

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гастелло, д. 10, литера. А, пом. 11-Н, общая площадь 217,7 кв. м, кадастровый номер 78:14:0007643:3320, цокольный этаж**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 08.10.2024.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

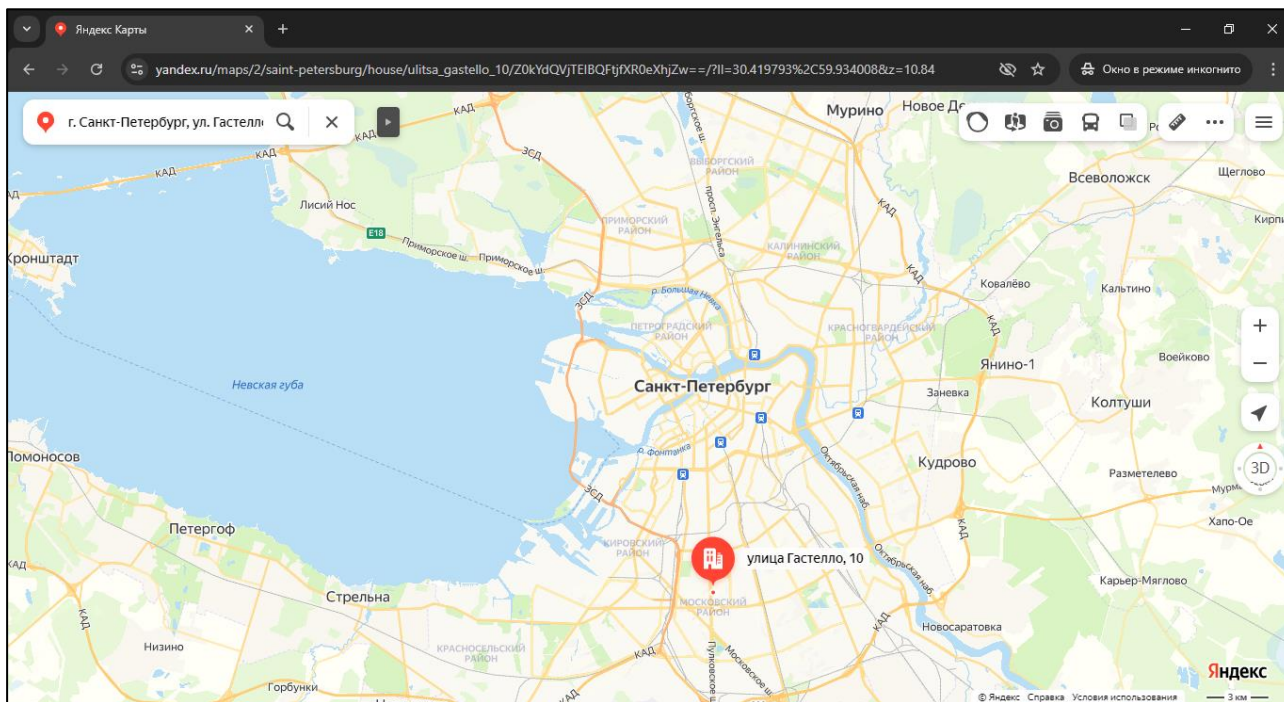


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

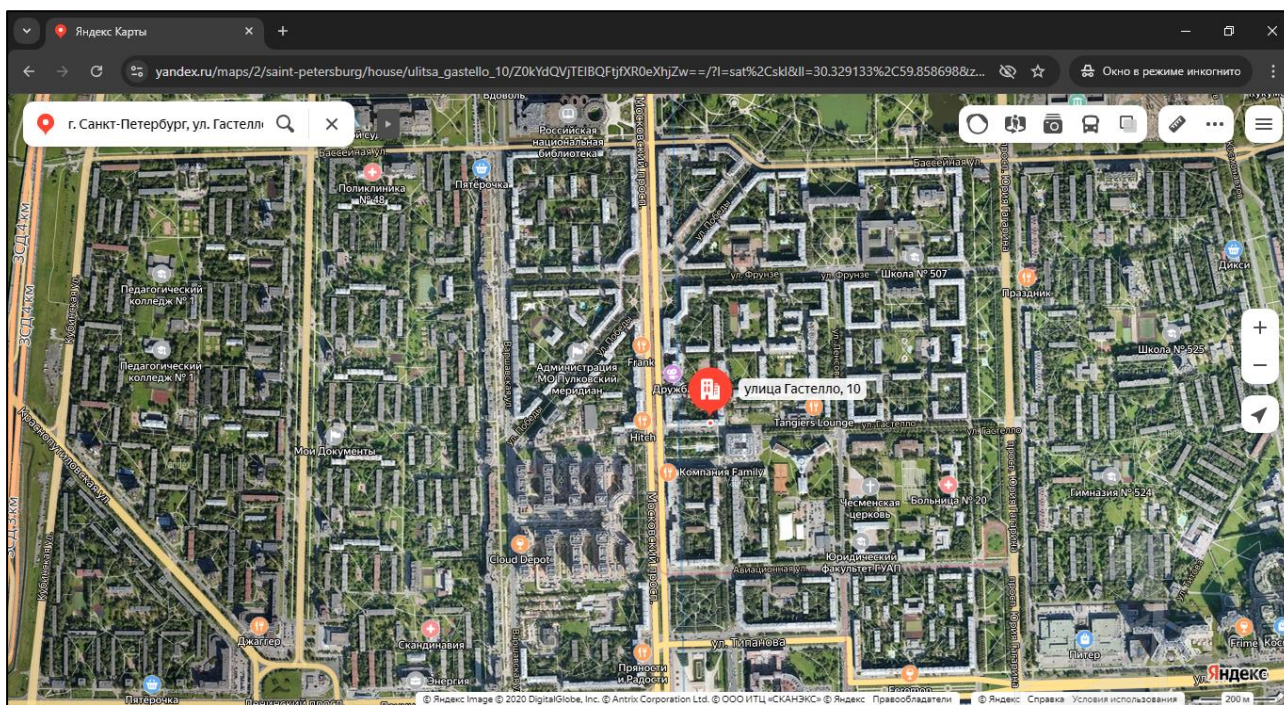



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	217,7
Кадастровый номер	78:14:0007643:3320
Кадастровая стоимость, руб.	18 783 731,10
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	86 282,64
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цокольный этаж
Высота помещения	2,51 м (заглубление -1,20 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-01-104/2003-198.1 от 12.05.2003
Вход	Отдельный со двора через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В ч.п. 1 установлены перегородки, образована новая ч.п., оборудована ванная; в стене между ч.п. 1 пом. 11-Н и чп. 2 пом. 8-Н оборудована дверной проем; перегородка с дверным проемом между ч.п. 3 и ч.п. 4 демонтирована, в ч.п. 5 установлены перегородки, образована новая ч.п., оборудована душевая; перегородка с дверным проемом между ч.п. 6 и ч.п. 7 демонтирована, в ч.п. 6 установлены перегородки, образована новая ч.п., оборудована душевая; в перегородке между ч.п. 6 и ч.п. 8 дверной проем зашит, один из оконных проемов в ч.п. 8 переоборудован в дверной проем с дверью; в ч.п. 9 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая ч.п., в перегородке между ч.п. 9 и ч.п. 11 оборудован дверной проем. Внешние границы не изменены
Состояние объекта	Стандартная отделка
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	78:14:0007643:3320
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

#### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Гастелло, д. 10, литера. А, пом. 11-Н
Площадь, кв.м	217,7
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

#### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	18783731.10
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

#### Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:14:7643:0:70:4
-------------------	-------------------

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-104/2003-198.1 от 12.05.2003
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



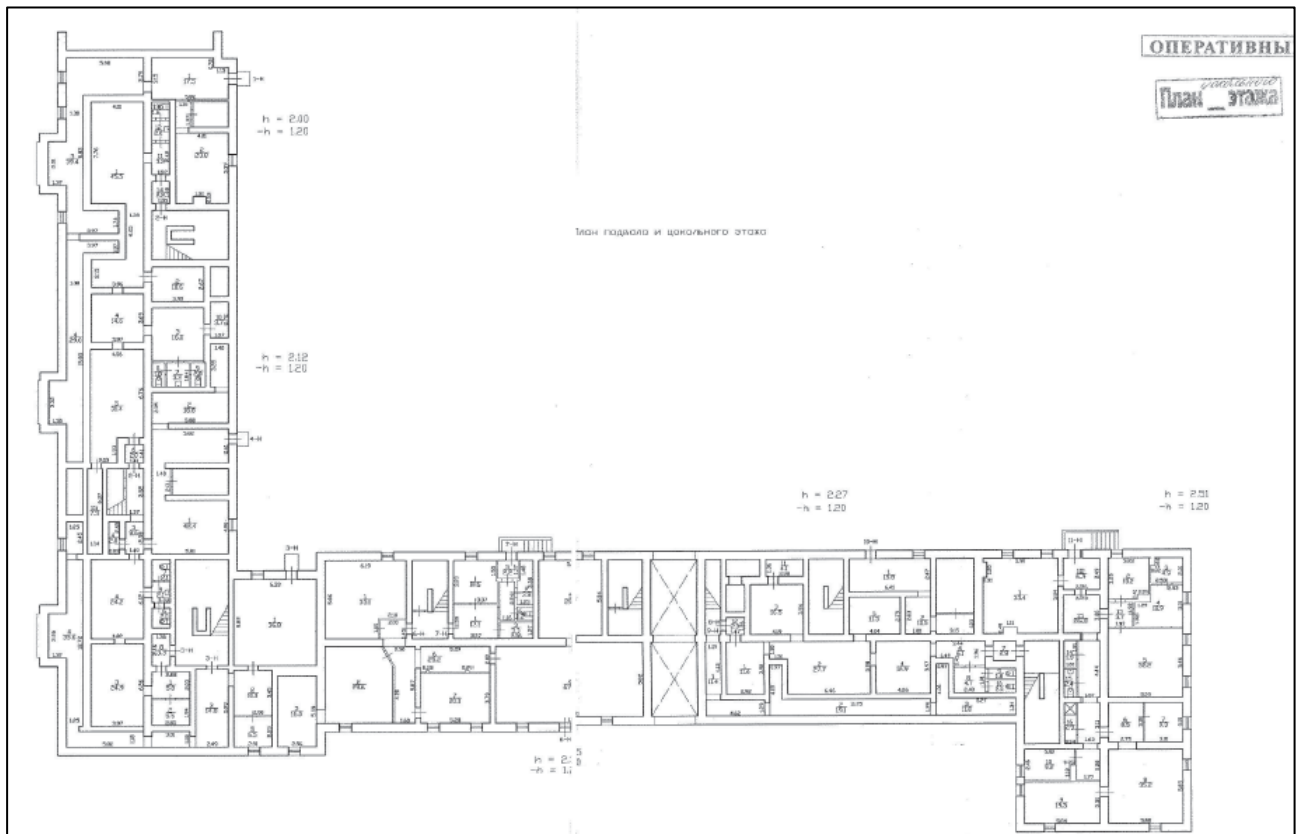


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

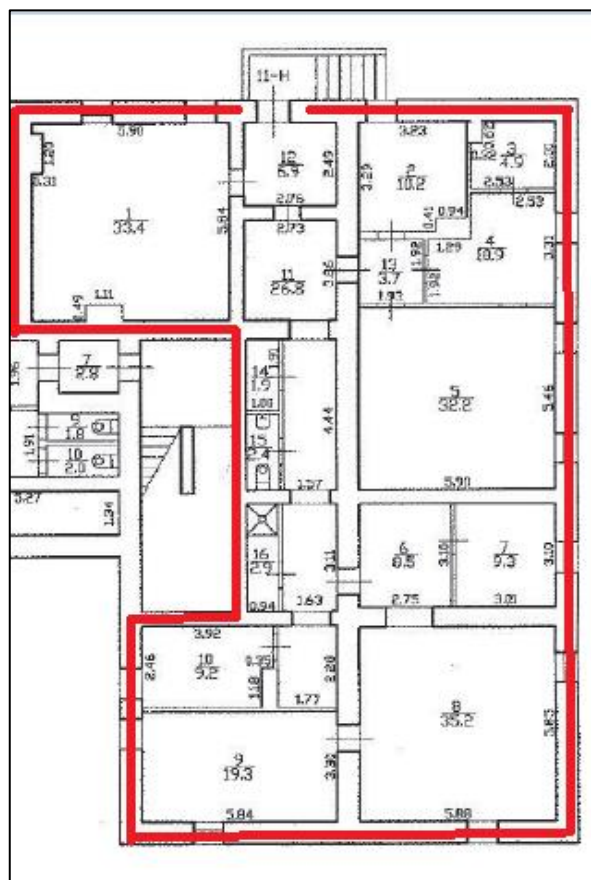


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



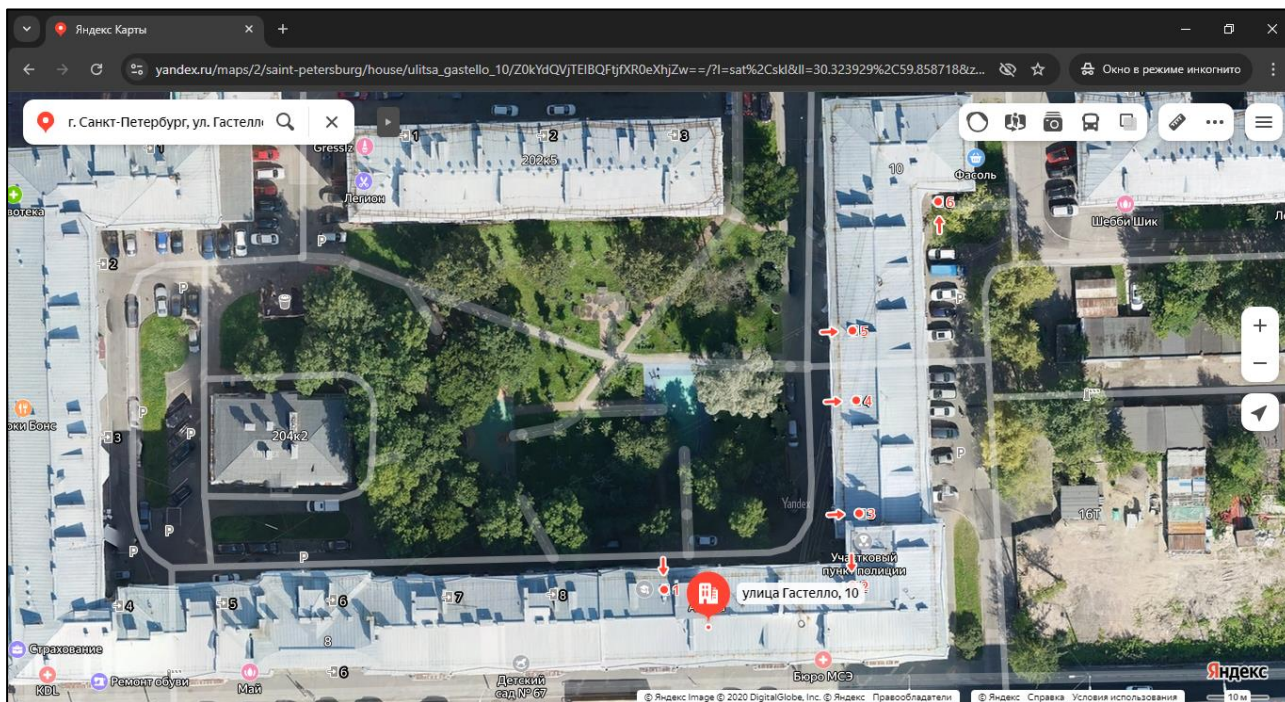


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: кафе, отели, медицинские учреждения, сквер Евгения Зиничева, бизнес-центры.

### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен вблизи крупной транспортной магистрали – Московский проспект

Ближайшая станция метро «Московская» располагается в 8 минутах (680 м) пешей доступности.

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

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 31.10.2023г. № КУВИ-001/2023-246026669 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

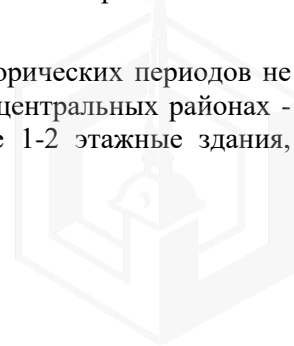
В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-968 от 23.05.2023 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-14027/23-0-1 от 14.06.2023 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Гастелло, дом 10, 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 (участок ЗРЗ (14)05).

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 № 2882-РЗ от 08.11.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гастелло, д. 10, литера А, пом. 11-Н» обременения (ограничения), 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.

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 – Подъездные пути



Фото № 2 – Подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель





Фото № 5 – Внутреннее окружение



Фото № 6 – Внутреннее окружение



Фото № 7 – Вход в помещение со двора



Фото № 8 – Вход в помещение со двора

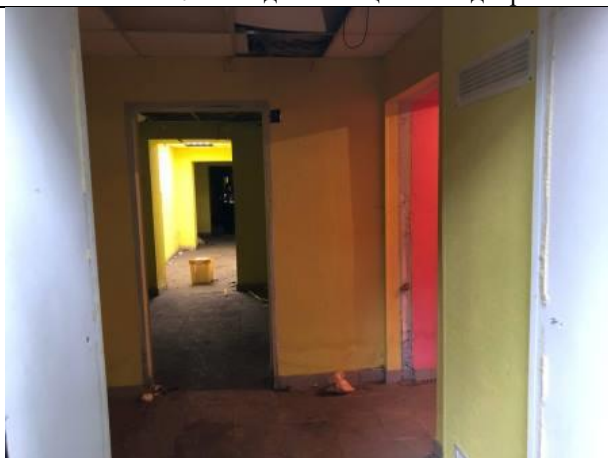


Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения

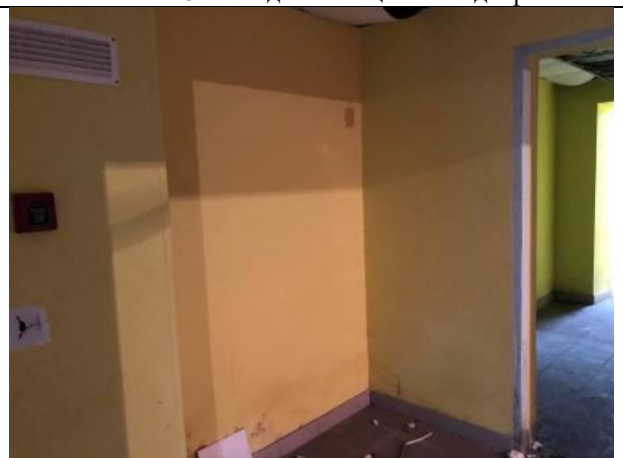


Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения

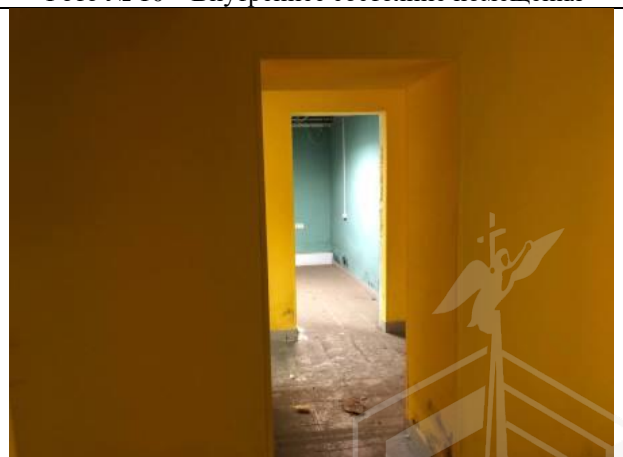


Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения

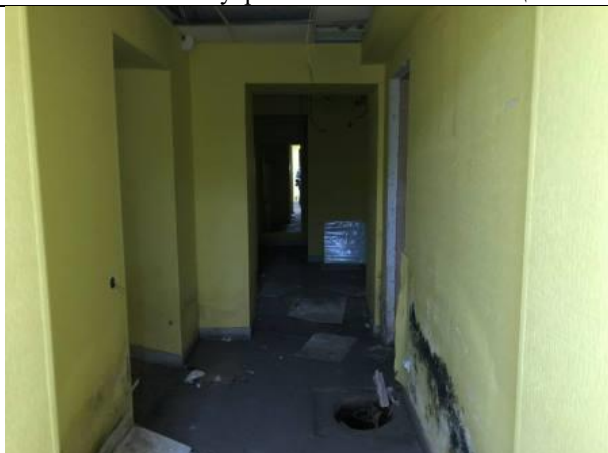


Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения







Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гастелло, д. 10, литера. А, пом. 11-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гастелло, д. 10, литера. А, пом. 11-Н, общая площадь 217,7 кв. м, кадастровый номер 78:14:0007643:3320, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 08.10.2024, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В ч.п. 1 установлены перегородки, образована новая ч.п., оборудована ванная; в стене между ч.п. 1 пом. 11-Н и ч.п. 2 пом. 8-Н оборудована дверной проем; перегородка с дверным проемом между ч.п. 3 и ч.п. 4 демонтирована, в ч.п. 5 установлены перегородки, образована новая ч.п., оборудована душевая; перегородка с дверным проемом между ч.п. 6 и ч.п. 7 демонтирована, в ч.п. 6 установлены перегородки, образована новая ч.п., оборудована душевая; в перегородке между ч.п. 6 и ч.п. 8 дверной проем зашит, один из оконных проемов в ч.п. 8 переоборудован в дверной проем с дверью; в ч.п. 9 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая ч.п., в перегородке между ч.п. 9 и ч.п. 11 оборудован дверной проем. Внешние границы не изменены
Состояние объекта	Стандартная отделка
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	08.10.2024



### 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: г. Санкт-Петербург, ул. Гастелло, д. 10, литера. А, пом. 11-Н, общая площадь 217,7 кв. м, кадастровый номер 78:14:0007643:3320, цокольный этаж	67 065	14 600 000	80 478	17 520 000
<b>Итого:</b>	<b>67 065</b>	<b>14 600 000</b>	<b>80 478</b>	<b>17 520 000</b>

