

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, линия. 9-я В.О., д. 26, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 41,2 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002039:2675, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 13.03.2025.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

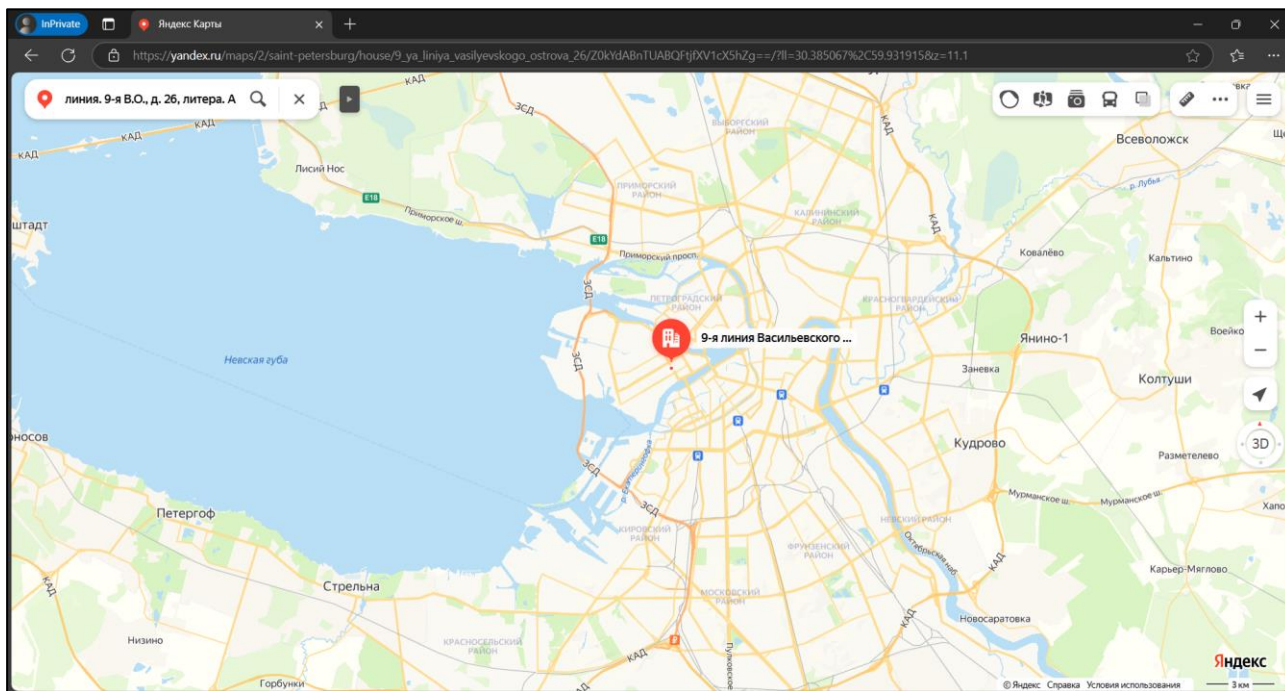


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

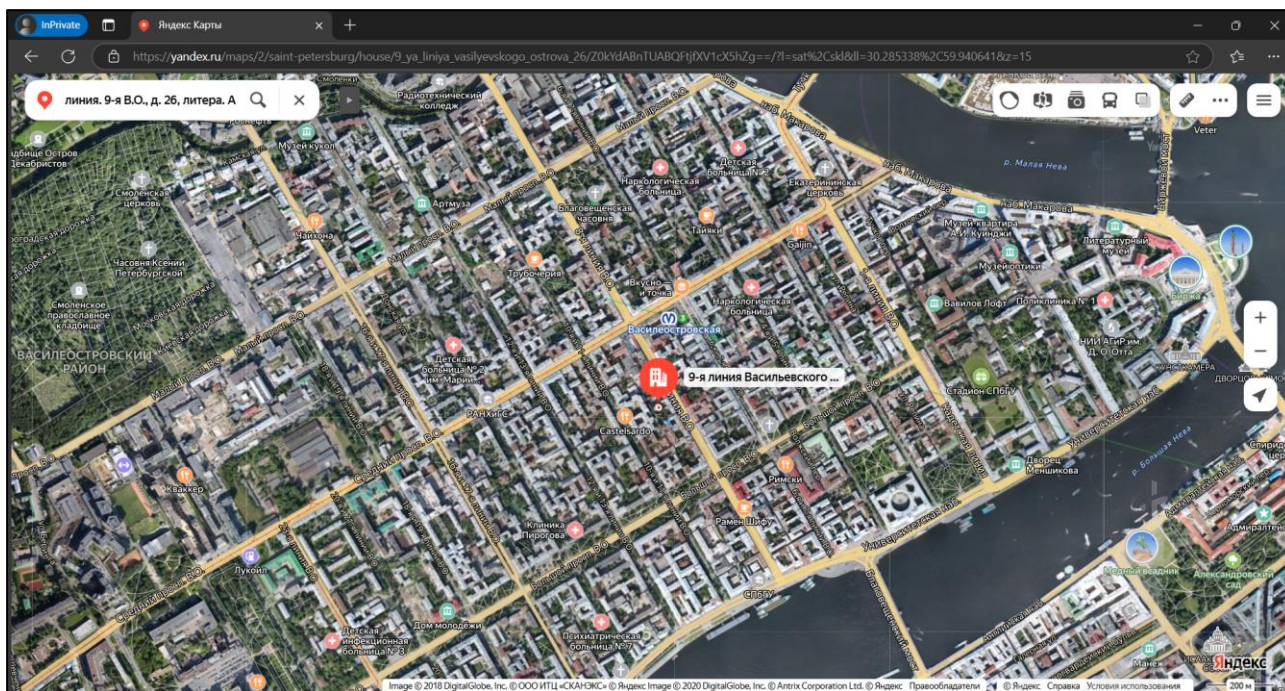


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	41,2 кв.м
Кадастровый номер	78:06:0002039:2675
Кадастровая стоимость, руб.	6 049 889,52
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	146 842
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Цокольный этаж
Высота помещения	2,8 м (заглубление -0,8 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002039:2675-78/011/2024-1 от 27.08.2024
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.3 демонтирована, установлена новая перегородка с дверью вглубь ч.п.3, образована новая ч.п., оборудована ванная в перегородке между ч.п.1 и ч.п.2 оборудован дверной проем с дверью перегородка между ч.п.2 и ч.п.4 демонтирована в перегородке между ч.п.2 и ч.п.5 оборудован дверной проем с дверью в перегородке между ч.п.3 и ч.п.4 дверной проем зашит в перегородке между ч.п.4 и ч.п.5 дверной проем зашит. Наружные границы объекта не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

 **Помещение**

Дата обновления информации: 19.02.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Помещение

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

78:06:0002039:2675

Дата присвоения кадастрового номера

14.09.2012

Форма собственности

Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Санкт-Петербург, линия. 9-я В.О., д. 26, литера. А, пом. 3-Н

Площадь, кв.м

41.2

Назначение

Нежилое

Этаж

цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

6049889.52

Дата определения

01.01.2023

Дата внесения

19.02.2024

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер

78:6:2039:0:104:1004

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность
№ 78:06:0002039:2675-78/011/2024-1
от 27.08.2024

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



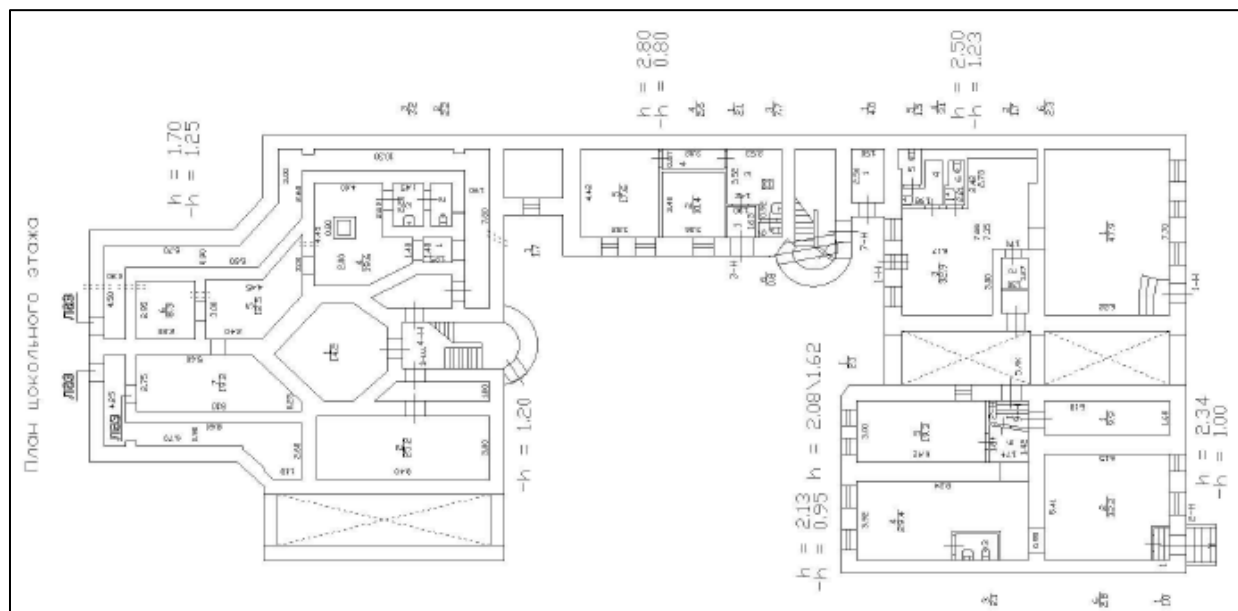


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

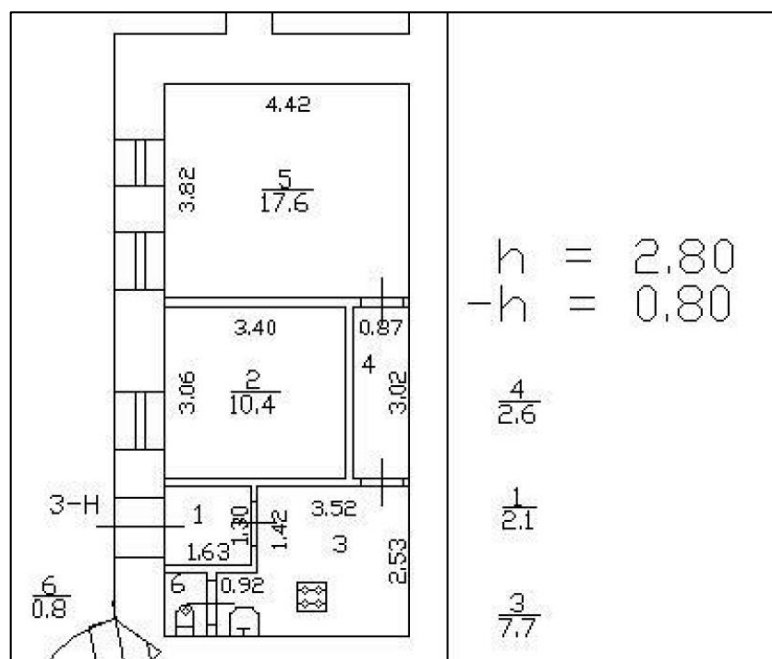


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



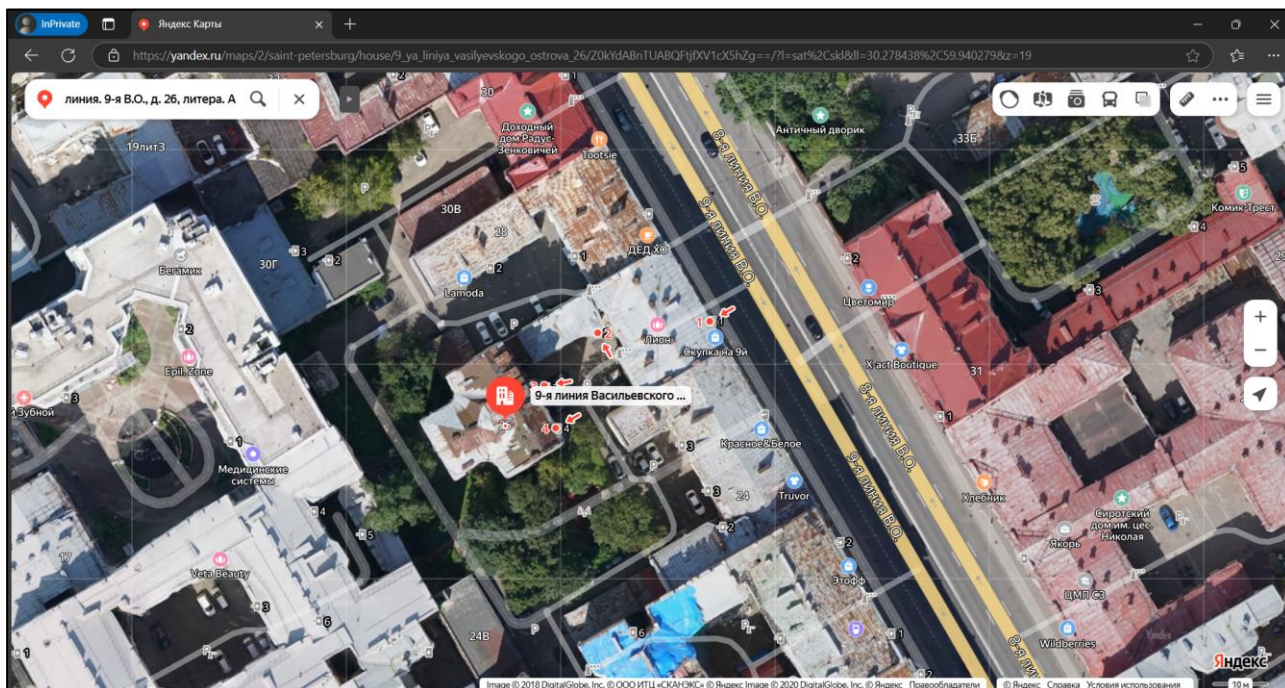


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: школы, медицинские учреждения, кафе, рестораны, аптеки, продуктовые магазины, университеты, детские сады, Андреевский бульвар.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи крупных транспортных магистралей – Среднего проспекта В.О. и Большого проспекта В.О.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 5 минутах (460 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.11.2024 г. № КУВИ-001/2024-269099223 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-2758 от 13.11.2024 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 01-43-27285/24-0-1 от 11.11.2024 объект, расположенный по адресу: г.Санкт -Петербург, 9-я линия В.О., дом 26, 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(06)).

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 № 381-РЗ от 18.02.2025 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 9-я линия В.О., д. 26, 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.

- 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

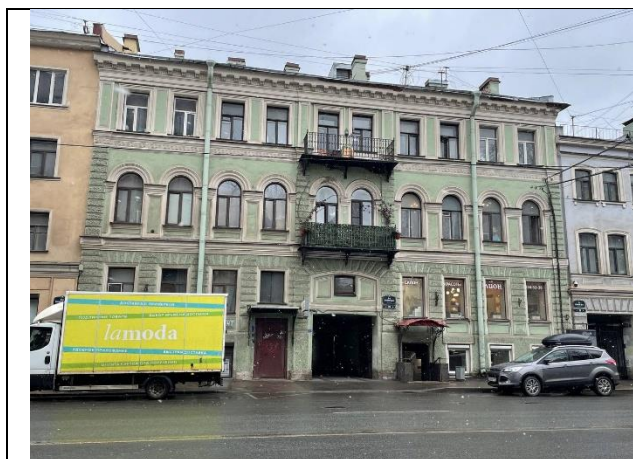


Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Адресный указатель



Фото № 3 – Подъездные пути



Фото № 4 – Подъездные пути



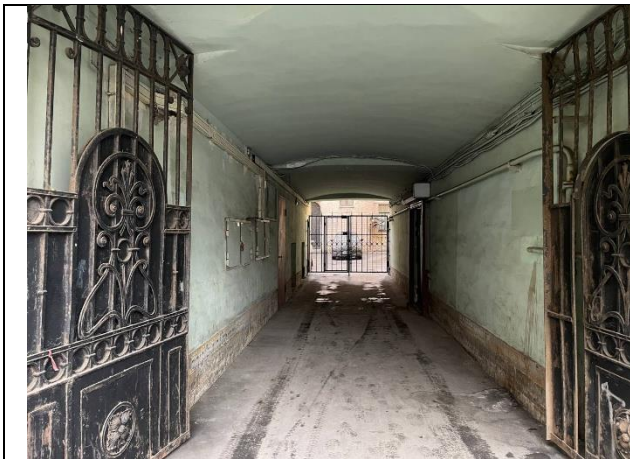


Фото № 5 – Проход во двор



Фото № 6 – Проход во двор



Фото № 7 – Дворовая территория



Фото № 8 – Дворовая территория



Фото № 9 – Окна помещения



Фото № 10 – Вход в помещение

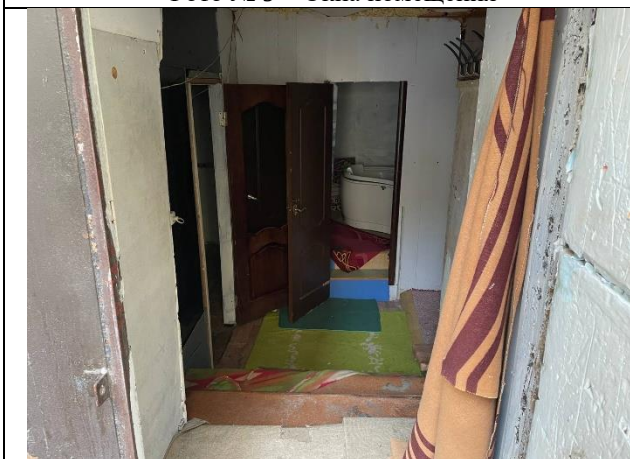


Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



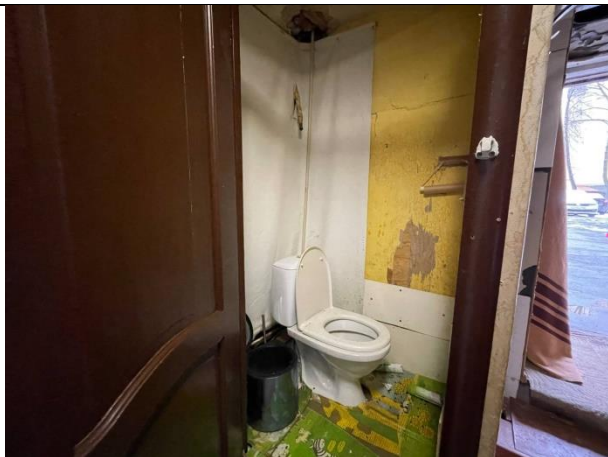


Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения

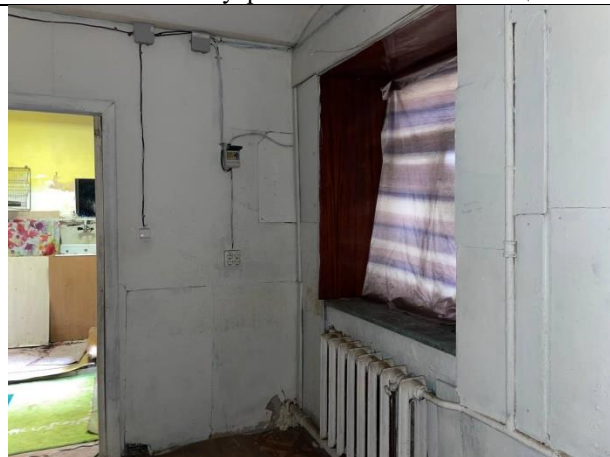


Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, линия. 9-я В.О., д. 26, литера. А, пом. 3-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, линия. 9-я В.О., д. 26, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 41,2 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002039:2675, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 13.03.2025, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.3 демонтирована, установлена новая перегородка с дверью вглубь ч.п.3, образована новая ч.п., оборудована ванная в перегородке между ч.п.1 и ч.п.2 оборудован дверной проем с дверью перегородка между ч.п.2 и ч.п.4 демонтирована в перегородке между ч.п.2 и ч.п.5 оборудован дверной проем с дверью в перегородке между ч.п.3 и ч.п.4 дверной проем зашит в перегородке между ч.п.4 и ч.п.5 дверной проем зашит. 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	13.03.2025



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, линия. 9-я В.О., д. 26, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 41,2 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002039:2675, цокольный этаж	99 515	4 100 000	119 417	4 920 000
Итого:	99 515	4 100 000	119 417	4 920 000

