

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: город Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения муниципальный округ Чкаловское, улица Профессора Попова, дом 44, литера Б, помещение 8Н, общая площадь 12,4 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003203:323, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 29.08.2025.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

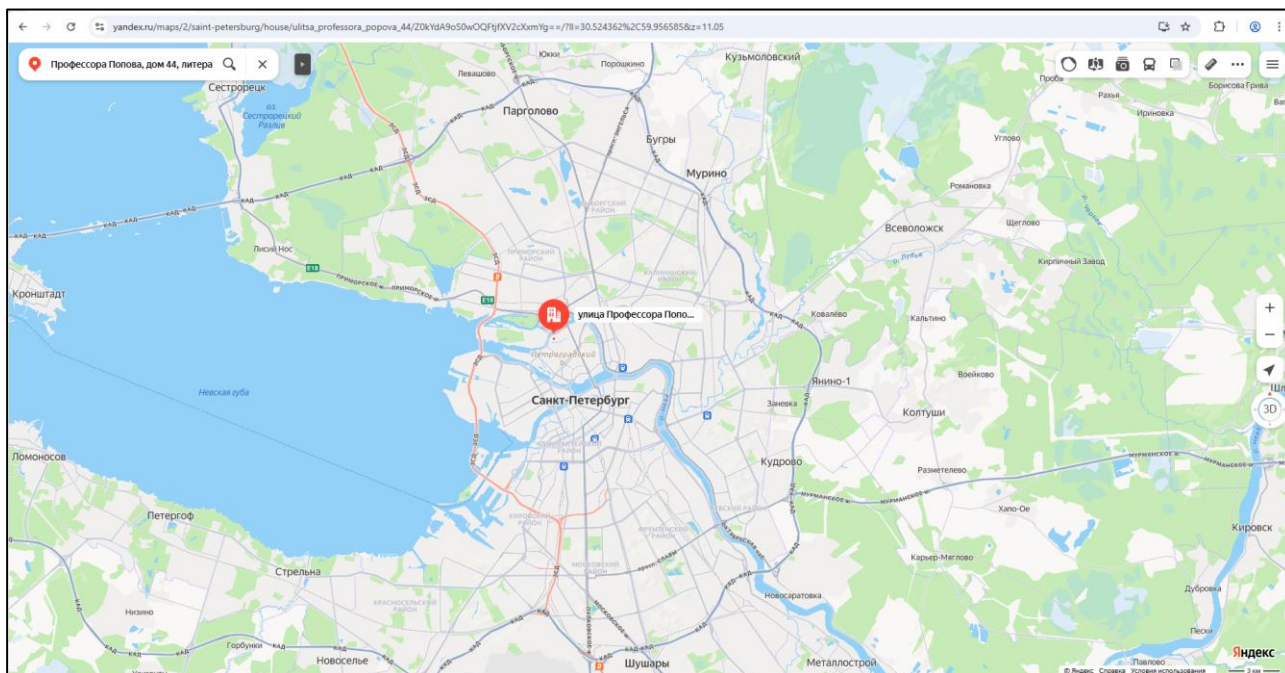


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

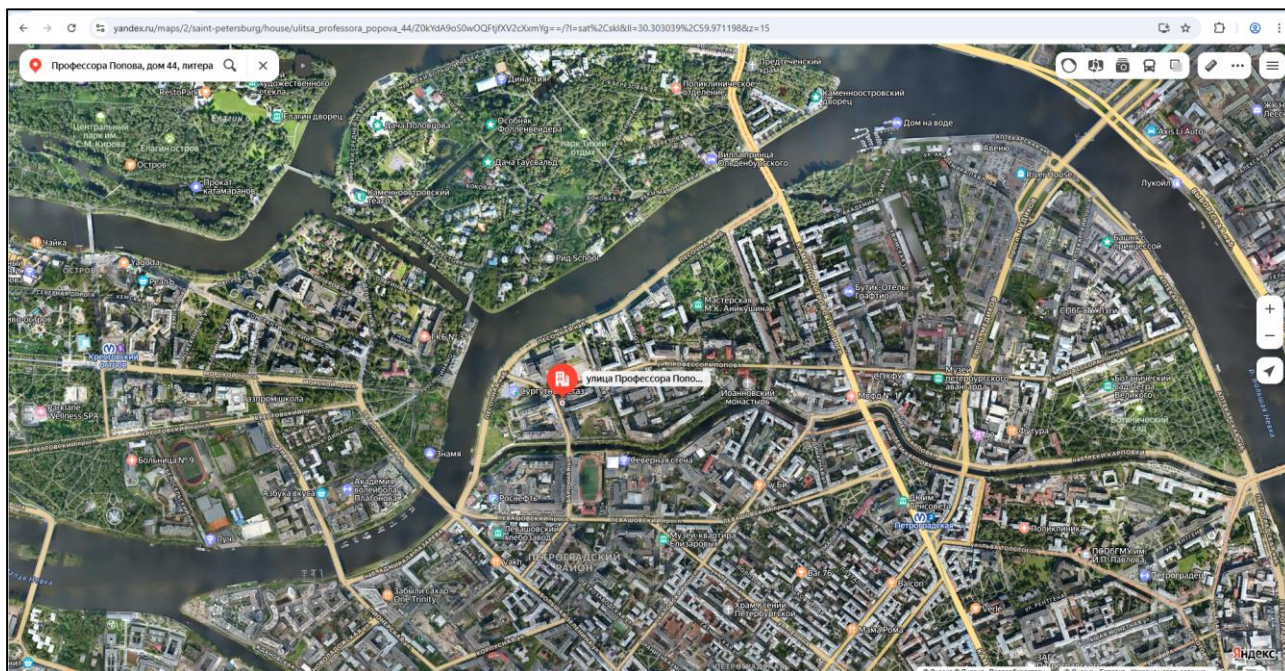


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	12,4 кв. м
Кадастровый номер	78:07:0003203:323
Кадастровая стоимость, руб.	2 617 691,12
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	211 104,12
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	2,62 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:07:0003203:323-78/011/2024-1 от 27.12.2024
Вход	2 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены.
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.



Помещение

Дата обновления информации: 23.01.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Помещение

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

78:07:0003203:323

Дата присвоения кадастрового номера

27.12.2024

Форма собственности

Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

город Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения муниципальный округ Чкаловское, улица Профессора Полова, дом 44 литера Б, помещение 8Н

Площадь, кв.м

12.4

Назначение

Нежилое

Этаж

1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

2617691.12

Дата определения

01.01.2023

Дата внесения

22.01.2025

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность
№ 78:07:0003203:323-78/011/2024-1
от 27.12.2024

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



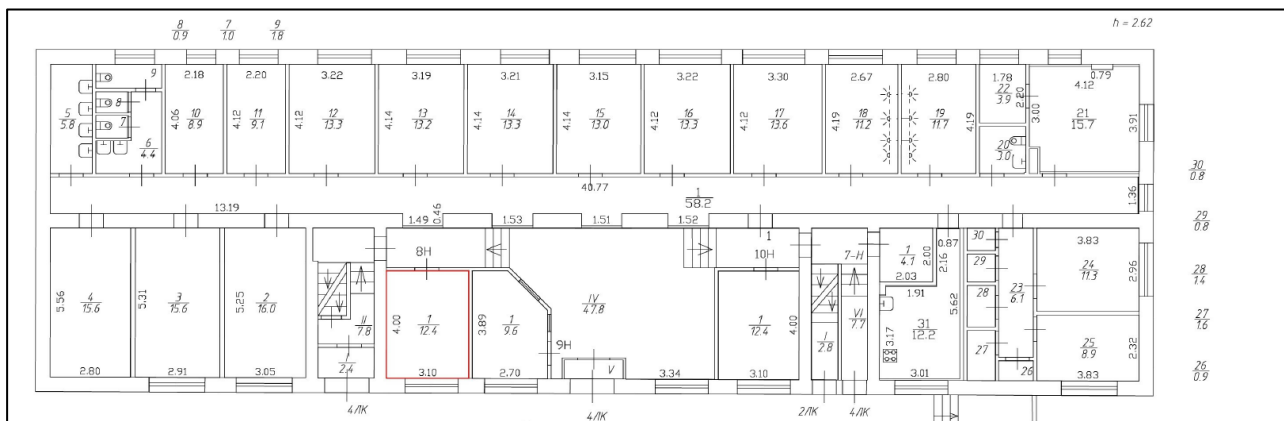


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

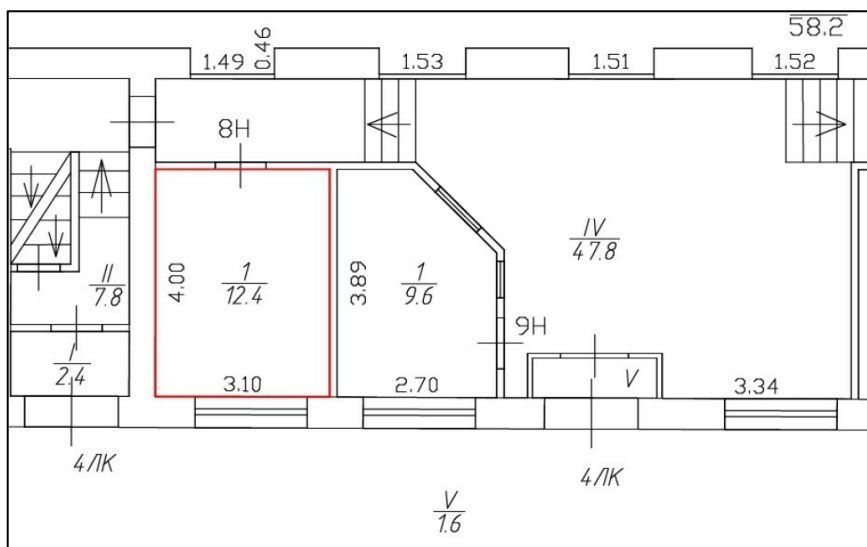


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

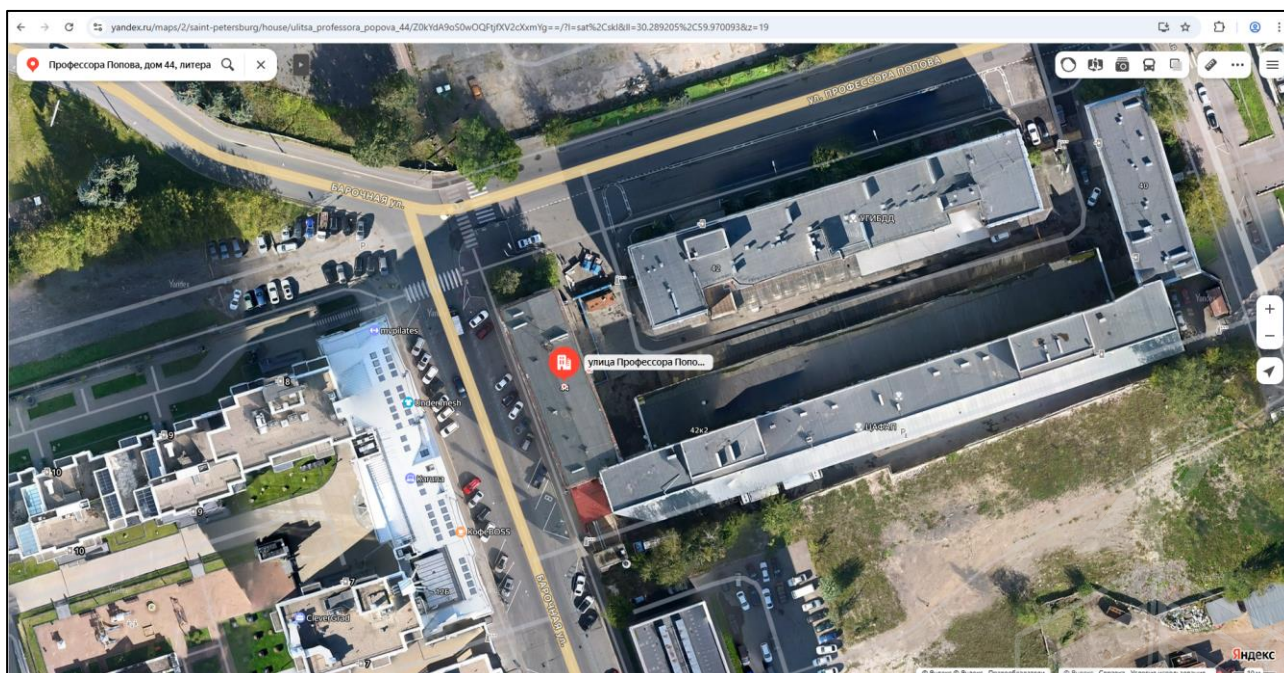


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: госавтоинспекция, АЗС Сергутнефтегаз, кафе, пункт выдачи Озон, отель, .

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии менее 0,5 км от крупных транспортных магистралей – Левашовского пр., Песочной наб.

Ближайшая станция метро «Чкаловская» располагается в 17 минутах (1,25 км) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.06.2025г. № КУВИ-001/2025-116667347 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-5558/25-0-0 от 06.03.2025 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Чкаловское, улица Профессора Попова, дом 44, литера Б 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(07)01).

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 26.02.202 5) «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 № 2159-рз от 12.08.2025 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, улица Профессора Попова, д. 44, литера Б, пом. 8-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 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути

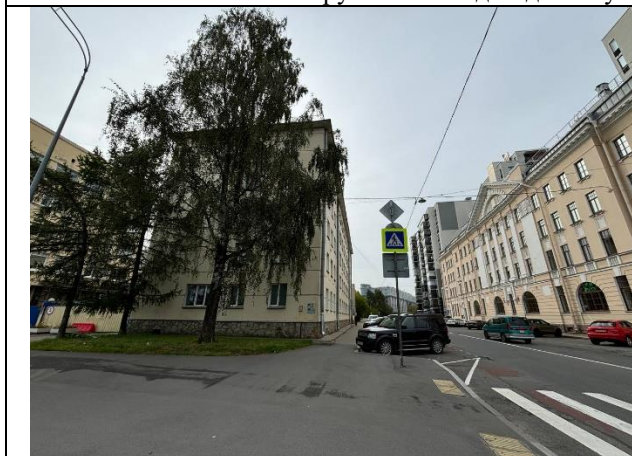


Фото № 3 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 4 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 5 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 6 – Вход в здание, в котором находится Объект оценки





Фото № 7 – Вход в здание, в котором находится
Объект оценки



Фото № 8 – Вход в помещение со двора

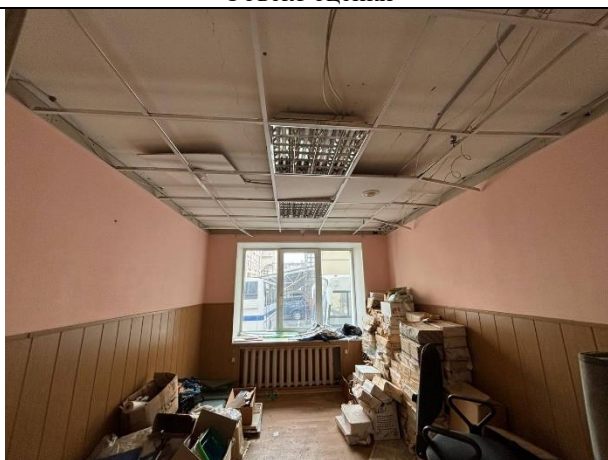


Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



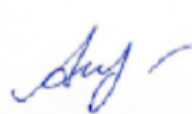
Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения муниципальный округ Чкаловское, улица Профессора Попова, дом 44, литера Б, помещение 8Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: город Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения муниципальный округ Чкаловское, улица Профессора Попова, дом 44, литера Б, помещение 8Н, общая площадь 12,4 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003203:323, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 29.08.2025, при дневном освещении.
Вход	2 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены.
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	29.08.2025



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 кладовой.*

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: город Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения муниципальный округ Чкаловское, улица Профессора Попова, дом 44, литера Б, помещение 8Н, общая площадь 12,4 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003203:323, 1 этаж	151 613	1 880 000	181 935	2 256 000
Итого:	151 613	1 880 000	181 935	2 256 000

