

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Дачный проспект, дом 11, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 165 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008431:6806, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 12.11.2022

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

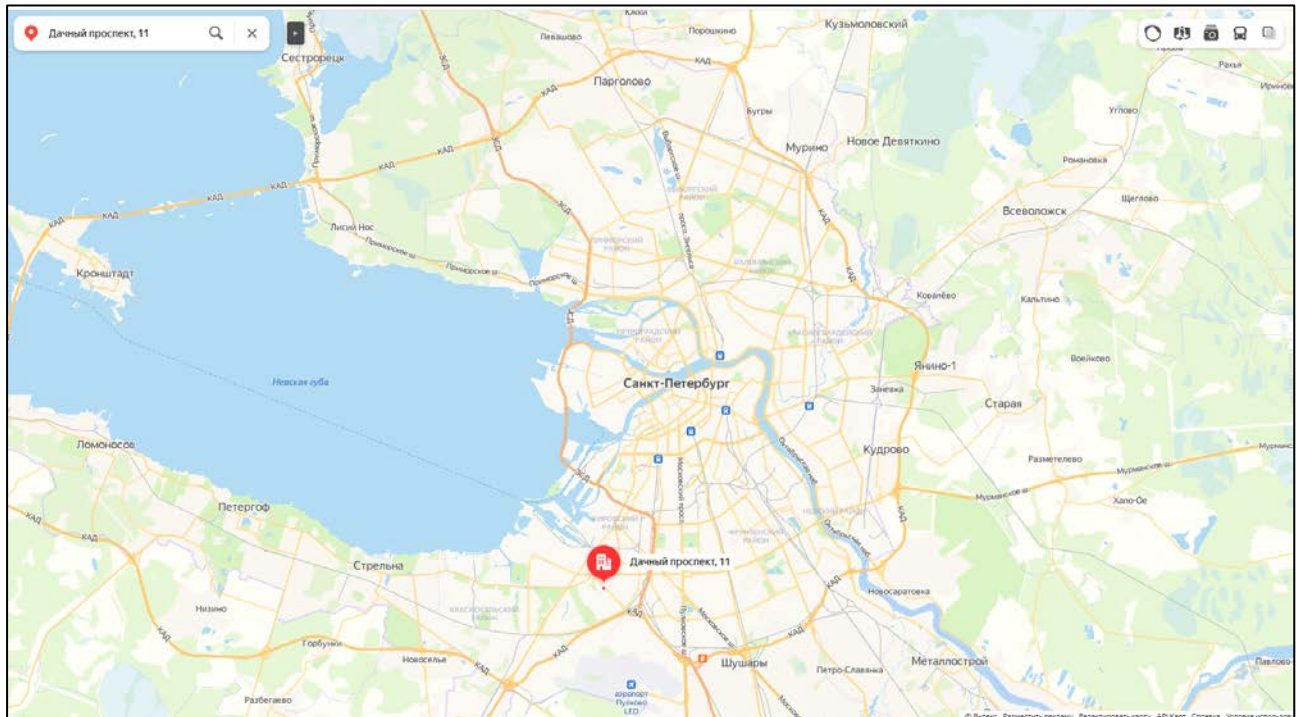


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



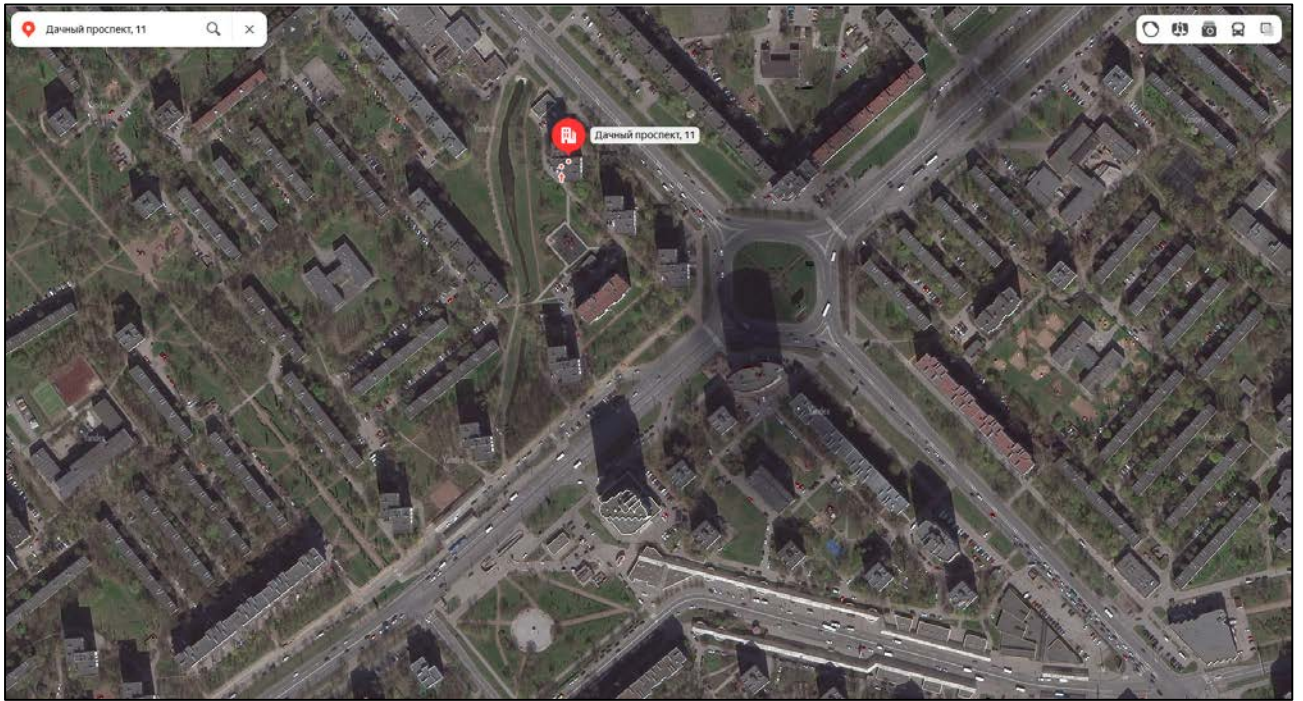



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	195 кв. м
Кадастровый номер	78:15:0008431:6806
Кадастровая стоимость, руб.	11 929 623,24
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	61 177
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цоколь
Высота помещения, м	н\д
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 1510579.1 от 14.04.2001
Вход	Отдельный с улицы, отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены множественные перепланировки. Наружные границы объекта не изменены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой



Помещение

Дата обновления информации: 19.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:15:0008431:6806
Дата присвоения кадастрового номера	19.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Дачный, д. 11, литера. А, пом. 1-Н
Площадь, кв.м	165
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	11929623.24
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:8431:0:9:1
-------------------	---------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 1510579.1 от 14.04.2001
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 78:15:0008431:6806-78/041/2018-1 отсутствует

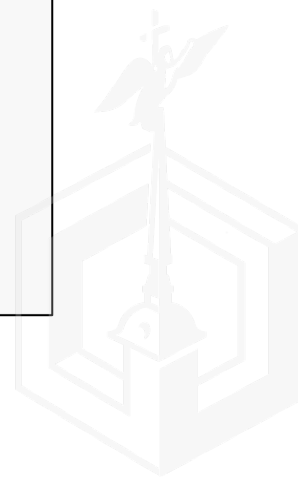


Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

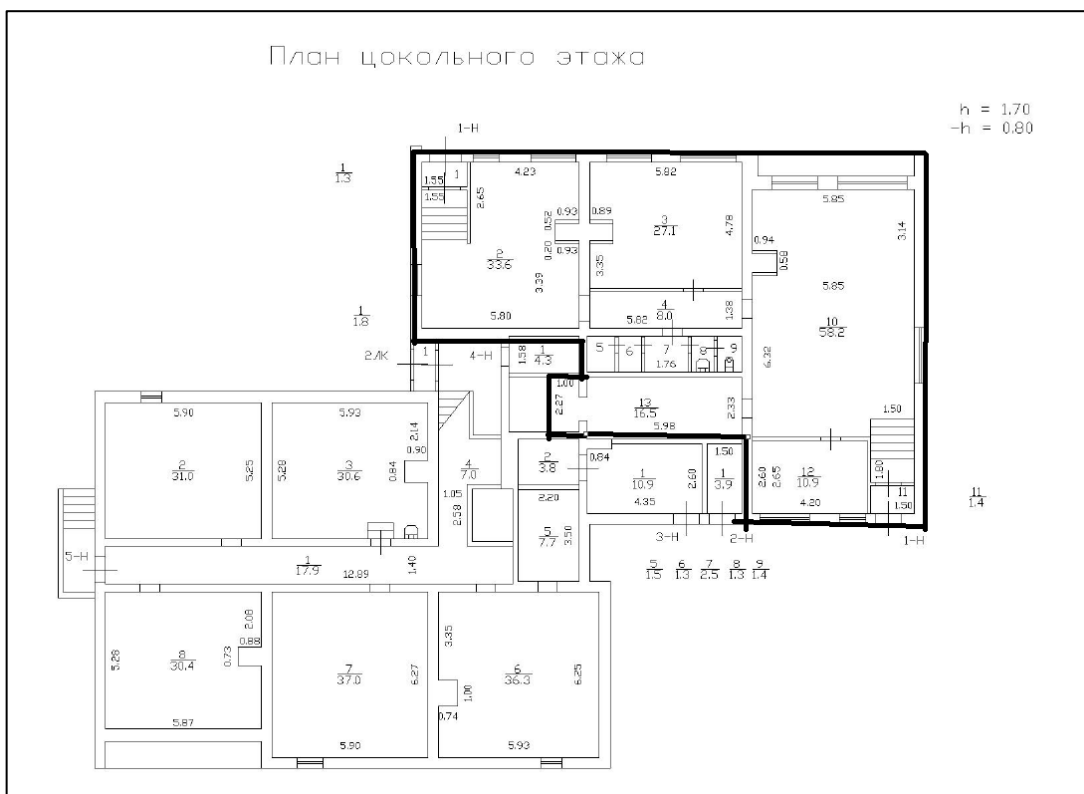


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

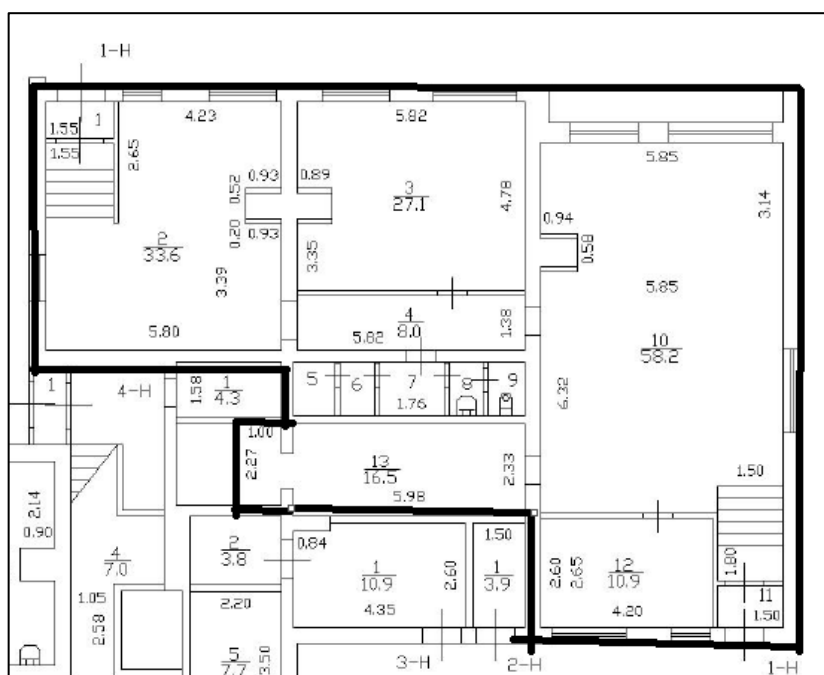


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Кировском 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: адвокатская контора, продуктовые магазины, парикмахерская, школа №279, служба газового хозяйства, бар, магазин одежды, багетная мастерская и другие объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на крупной транспортной магистрали – Дачном проспекте, до проспекта Ветеранов – около 200 м.

Ближайшая станция метро «Проспект Ветеранов» располагается в 6 минутах (480 м.) ходьбы пешком.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2022-22546794 от 17.02.2022 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, Дачный пр., дом 11, литера А, помещение 1-Н не зарегистрировано.

В соответствии с письмом СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-5183/21-0-1 от 30.06.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Дачный пр., дом 11, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Согласно письму Главного Управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу №ИП-130-1891 от 26.07.2021 г. Объект оценки, расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, Дачный пр., дом 11, литера А, помещение 1-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Дачный пр., дом 11, литера А», обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объектов:

- 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 Объектах, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути

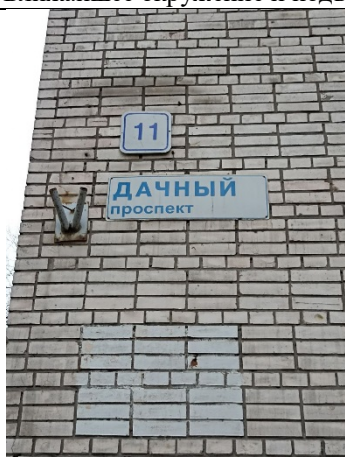


Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Вход в помещение (общий со двора)



Фото № 5 – Здание, в котором находится объект оценки



Фото № 6 – Вход в помещение

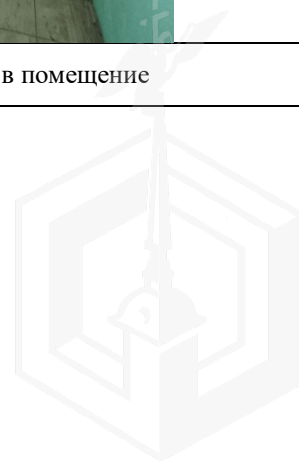




Фото № 7 – Расположение окон оцениваемого помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Проход к помещению

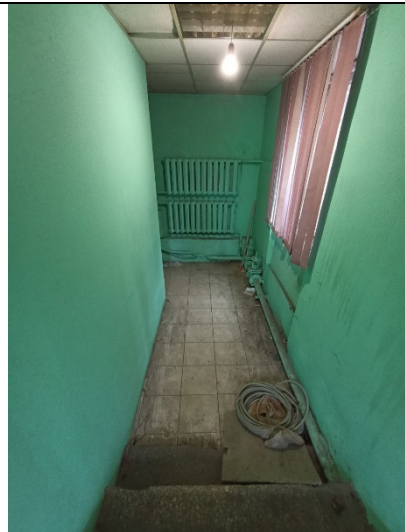


Фото № 10 – Проход к помещению



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:
г. Санкт-Петербург, Дачный проспект, дом 11, литера А, помещение 1-Н,
общая площадь 165 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008431:6806, цокольный этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Дачный проспект, дом 11, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 165 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008431:6806, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 12.11.2022, при дневном освещении
Вход	Отдельный с улицы, отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены множественные перепланировки. Наружные границы объекта не изменены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	12.11.2022



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 с тем, что 21.09.2022 была объявлена частичная мобилизация указом Президента РФ от 21.09.2022 N 647 "Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации", оценка проводится в условиях неопределенности, поскольку данная ситуация может оказывать влияние на экономику страны и на рынок недвижимости в частности

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Дачный проспект, дом 11, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 165 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008431:6806, цокольный этаж	67 879	11 200 000	81 455	13 440 000
Итого:	67 879	11 200 000	81 455	13 440 000

