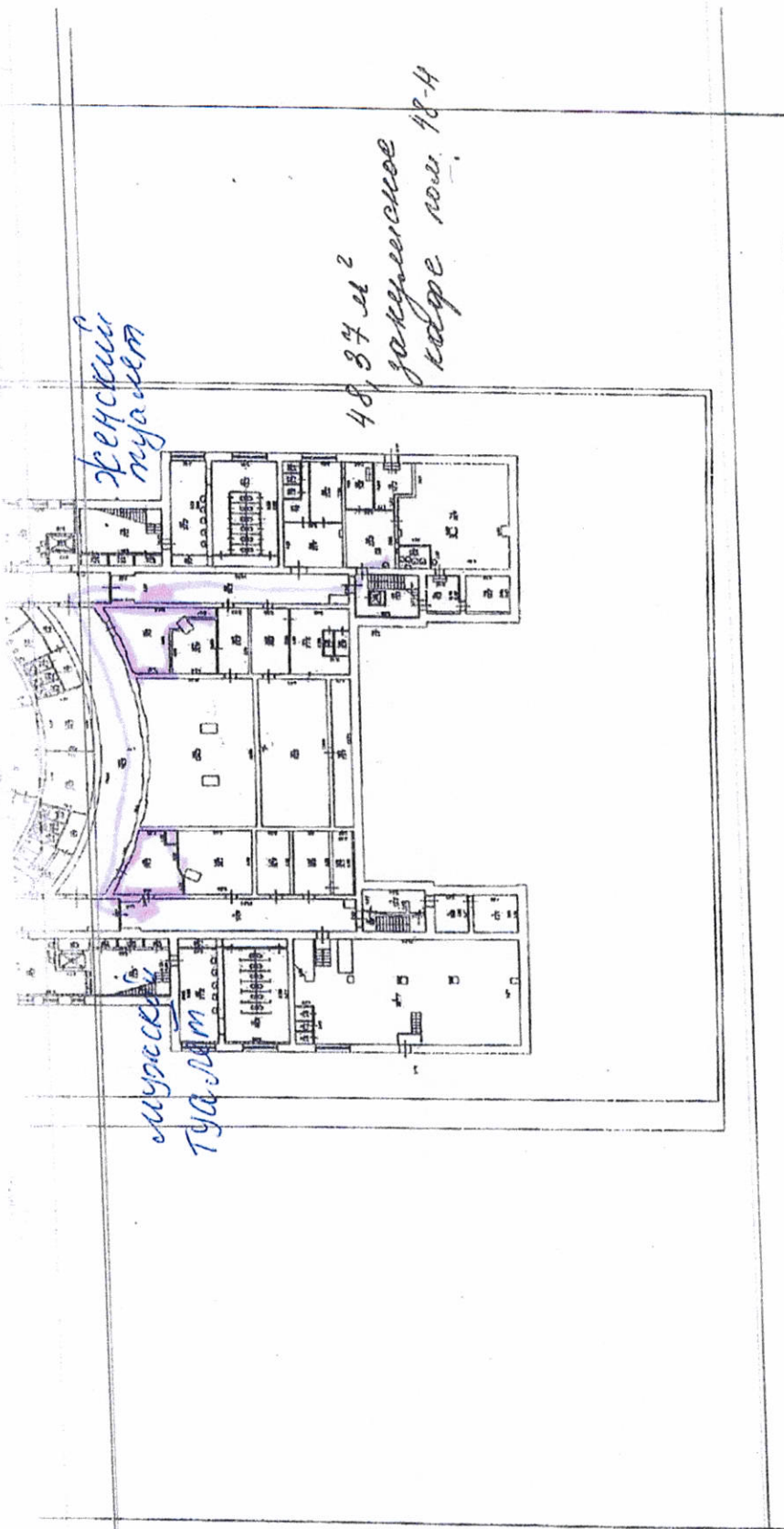
## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	6
"27" ноября 2014 г. № 78/201/14-308711			
Кадастровый номер: 78:32:0001627:1148			

План расположения помещения на этаже Цокольный этаж.





Масштаб 1:

Е. В. Мотроненко  
(инициалы, фамилия)

ИНЖЕНЕР  
(полное наименование должности)

