

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гастелло, д. 10, литера. А, пом. 11-Н, общая площадь 217,7 кв. м, кадастровый номер 78:14:0007643:3320, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 29.05.2025.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

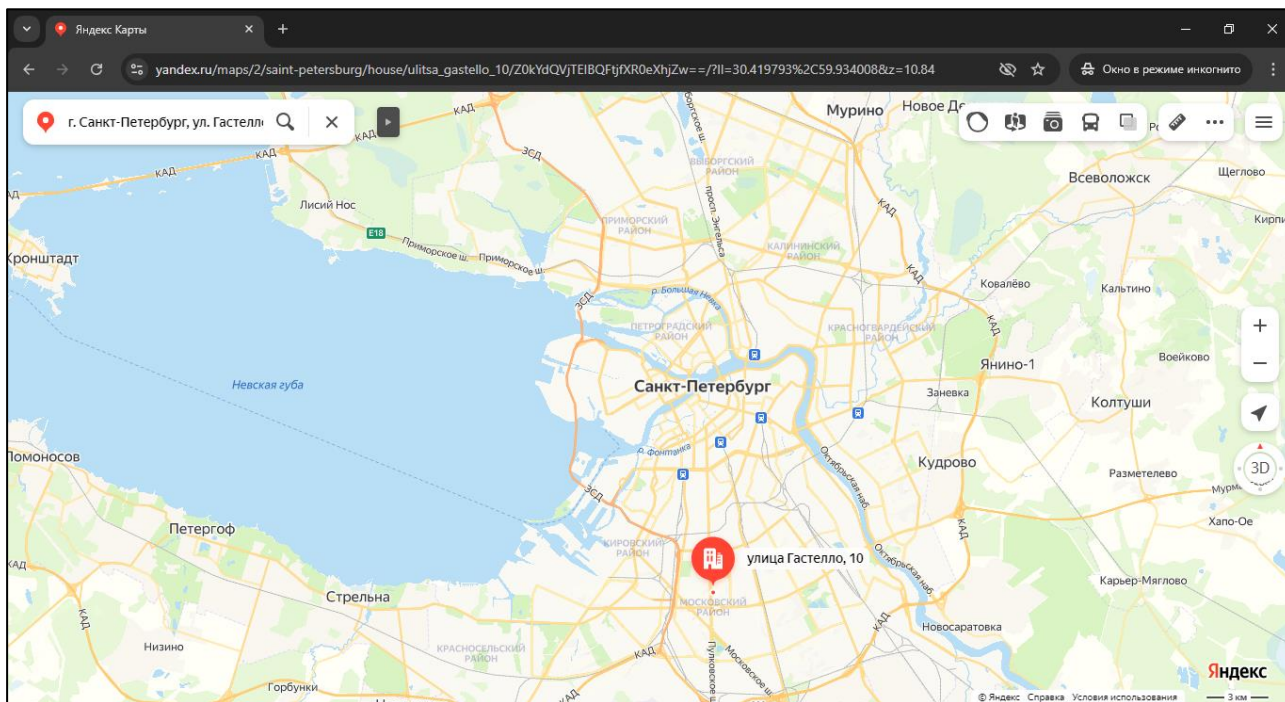


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

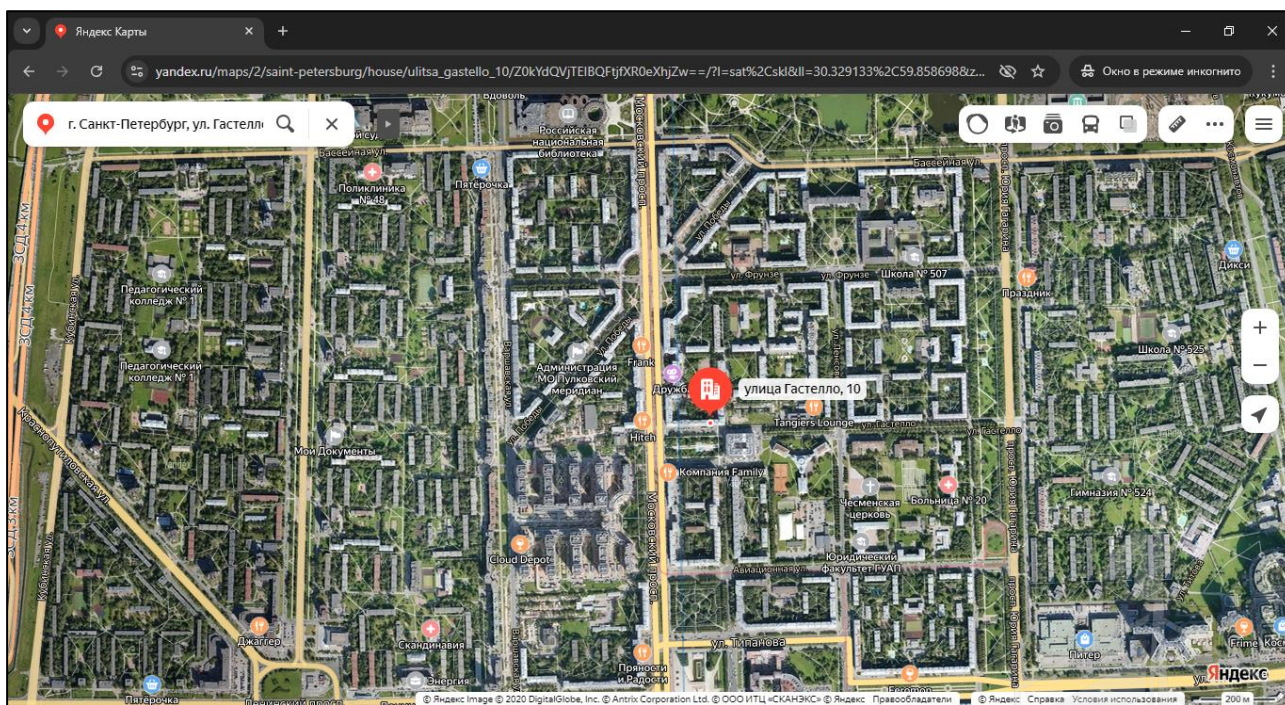


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	217,7
Кадастровый номер	78:14:0007643:3320
Кадастровая стоимость, руб.	18 783 731,10
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	86 282,64
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цокольный этаж
Высота помещения	2,51 м (заглубление -1,20 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-01-104/2003-198.1 от 12.05.2003
Вход	Отдельный со двора через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В ч.п. 1 установлены перегородки, образована новая ч.п., оборудована ванная; в стене между ч.п. 1 пом. 11-Н и чп. 2 пом. 8-Н оборудована дверной проем; перегородка с дверным проемом между ч.п. 3 и ч.п. 4 демонтирована, в ч.п. 5 установлены перегородки, образована новая ч.п., оборудована душевая; перегородка с дверным проемом между ч.п. 6 и ч.п. 7 демонтирована, в ч.п. 6 установлены перегородки, образована новая ч.п., оборудована душевая; в перегородке между ч.п. 6 и ч.п. 8 дверной проем зашит, один из оконных проемов в ч.п. 8 переоборудован в дверной проем с дверью; в ч.п. 9 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая ч.п., в перегородке между ч.п. 9 и ч.п. 11 оборудован дверной проем. Внешние границы не изменены
Состояние объекта	Стандартная отделка (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.





Помещение
 Дата обновления информации: 16.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:14:0007643:3320
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Гастелло, д. 10, литера. А, пом. 11-Н
Площадь, кв.м	217.7
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	18783731.10
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:14:7643:0:70:4
-------------------	-------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-104/2003-198.1 от 12.05.2003
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



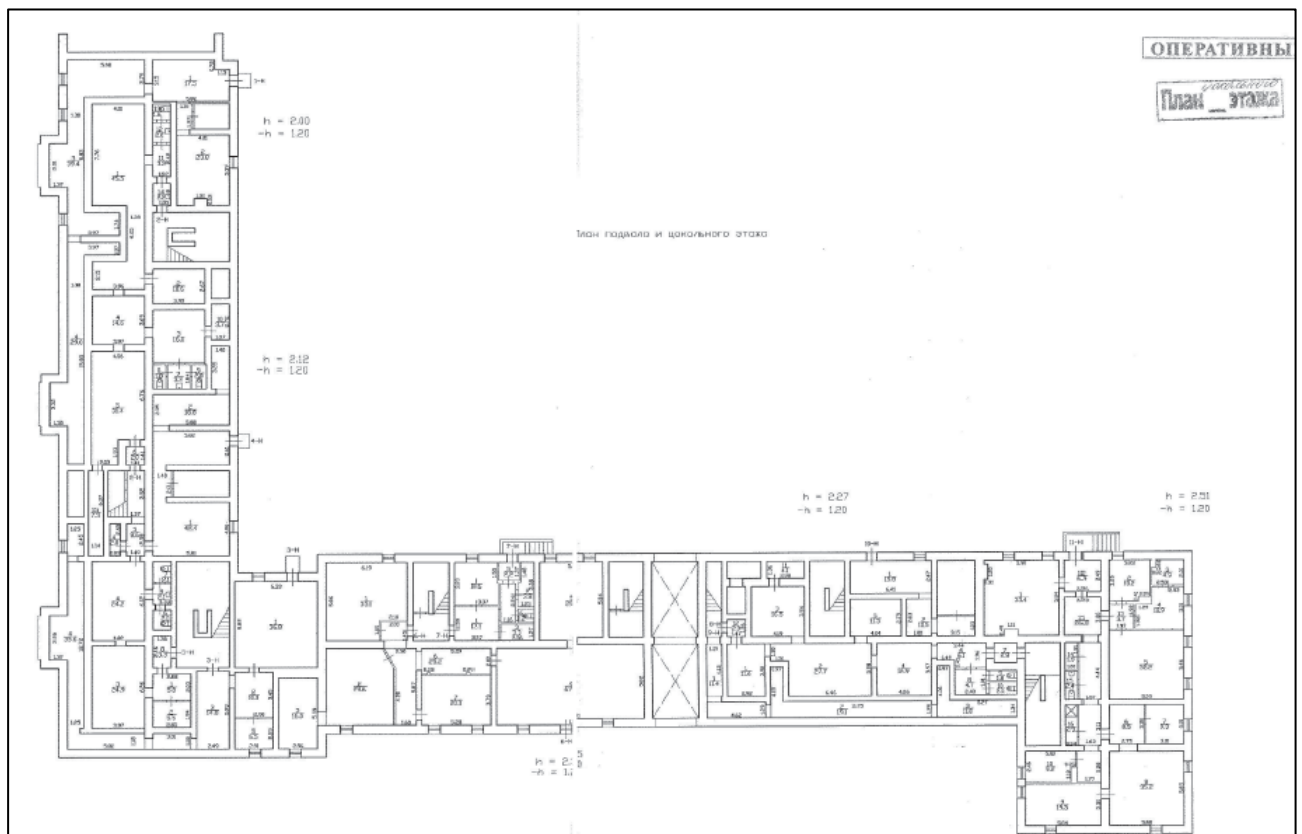


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

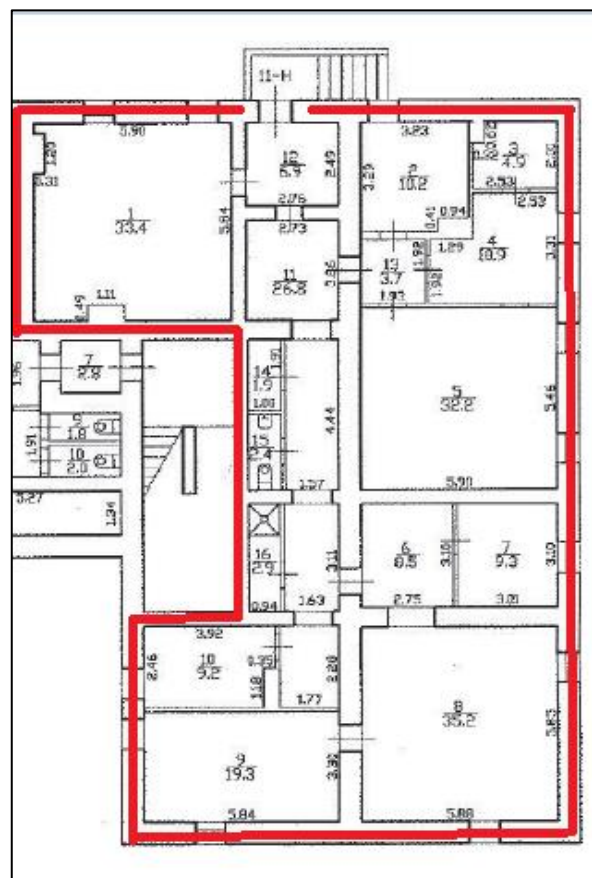


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

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 № 2882-РЗ от 08.11.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гастелло, д. 10, литера А, пом. 11-Н» обременения (ограничения), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

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.

Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

	
Фото № 1 – Подъездные пути	Фото № 2 – Подъездные пути
	
Фото № 3 – Адресный указатель	Фото № 4 – Здание, в котором находится Объект оценки





Фото № 5 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 6 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 7 – Внутреннее окружение



Фото № 8 – Дворовая территория



Фото № 9 – Вход в помещение со двора



Фото № 10 – Вход в помещение со двора



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения

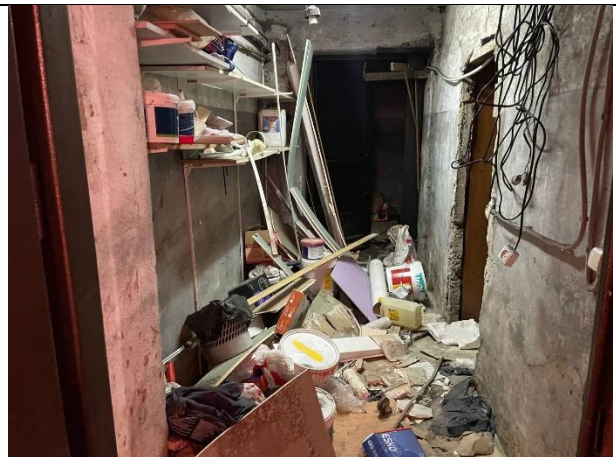


Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



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

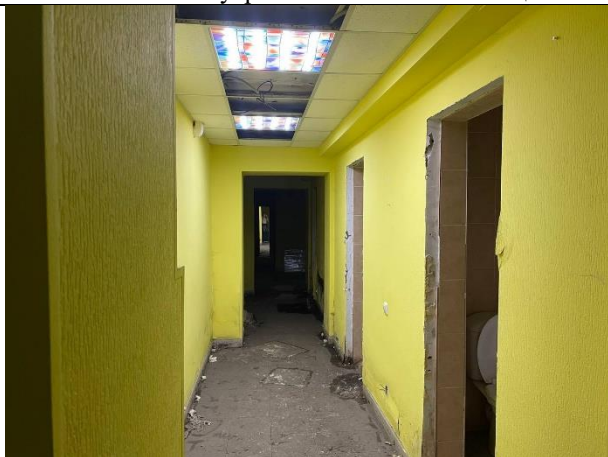


Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения

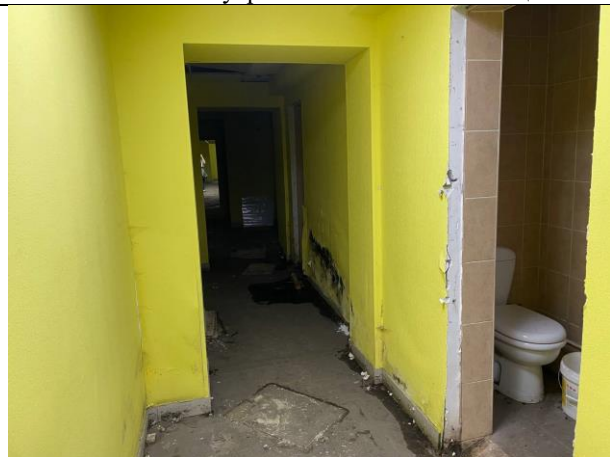


Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения

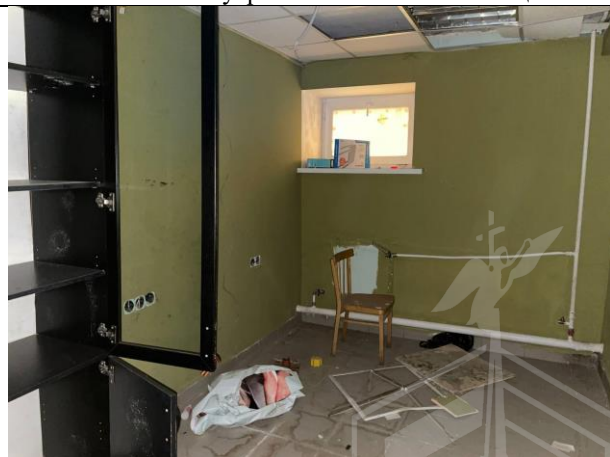


Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 30 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 31 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 32 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гастелло, д. 10, литера. А, пом. 11-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гастелло, д. 10, литера. А, пом. 11-Н, общая площадь 217,7 кв. м, кадастровый номер 78:14:0007643:3320, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 29.05.2025, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В ч.п. 1 установлены перегородки, образована новая ч.п., оборудована ванная; в стене между ч.п. 1 пом. 11-Н и чп. 2 пом. 8-Н оборудована дверной проем; перегородка с дверным проемом между ч.п. 3 и ч.п. 4 демонтирована, в ч.п. 5 установлены перегородки, образована новая ч.п., оборудована душевая; перегородка с дверным проемом между ч.п. 6 и ч.п. 7 демонтирована, в ч.п. 6 установлены перегородки, образована новая ч.п., оборудована душевая; в перегородке между ч.п. 6 и ч.п. 8 дверной проем зашит, один из оконных проемов в ч.п. 8 переоборудован в дверной проем с дверью; в ч.п. 9 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая ч.п., в перегородке между ч.п. 9 и ч.п. 11 оборудован дверной проем. Внешние границы не изменены
Состояние объекта	Стандартная отделка (Требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреева А.С.
Подпись	
Дата	29.05.2025



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

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, ул. Гастелло, д. 10, литера. А, пом. 11-Н, общая площадь 217,7 кв. м, кадастровый номер 78:14:0007643:3320, цокольный этаж	42 260	9 200 000	50 712	11 040 000
Итого:	42 260	9 200 000	50 712	11 040 000

