

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ленина, дом 28, литера А, помещение 3-Н,4-Н, общая площадь 71 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003108:1353, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 21.03.2025.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

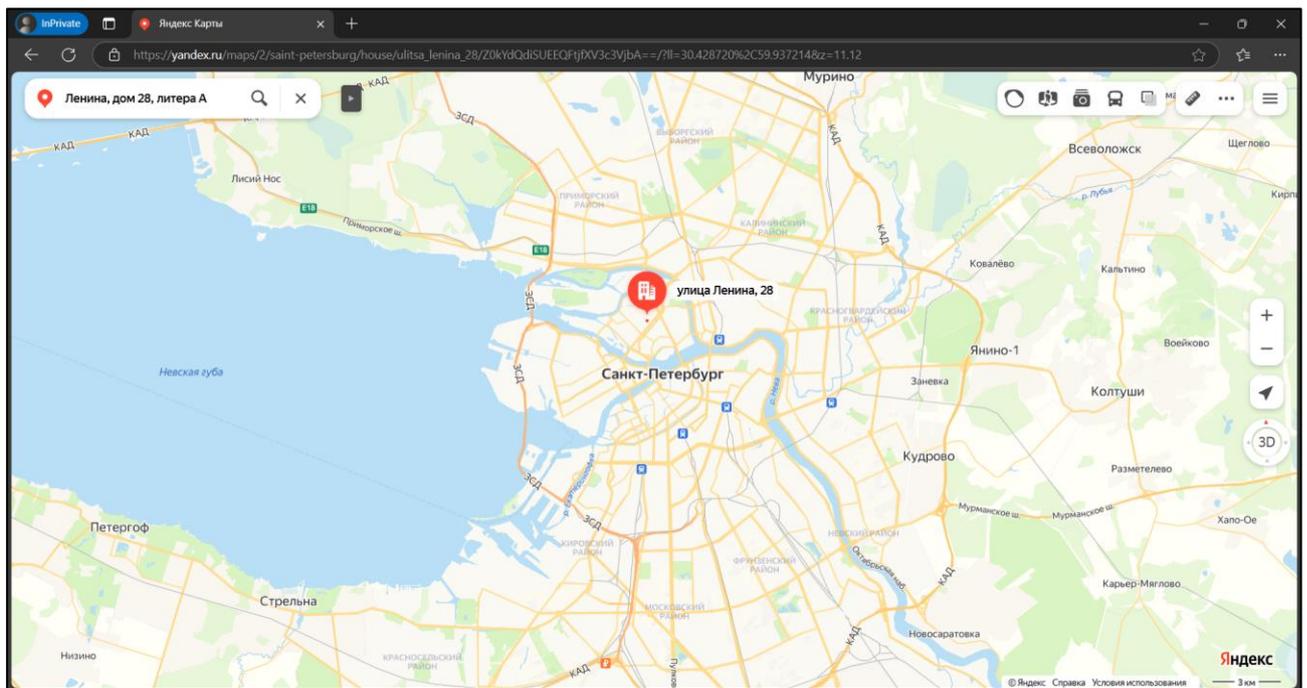


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

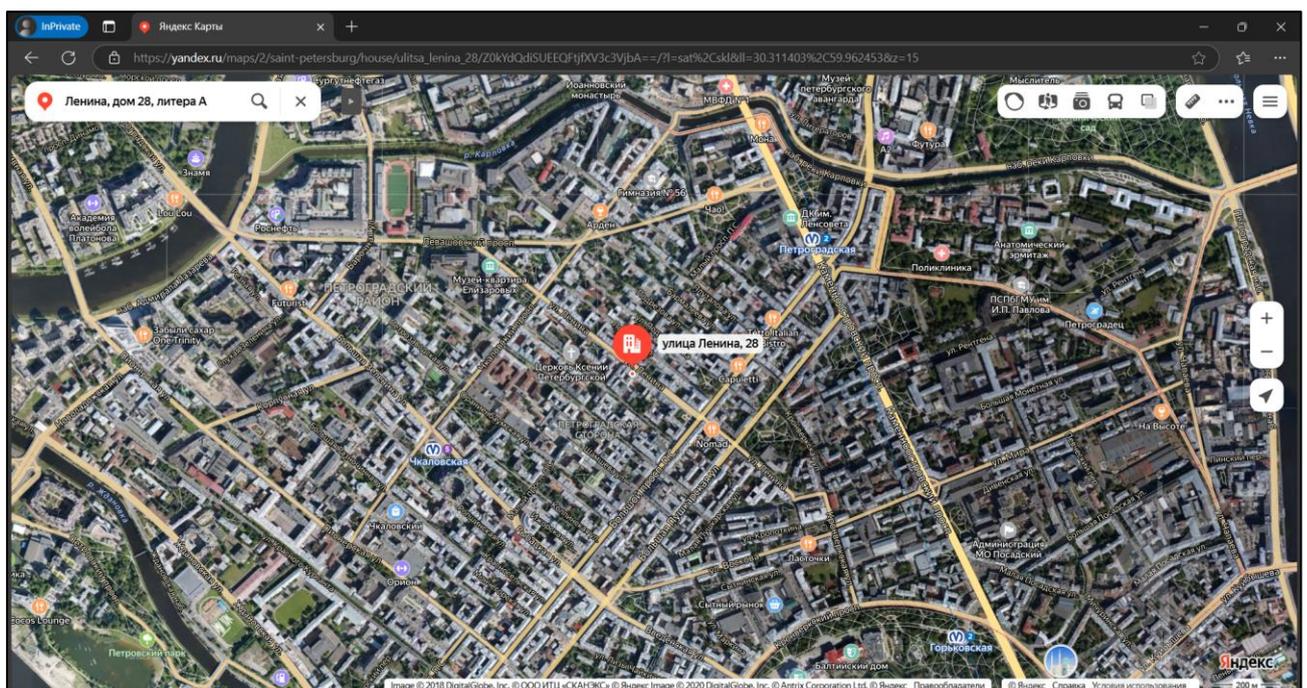


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

| Показатель | Характеристика |
|--|--|
| Тип объекта | Встроенное помещение |
| Площадь помещения | 71 кв. м |
| Кадастровый номер | 78:07:0003108:1353 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 8 137 796,47 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м | 114 616,85 |
| Наименование | Данные отсутствуют |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж расположения | Цокольный этаж |
| Высота помещения | 2,4 м (заглубление -0,35 м) |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность № 78:07:0003108:1353-78/011/2023-1 от 16.02.2023 |
| Вход | Общий со двора, отдельный со двора |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, канализации, водоснабжения. В помещении проходят транзитные трубы. |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены перепланировки: Оконные проемы в ч.п.1 пом.3 -Н, ч.п.1 пом. 4-Н защиты/заложены В ч.п.2 пом. 4-Н установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п Перегородка с дверью между ч. п.2 и ч.п.3 демонтирована. Наружные границы объекта не изменены. |
| Состояние объекта | Удовлетворительное |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено |





Помещение

Дата обновления информации: 17.02.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Вид объекта недвижимости | Помещение |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:07:0003108:1353 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 14.09.2012 |
| Форма собственности | Государственная субъекта РФ |

Характеристики объекта

| | |
|------------------------|--|
| Адрес (местоположение) | г.Санкт-Петербург, улица Ленина, дом 28, литера А, помещение 3-Н,4-Н |
| Площадь, кв.м | 71 |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж | цокольный |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 8137796.47 |
| Дата определения | 01.01.2023 |
| Дата внесения | 16.02.2024 |

Ранее присвоенные номера

| | |
|-------------------|----------------|
| Кадастровый номер | 78:3108:0:29:2 |
|-------------------|----------------|

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|--|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78:07:0003108:1353-78/011/2023-1 от 16.02.2023 |
|---|--|

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



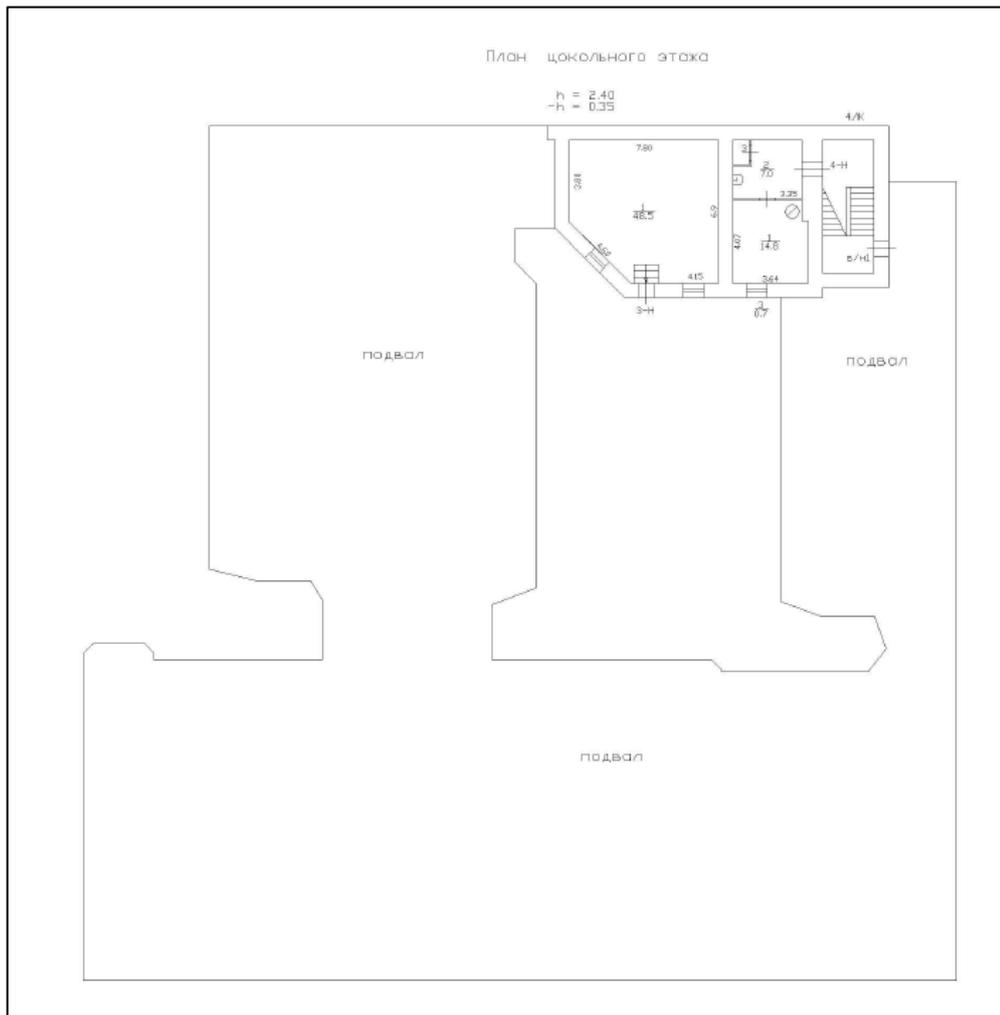


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

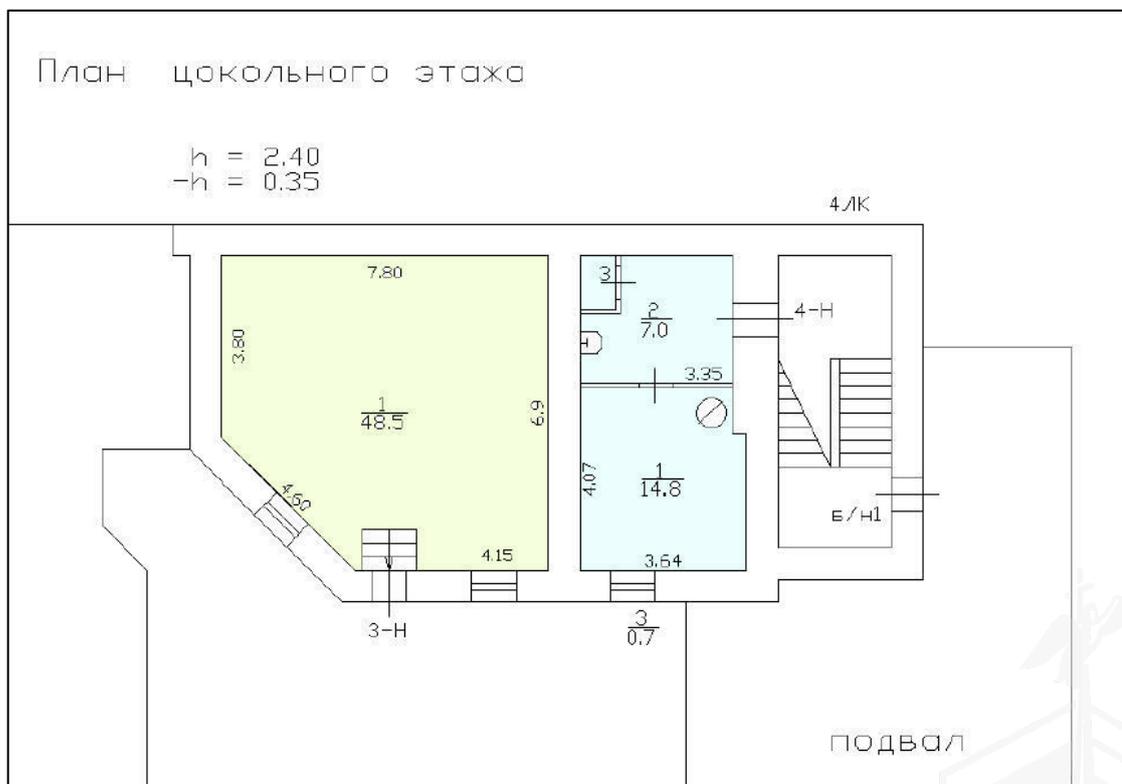


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

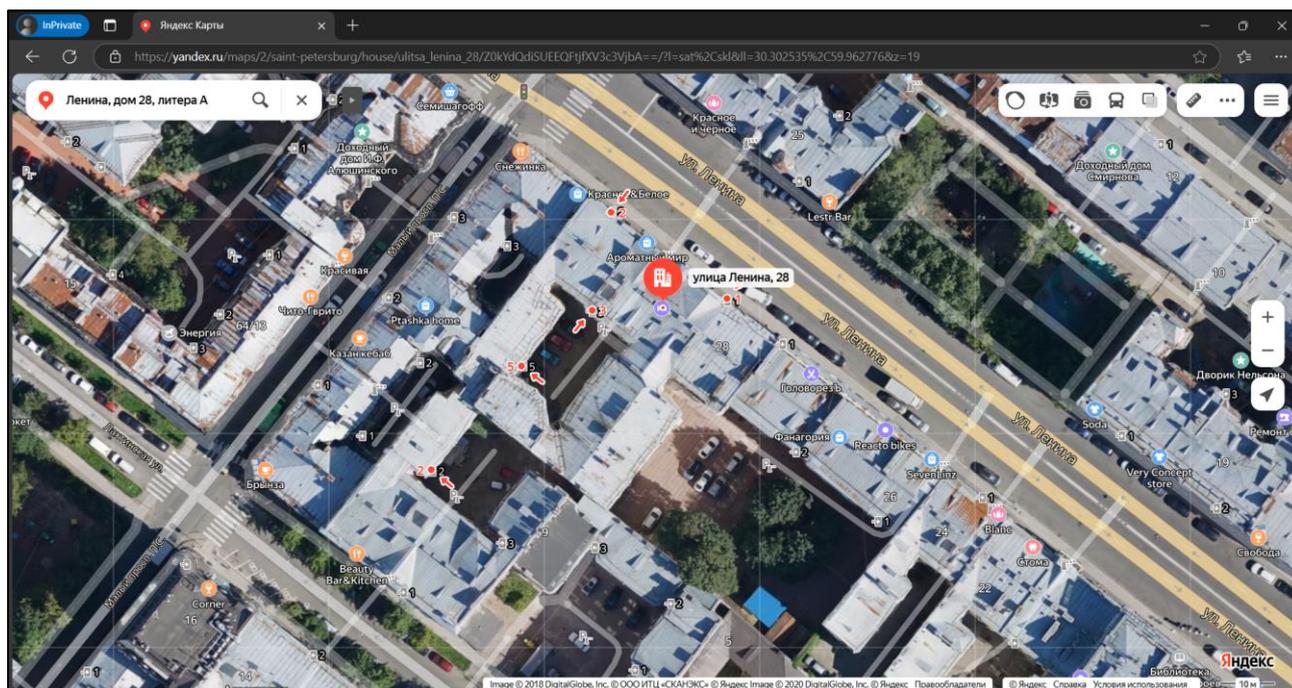


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: школы, медицинские учреждения, рестораны, кафе, продуктовые магазины, детские сады, музеи, Церковь Ксении Петербургской, Матвеевский сад.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Большой проспект П.С.

Ближайшие станции метро «Петроградская» и «Чкаловская» располагаются в 10 минутах (850 м и 810 м соответственно) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 05.02.2025 № КУВИ-001/2025-32845867 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-3074 от 10.12.2024 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-24659/24-0-1 от 09.10.2024 объект, расположенный по адресу: 197136, г. Санкт -Петербург, улица Ленина, дом 28, 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(07)). 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 № 471-РЗ от 26.02.2025 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, улица Ленина, д. 28, литера А, пом. 3-Н, 4-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 – Подъездные пути



Фото № 2 – Подъездные пути



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Проход под арку во двор





Фото № 5 – Внутреннее окружение



Фото № 6 – Внутреннее окружение



Фото № 7 – Отдельный вход в помещение 3-Н



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения 3-Н



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения 3-Н



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения 3-Н



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения 3-Н



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения 3-Н





Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения 3-Н



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения 3-Н



Фото № 15 – Общий вход в помещение 4-Н



Фото № 16 – Вход в помещение 4-Н



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения 4-Н



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения 4-Н



Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения 4-Н



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения 4-Н





Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения 4-Н



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения 4-Н



Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения 4-Н



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения 4-Н

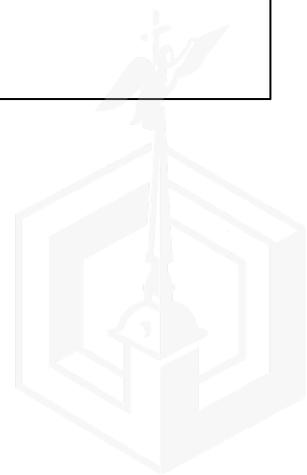


АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ленина, дом 28, литера А, помещение 3-Н,4-Н

| Параметр | Значение |
|---|--|
| Объект оценки | Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ленина, дом 28, литера А, помещение 3-Н,4-Н, общая площадь 71 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003108:1353, цокольный этаж |
| Особенности проведения осмотра | Визуальный осмотр объекта произведен — 21.03.2025., при дневном освещении. |
| Вход | Общий со двора, отдельный со двора |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, канализации, водоснабжения В помещении проходят транзитные трубы. |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены перепланировки: Оконные проемы в ч.п.1 пом.3 -Н, ч.п.1 пом. 4-Н защиты/заложены В ч.п.2 пом. 4-Н установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п Перегородка с дверью между ч. п.2 и ч.п.3 демонтирована. Наружные границы объекта не изменены. |
| Состояние объекта | Удовлетворительное |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) | |
|-------------------------------------|--|
| Должность | Оценщик |
| Ф.И.О. | Андреанова А.С. |
| Подпись |  |
| Дата | 21.03.2025 |



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, улица Ленина, дом 28, литера А, помещение 3-Н,4-Н, общая площадь 71 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003108:1353, цокольный этаж | 90 141 | 6 400 000 | 108 169 | 7 680 000 |
| Итого: | 90 141 | 6 400 000 | 108 169 | 7 680 000 |

