

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: 31.01.2025

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

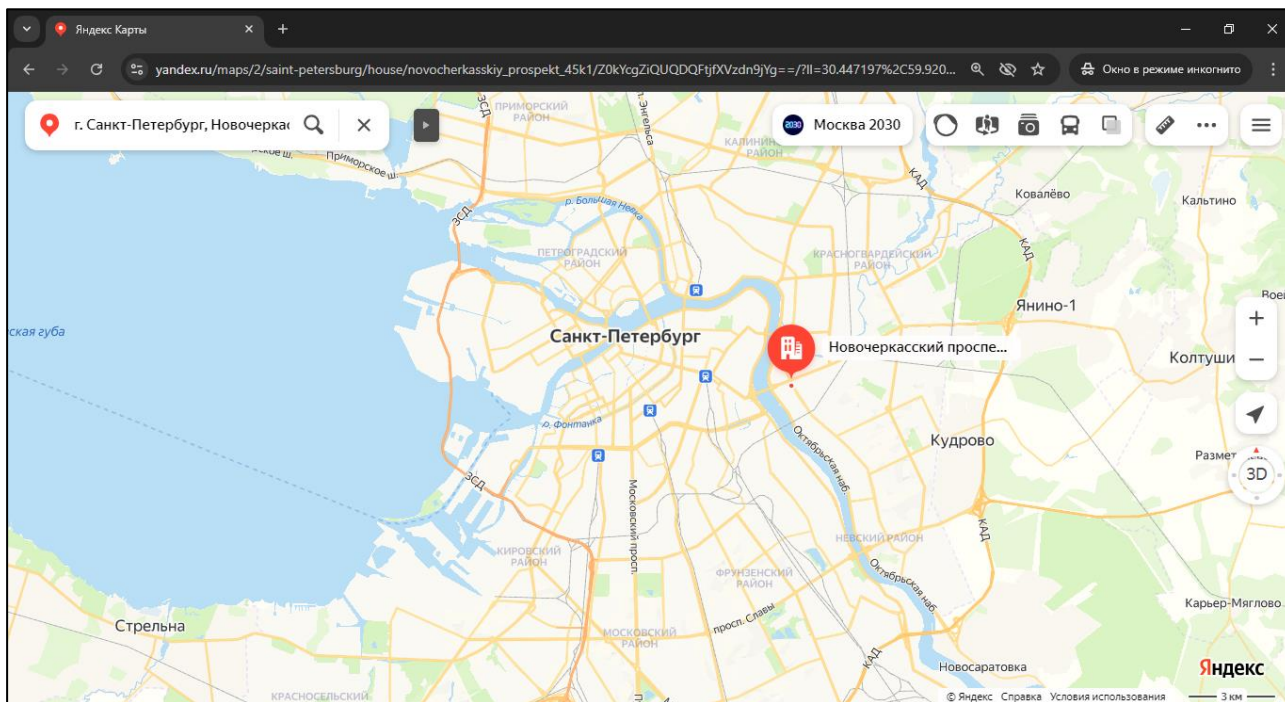


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

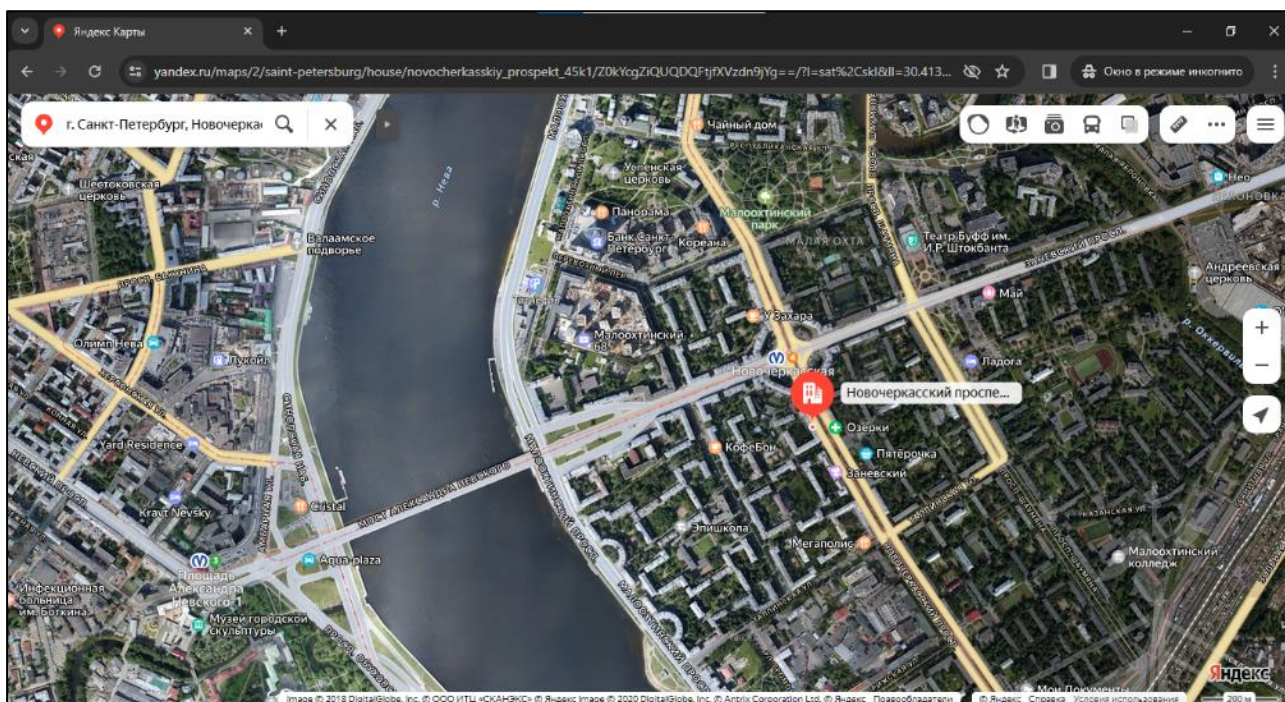


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	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, литера 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



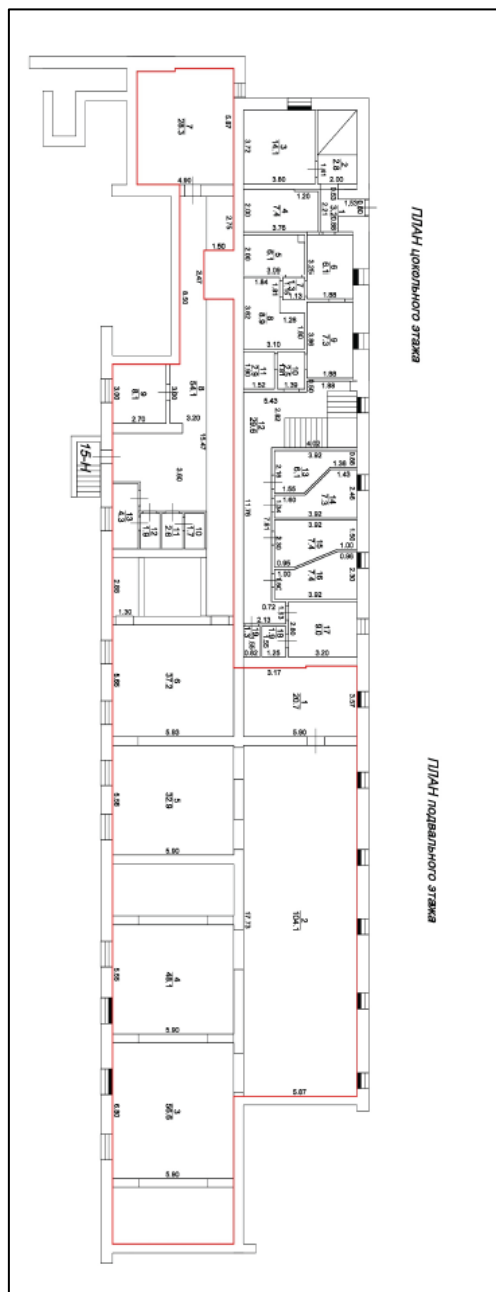


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



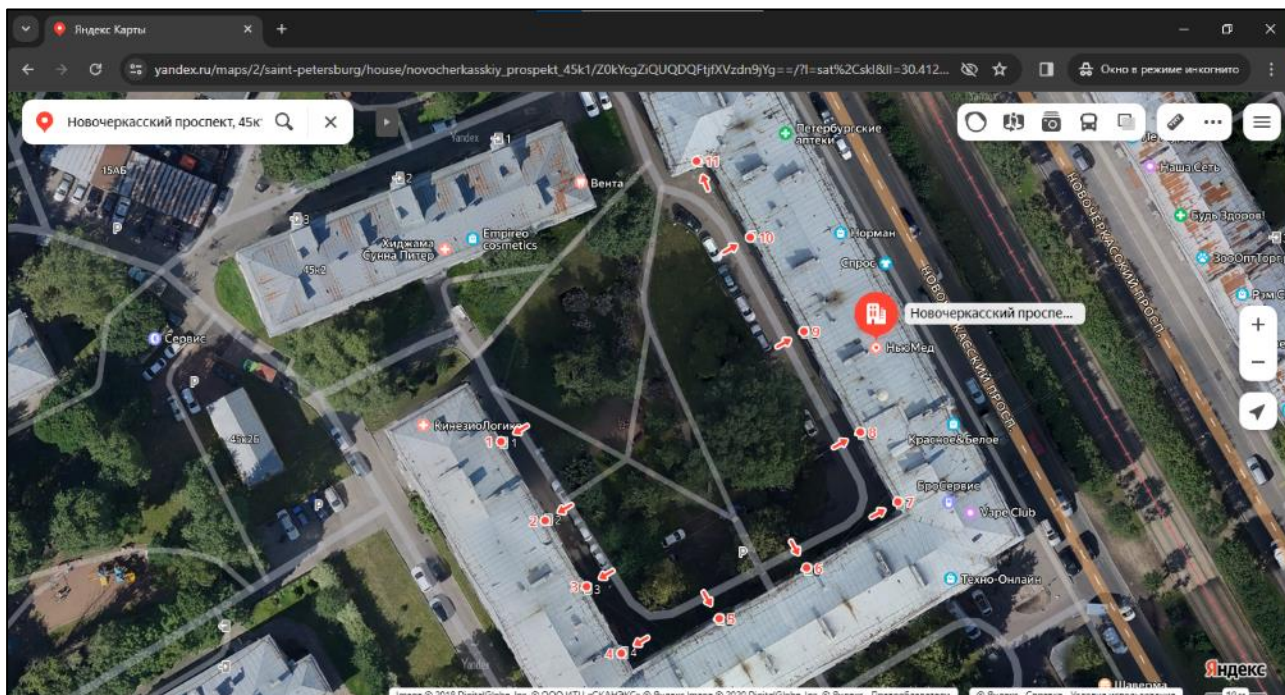


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

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 16.04.2023) «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».

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

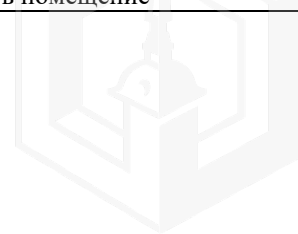




Фото № 7 – Вход в помещение



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

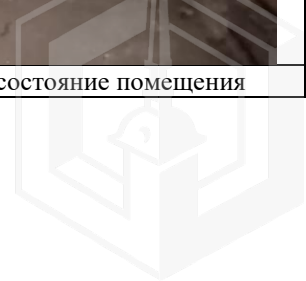




Фото № 31 – Внутреннее состояние помещения



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



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. 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 произведен — 31.01.2025, при дневном освещении.
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

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	31.01.2025



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 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	27 434	10 990 000	32 921	13 188 000
Итого:	27 434	10 990 000	32 921	13 188 000

