КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Шевченко, д. 9, литера. А, пом. 11-Н, общая площадь 80,6 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002100:1555, подвал

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 18.03.2025.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

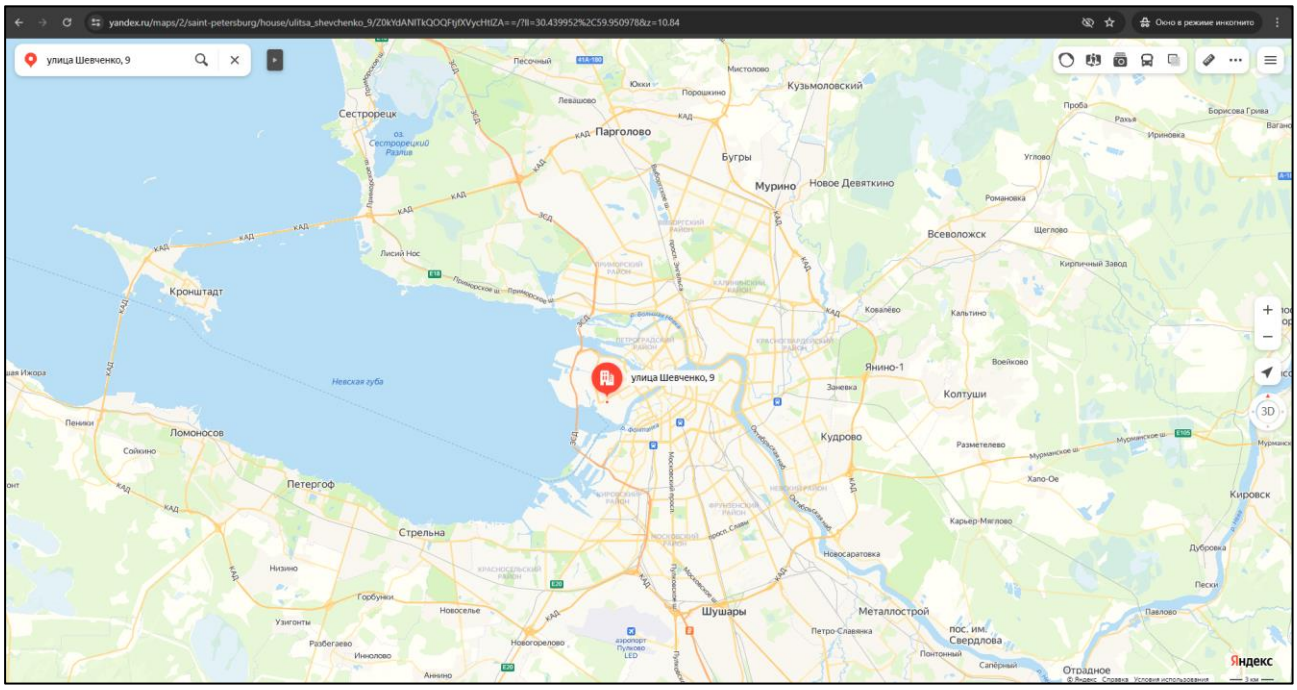


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

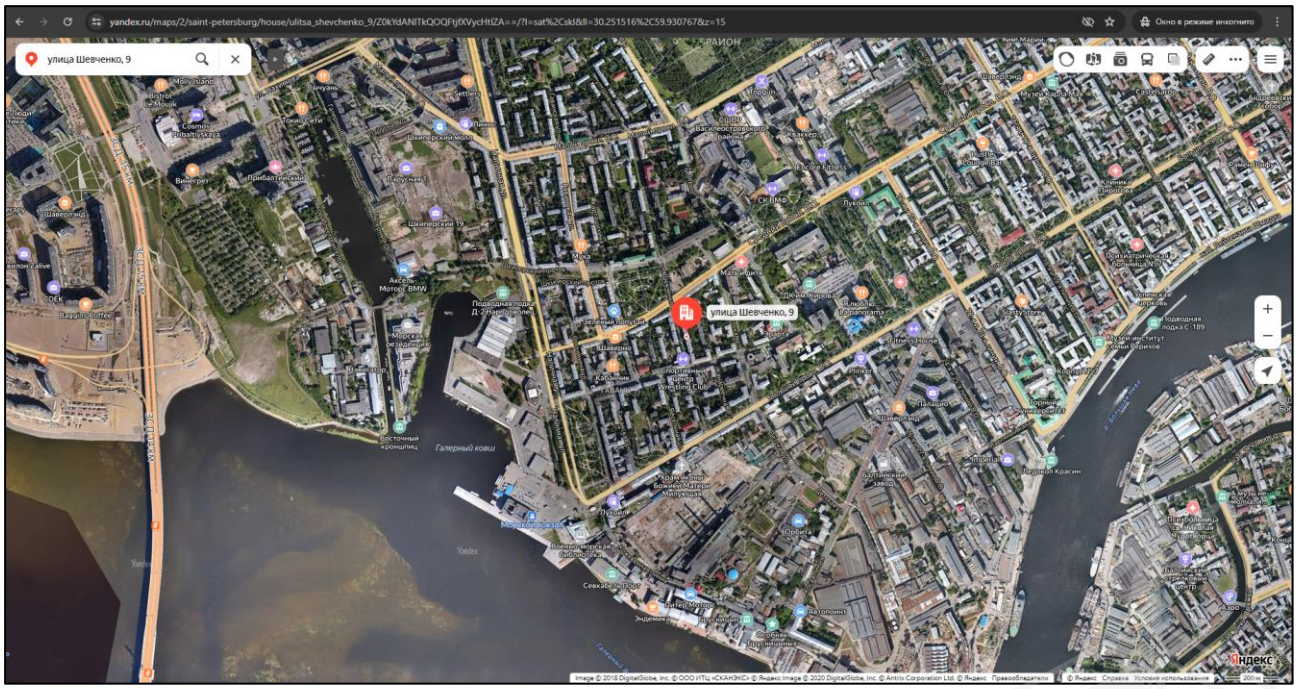
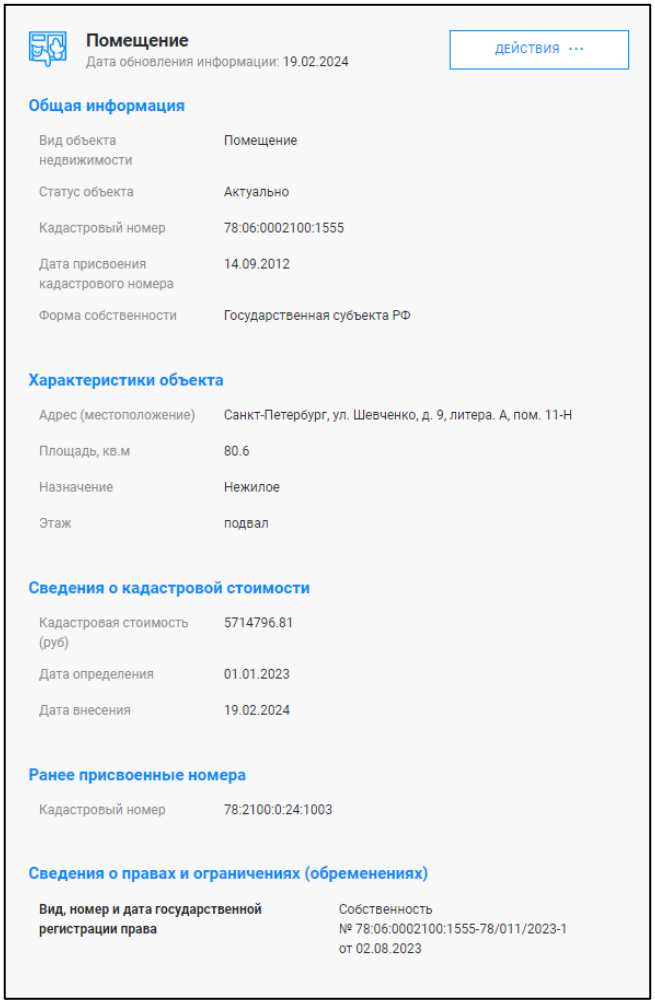


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	80,6 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002100:1555
Кадастровая стоимость, руб.	5 714 796,81
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	70 903,19
Наименование	данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	2,50 м (заглубление -1,25 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002100:1555-78/011/2023-1 от 02.08.2023
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В ч.п.2,3,4,5 оконные проемы зашиты/заложены. В ч.п.5 установлены перегородки. В помещении проходят транзитные трубы. В ч.п.5 частично высота потолка визуально менее 160 см. Входная дверь в помещение 11-Н демонтирована.
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	78:06:0002100:1555
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Шевченко, д. 9, литера. А, пом. 11-Н
Площадь, кв.м	80.6
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	5714796.81
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	19.02.2024

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:2100:0:24:1003

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:06:0002100:1555-78/011/2023-1 от 02.08.2023

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

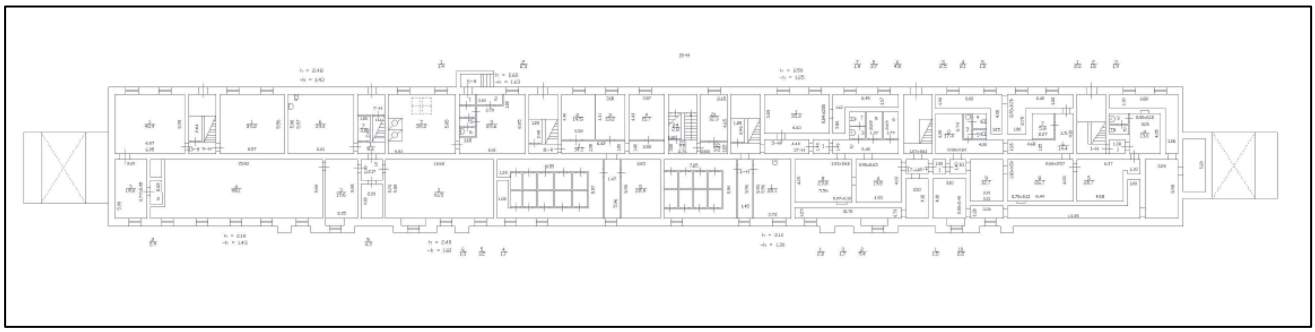


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

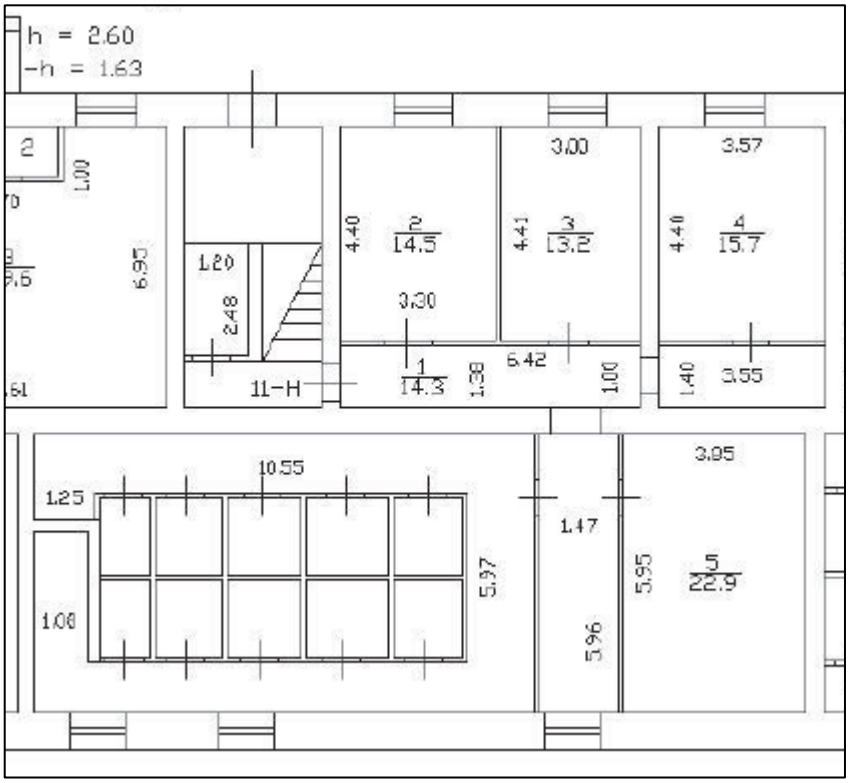


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в 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, спортзалы, кафе, аптеки, магазины, детские сады, гостиница, Художественный лицей, Покровская больница, Психоневрологический диспансер, Консульство Сейшельских островов.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Среднего пр. В.О.

Ближайшая станция метро «Василеостровская» располагается в 28 минутах (2,34 км) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 19.03.2024 г. № КУВИ-001/2024-78672159 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-2526 от 18.10.2023 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-20993/23-0-1 от 29.08.2023 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Шевченко, дом 9, 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(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 16.04.202 3) "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 (строени я, 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 ре конструкции линейных объектов".

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 3277-РЗ от 11.12.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 9, литера А, пом. 18-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.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фото № 1 – Подъездные пути

Фото № 2 – Подъездные пути

Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки

Фото № 4 – Адресный указатель

Фото № 5 – Проход во двор под арку

Фото № 6 – Внутреннее окружение

Фото № 7 – Внутреннее окружение

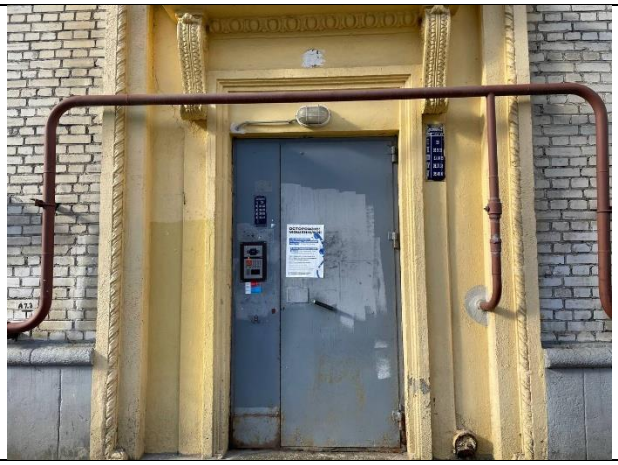


Фото № 8 – Вход общий со двора

Фото № 9 – Окна помещения

Фото № 10 – Вход в помещение

Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения

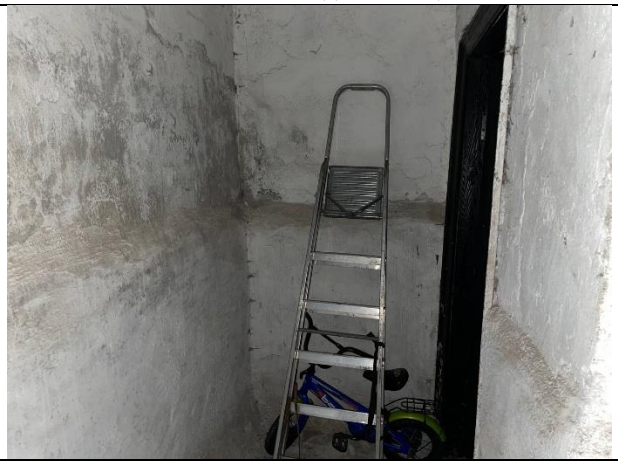


Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения

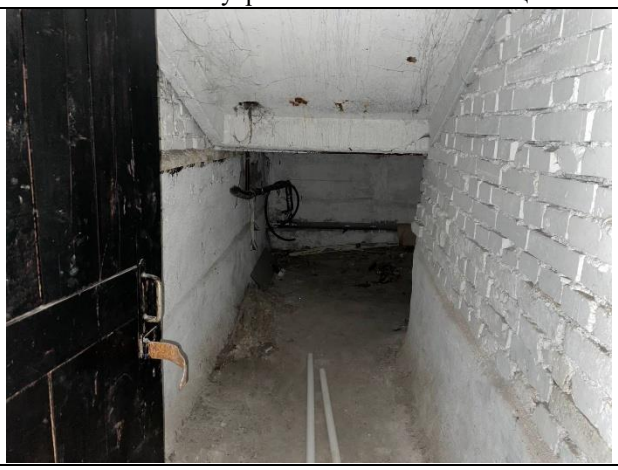


Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения

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

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

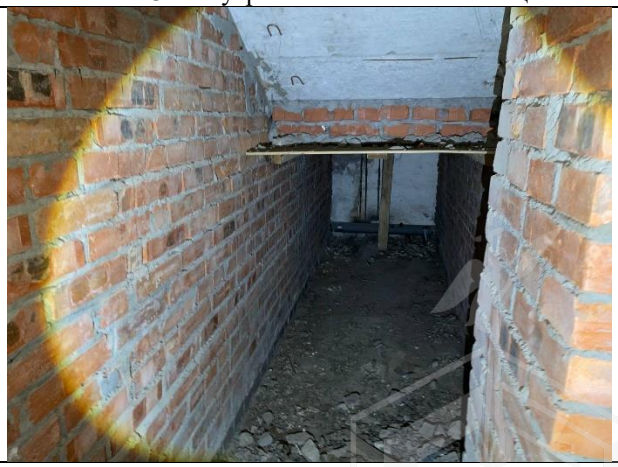


Фото № 30 – Внутреннее состояние помещения

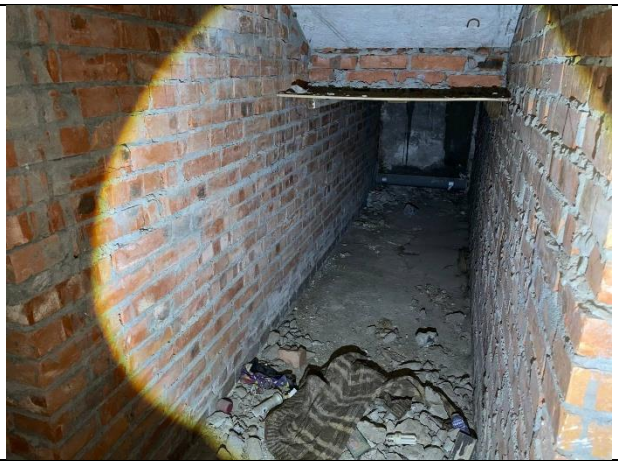


Фото № 31 – Внутреннее состояние помещения	Фото № 32 – Внутреннее состояние помещения
Фото № 33 – Внутреннее состояние помещения	Фото № 34 – Внутреннее состояние помещения
Фото № 35 – Внутреннее состояние помещения	Фото № 36 – Внутреннее состояние помещения

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Шевченко, д. 9, литера. А, пом. 11-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Шевченко, д. 9, литера. А, пом. 11-Н, общая площадь 80,6 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002100:1555, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 18.03.2025., при дневном освещении.
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В ч.п.2,3,4,5 оконные проемы зашиты/заложены. В ч.п.5 установлены перегородки. В помещении проходят транзитные трубы. В ч.п.5 частично высота потолка визуально менее 160 см. Входная дверь в помещение 11-Н демонтирована.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	18.03.2025

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 производственно-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, ул. Шевченко, д. 9, литера. А, пом. 11-Н, общая площадь 80,6 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002100:1555, подвал	35 980	2 900 000	43 176	3 480 000
Итого:	**35 980**	**2 900 000**	**43 176**	**3 480 000**