

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 45, корпус 1, литера А, помещение 15-Н, общая площадь 400,6 кв. м, кадастровый номер 78:11:0006025:5318, подвал.**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 02.08.2024.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

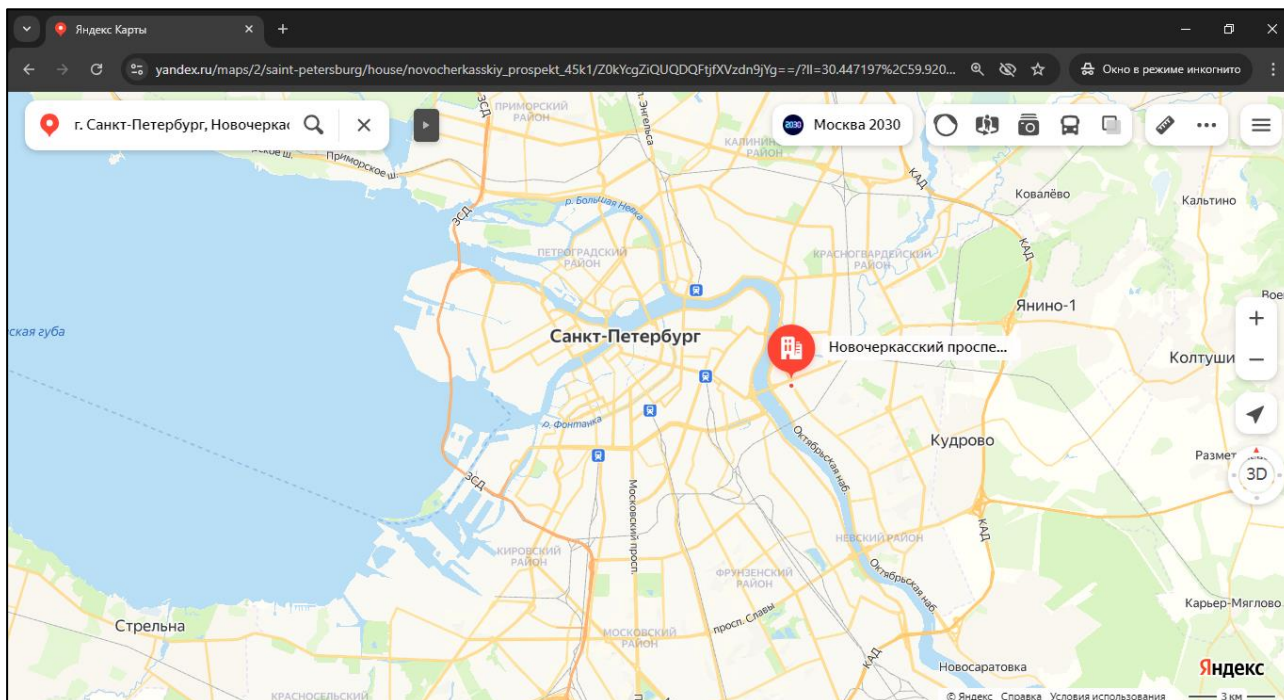


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

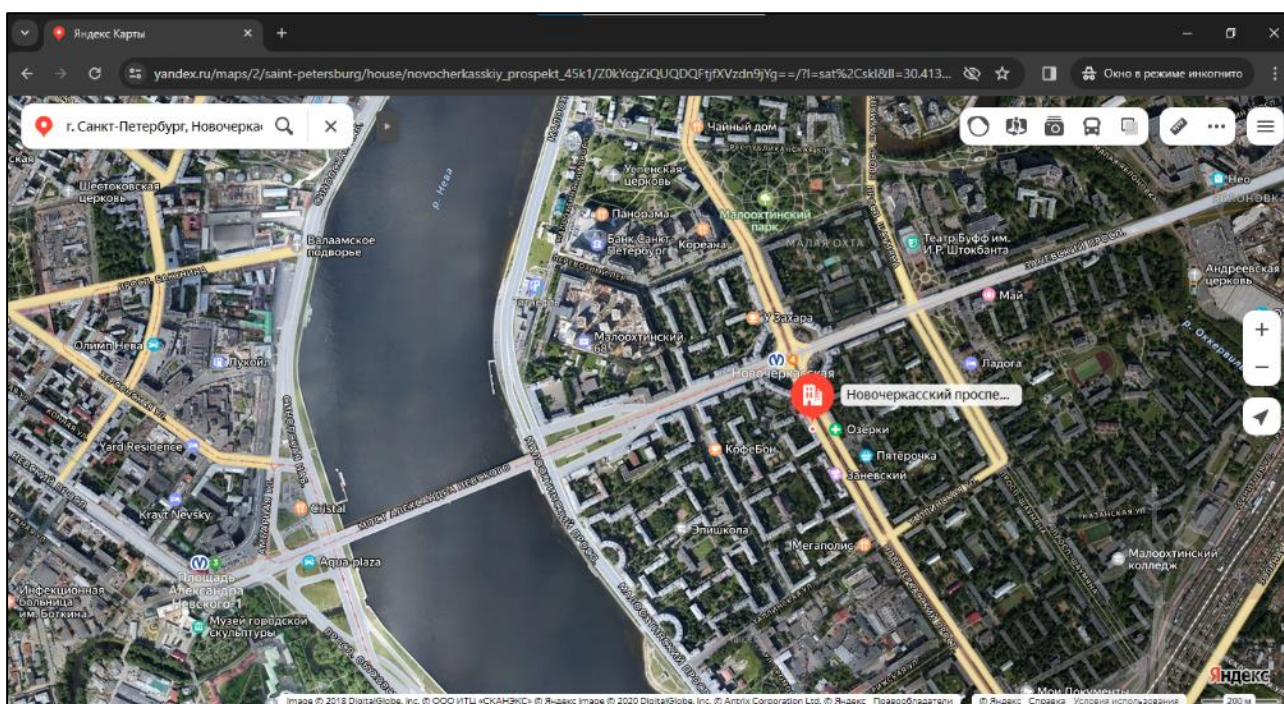


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	400,6
Кадастровый номер	78:11:0006025:5318
Кадастровая стоимость, руб.	7 269 431,22
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	18 146,36
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	Нет данных
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:11:0006025:5318-78/011/2023-2 от 22.03.2023
Вход	1 отдельный со двора через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления. В ходе осмотра и интервью с ответственным лицом выявлено, что для подключения электричества необходимо заключать договор с ресурсоснабжающей компанией. В помещении проходят транзитные трубы отопления.
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В ч.п.1 оконный проем заложен. В ч.п.2 оконные проемы заложены. Дверной проем между ч.п.2 и ч.п.3 зашит. Оконные проемы в ч.п.3,4,5,6,7,13 зашиты/заложены. Перегородка между ч.п.8 и ч.п. 10 демонтирована. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц





Дата обновления информации: 06.04.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

### Общая информация

Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:11:0006025:5318
Дата присвоения кадастрового номера	22.03.2023
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 45, корпус 1, литер А, помещение 15-Н
Площадь, кв.м	400.6
Этаж	подвал

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	7269431.22
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	06.04.2023

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:11:0006025:5318-78/011/2023-2 от 22.03.2023
--	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



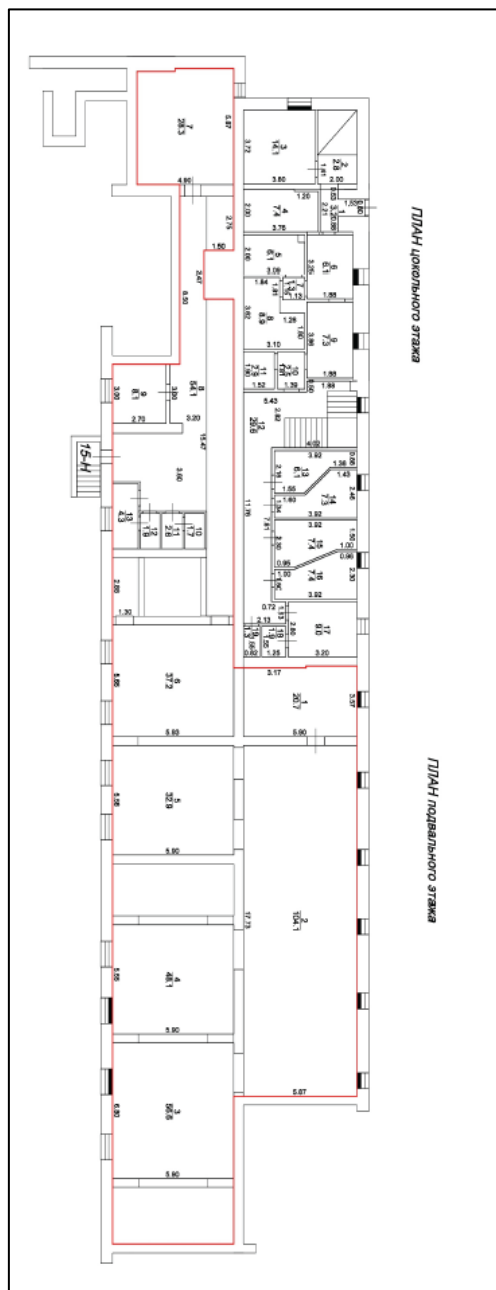


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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





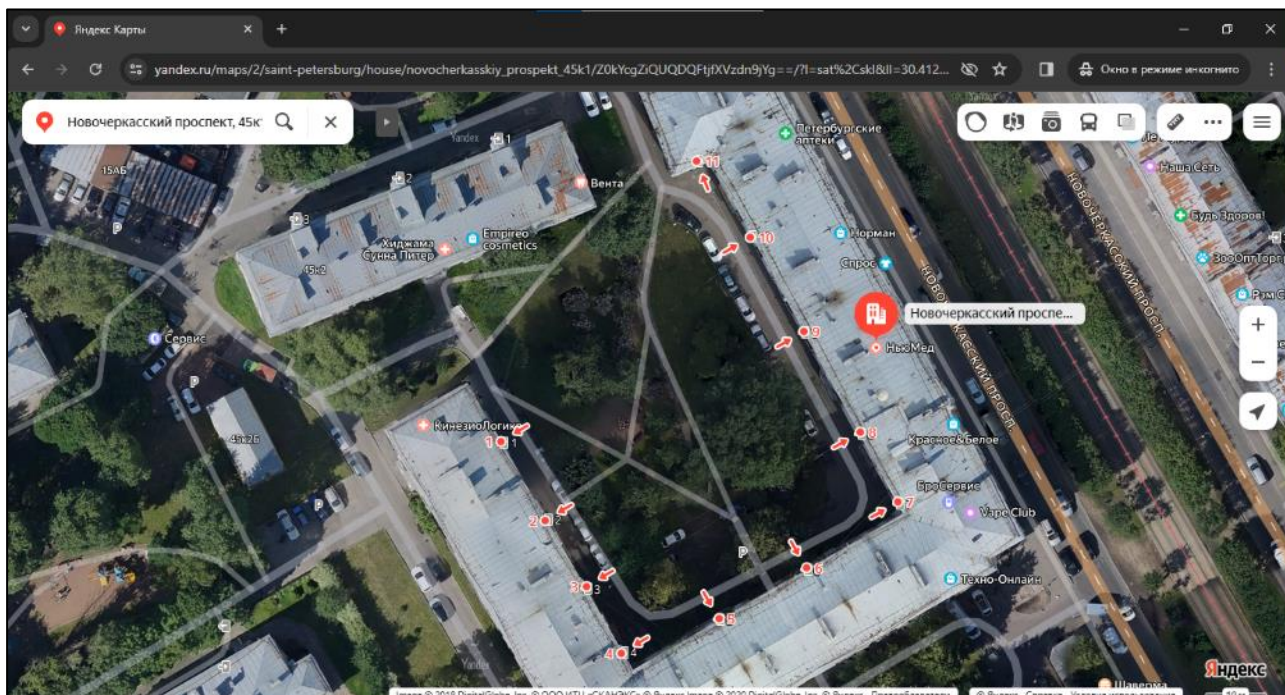


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: школы, детский сад, медицинские учреждения, бизнес-центры, участковый пункт полиции, магазины, кофейни.

### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен на первой линии транспортной магистрали – Новочеркасский проспект.

Ближайшая станция метро «Новочеркасская» располагается в 1 минуте (123 м) пешей доступности.

## 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 20.12.2023г. № КУВИ- 001/2023-287392248 на оцениваемый объект не зарегистрировано следующее ограничение (обременение) прав:

- Объект культурного наследия

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-862 от 11.05.2023 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 01-43-30622/23-0-0 от 21.12.2023 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 45, корпус 1, 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(11)).

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 16.04.202 3) «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».

## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Адресный указатель



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки и дворовая территория



Фото № 4 – Дворовая территория



Фото № 5 – Вход в помещение



Фото № 6 – Вход в помещение

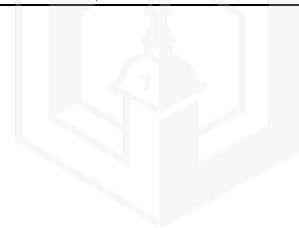






Фото № 7 – Вход в помещение



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

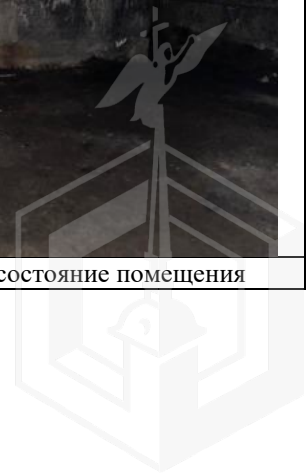






Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



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



Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 30 – Внутреннее состояние помещения







Фото № 31 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 32 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 33 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 34 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 35 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 36 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 37 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 38 – Внутреннее состояние помещения







Фото № 39 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 40 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 41 – Внутреннее состояние помещения




Фото № 42 – Внутреннее состояние помещения



### АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: . Санкт-Петербург,  
Новочеркасский проспект, дом 45, корпус 1, литера А, помещение 15-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 45, корпус 1, литера А, помещение 15-Н, общая площадь 400,6 кв. м, кадастровый номер 78:11-0006025-5318, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта проведен — 02.08.2024, при дневном освещении
Вход	1 отдельный со двора через проход
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления. В ходе осмотра и интервью с ответственным лицом выявлено, что для подключения электричества необходимо заключить договор с ресурсоснабжающей компанией. В помещении проходит газовая труба отопления
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки В ч.п.1 оконный проем заложены. В ч.п.2 оконные проемы заложены. Дверной проем между ч.п.2 и ч.п.3 зашит. Оконные проемы в ч.п.3,4,5,6,7,13 зашиты/заложены. Перегородка между ч.п.8 и ч.п.10 демонтирована. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от присутствия третьих лиц

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреева А.С.
Подпись	
Дата	02.08.2024





### 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 складского 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, Новочеркасский проспект, дом 45, корпус 1, литера А, помещение 15-Н, общая площадь 400,6 кв. м, кадастровый номер 78:11:0006025:5318, подвал	33 689	13 496 000	40 427	16 195 200
<b>Итого:</b>	<b>33 689</b>	<b>13 496 000</b>	<b>40 427</b>	<b>16 195 200</b>

