

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Фрунзе, дом 10, литера А, помещение 8-Н, 22-Н, общая площадь 202,2 кв. м, кадастровый номер 78:14:0007637:4181, подвал

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 29.01.2025.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

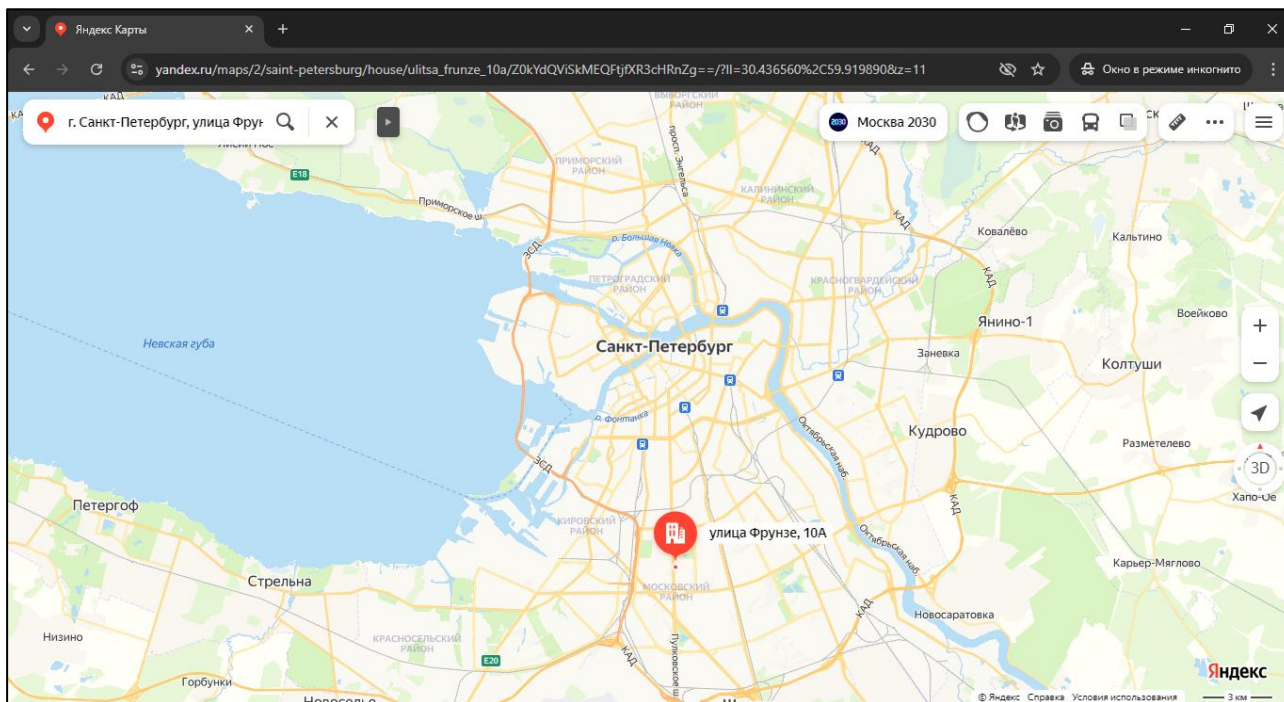


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

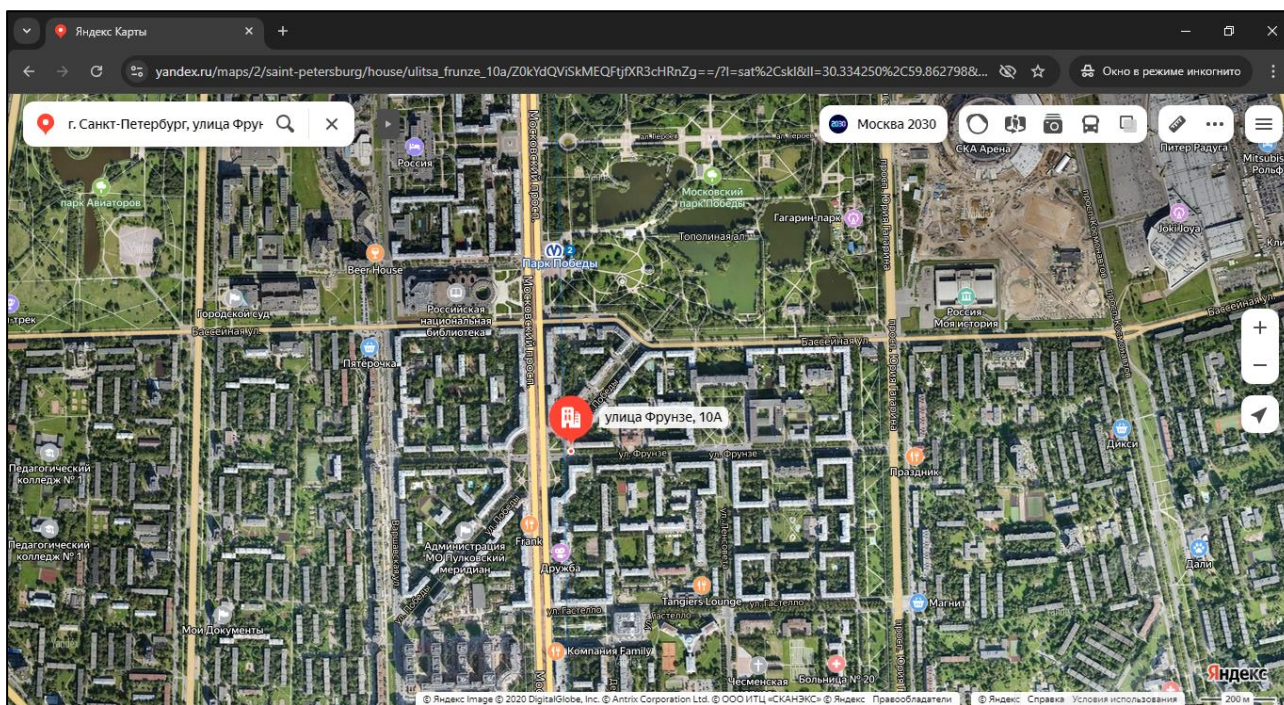


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	202,2
Кадастровый номер	78:14:0007637:4181
Кадастровая стоимость, руб.	12 126 463,74
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	59 972,62
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	подвал
Высота помещения	2,43 м (заглубление -1,26 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-01-16/2003-269.1 от 29.01.2003
Вход	1 отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. В помещении проходят транзитные трубы
Наличие перепланировок	Оконные проемы в ч.п. 1 в пом. 8-Н заложены/защиты; В ч.п. 1 пом. 8-Н установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п., оборудован санузел; В стене между ч.п. 1 и ч.п. 2 пом. 8-Н дверной проем заложен; В стене между ч.п. 1 и ч.п. 5 пом. 8-Н оборудован дверной проем; Перегородки с дверными проемами между ч.п. 1 пом. 8-Н и ч.п. 1, 2, 3 пом. 22-Н демонтированы; В стене между ч.п. 3 пом. 22-Н и ч.п. б/н дверной проем заложен; Перегородки с дверными проемами между ч.п. 2, 3, 4, 5 пом. 8-Н демонтированы, установлены новые перегородки с дверями, образованы 3 новые ч.п. Оконный проем в ч.п. 2 пом. 8-Н защит в ч.п. 5 оборудован оконный проем. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Требуется косметический ремонт
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.



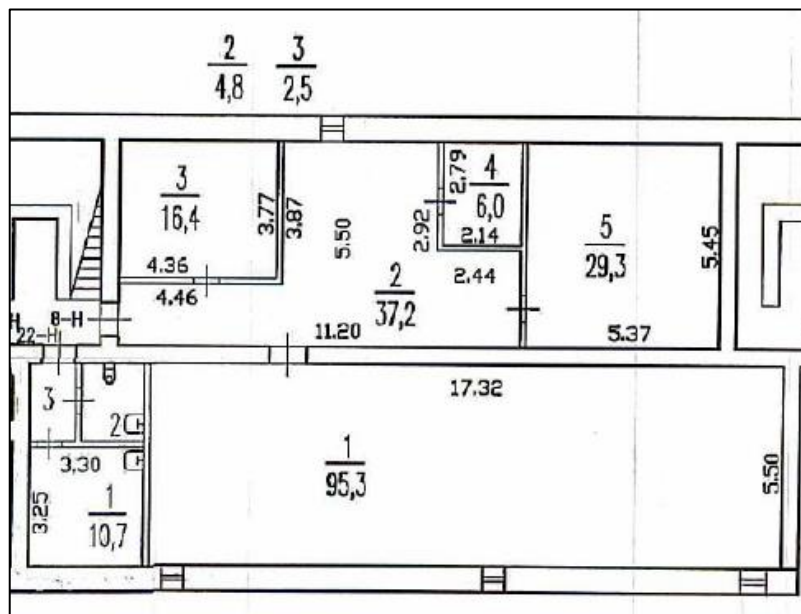


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

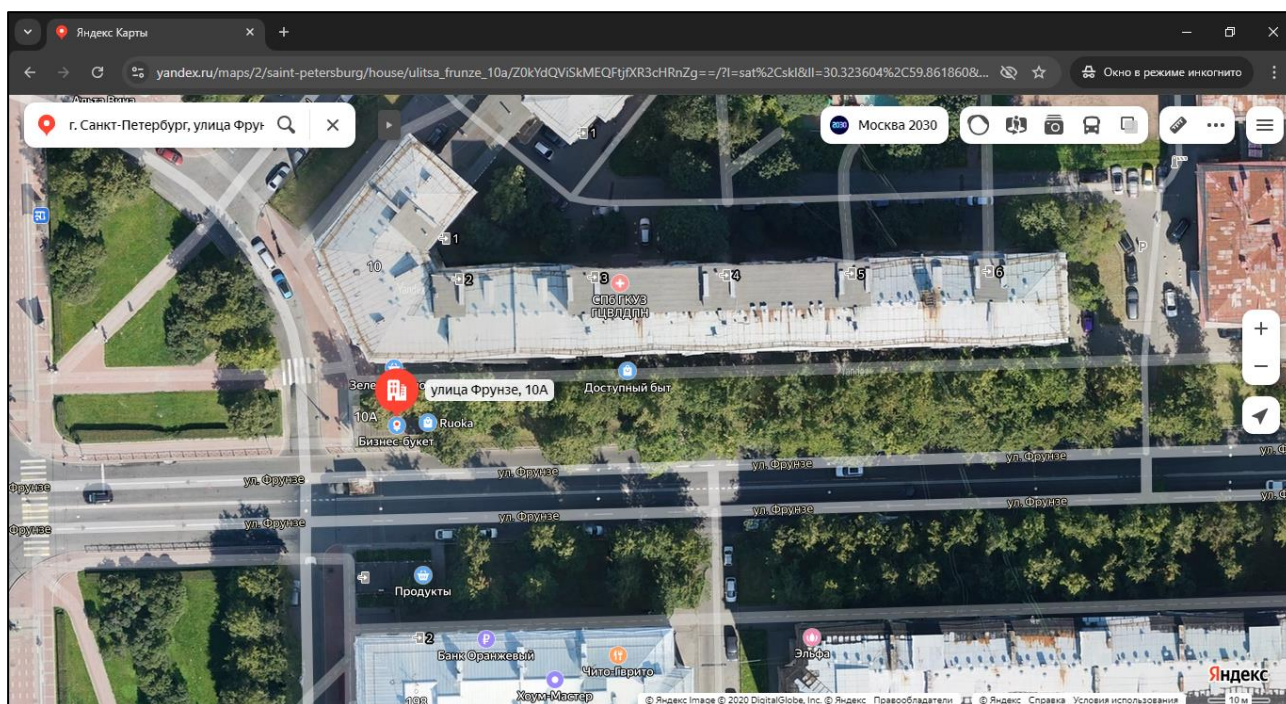


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: школа, продуктовые магазины, медицинские учреждения, отдел ЗАГС Московского района г. Санкт-Петербурга, кафе.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи крупной транспортной магистрали – Московский проспект.

Ближайшая станция метро «Парк Победы» располагается в 7 минутах (560 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 11.07.2024 г. № КУВИ-001/2024-180876700 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-545 от 06.03.2024 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № № 01-43-3721/24-0-1 от 20.02.2024 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Фрунзе, 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 № 1596-РЗ от 19.07.2024 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, улица Фрунзе, д. 10, литера А, пом. 8-Н, 22-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.
- 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.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Адресный указатель



Фото № 3 – Подъездные пути к зданию



Фото № 4 – Двор в котором находится Объект оценки



Фото № 5 – Подъездные пути к зданию



Фото № 6 – Подъездные пути к зданию





Фото № 7 – Вход в помещение со двора

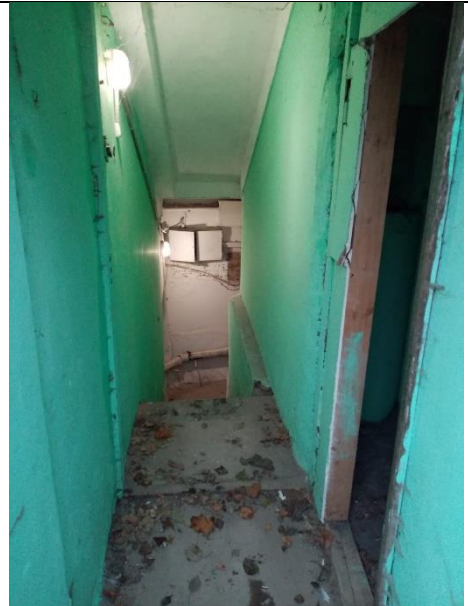


Фото № 8 – Вход в помещение



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

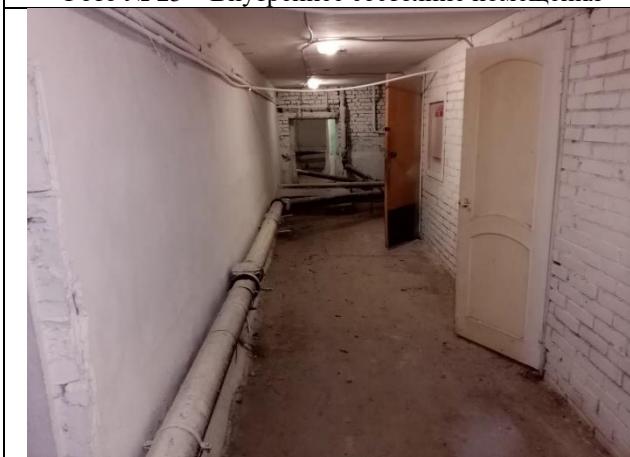


Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения



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



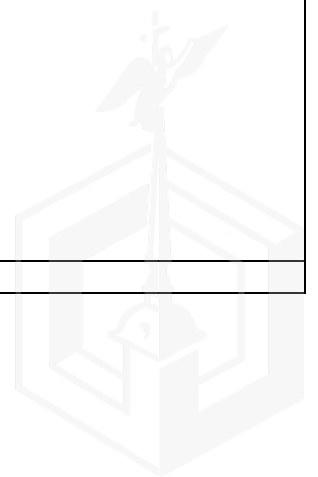
Фото № 33 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 34 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 35 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
улица Фрунзе, дом 10, литера А, помещение 8-Н, 22-Н, общая площадь 202,2 кв. м,
кадастровый номер 78:14:0007637:4181, подвал

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Фрунзе, дом 10, литера А, помещение 8-Н, 22-Н, общая площадь 202,2 кв. м, кадастровый номер 78:14:0007637:4181, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 21.08.2024, при дневном освещении.
Вход	1 отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация. В помещении проходят транзитные трубы
Наличие перепланировок	Оконные проемы в ч.п. 1 в пом. 8-Н заложены/защиты; В ч.п. 1 пом. 8-Н установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п., оборудован санузел; В стене между ч.п. 1 и ч.п. 2 пом. 8-Н дверной проем заложен; В стене между ч.п. 1 и ч.п. 5 пом. 8-Н оборудован дверной проем; Перегородки с дверными проемами между ч.п. 1 пом. 8-Н и ч.п. 1, 2, 3 пом. 22-Н демонтированы; В стене между ч.п. 3 пом. 22-Н и ч.п. 6/н дверной проем заложен; Перегородки с дверными проемами между ч.п. 2, 3, 4, 5 пом. 8-Н демонтированы, установлены новые перегородки с дверями, образованы 3 новые ч.п. Оконный проем в ч.п. 2 пом. 8-Н защит в ч.п. 5 оборудован оконный проем. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Требуется косметический ремонт
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	29.01.2025



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 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, улица Фрунзе, дом 10, литера А, помещение 8-Н, 22-Н, общая площадь 202,2 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007637:4181, подвал	35 608	7 200 000	42 730	8 640 000
Итого:	35 608	7 200 000	42 730	8 640 000

