

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 96, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 115,8 кв.м, кадастровый номер 78:40:0019146:3834, технический этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 21.04.2023.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

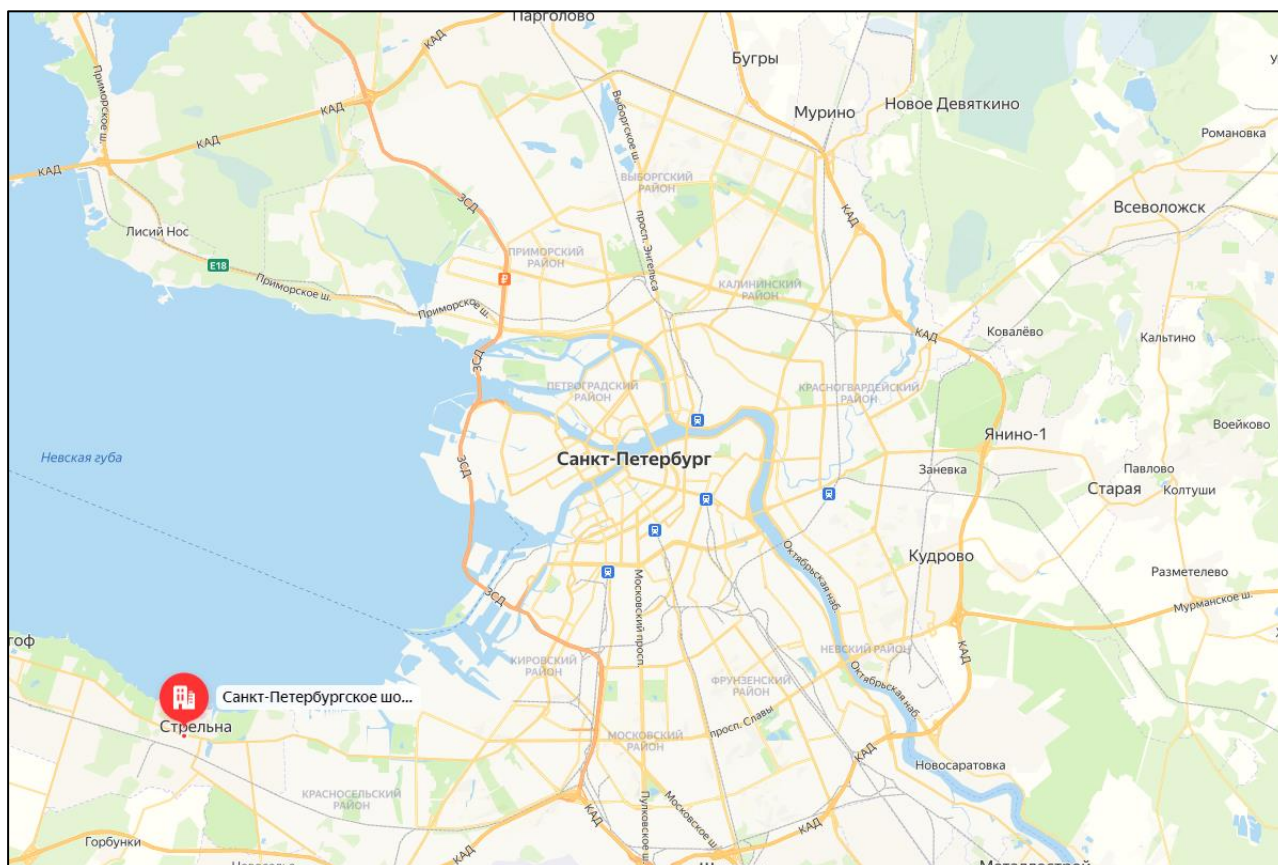


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

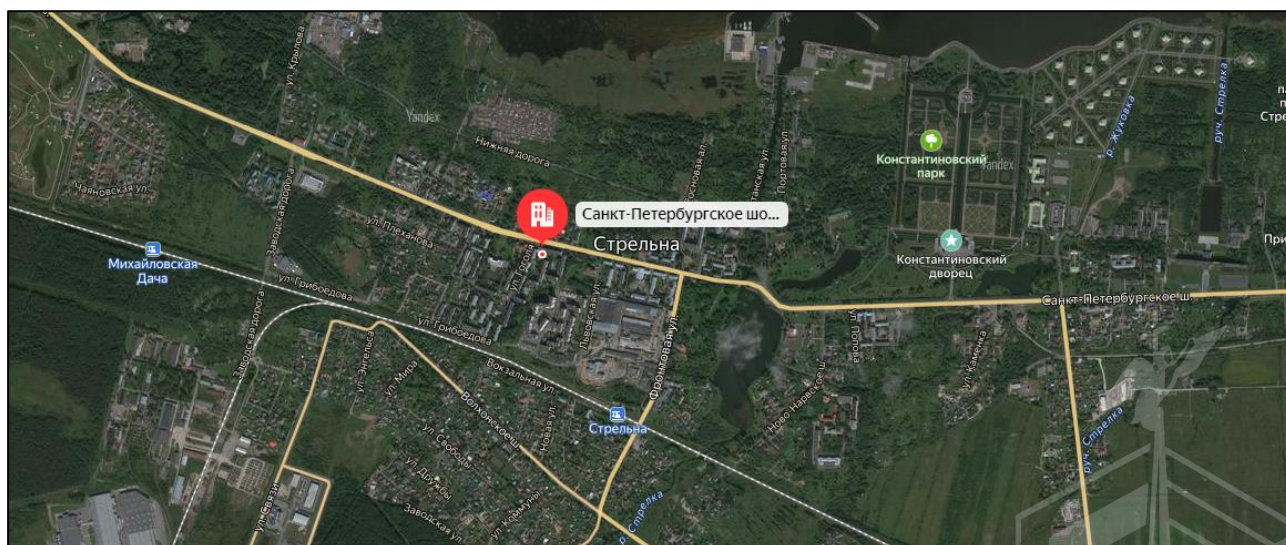


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	115,8 кв. м
Кадастровый номер	78:40:0019146:3834
Кадастровая стоимость, руб.	2 655 148,09
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	22 928,73
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Технический этаж
Высота помещения	2,50
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-01-138/2003-166.3 от 16.10.2003
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В перегородке между ч.п.1 и ч.п.3 оборудован дверной проем
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.

Помещение

Дата обновления информации: 19.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:0019146:3834
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, п. Стрельна, ш. Санкт-Петербургское, д. 96, литер. А, пом. 4-Н
Площадь, кв.м	115.8
Назначение	Нежилое
Этаж	технический этаж

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2655148.09
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

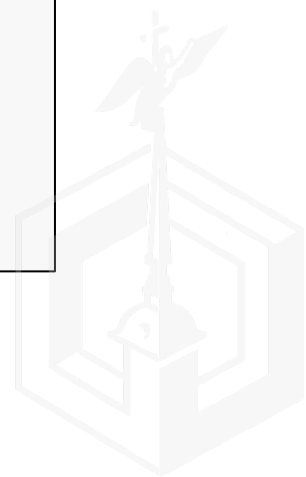
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:40:19146:0:33:3
-------------------	--------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-138/2003-166.3 от 16.10.2003
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



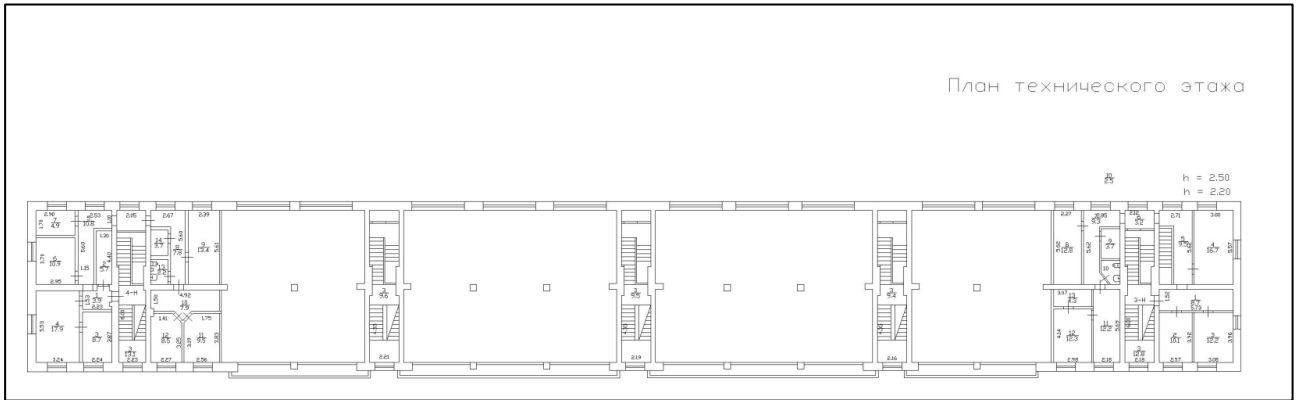


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

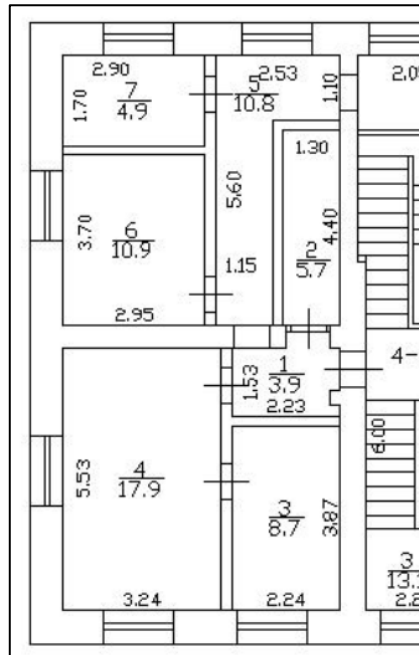


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Петродворцовом 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, а также озелененной территорией.

В ближайшем окружении расположены: школы, Администрация поселка, в пешей доступности Орловский парк.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – Санкт – Петербургское шоссе, на расстоянии около 8 км от КАД.

Ближайшая железнодорожная станция «Стрельна» располагается в 12 минутах (980 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 27.09.2022г. № КУВИ-001/2022-169563060 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7928/21-0-1 от 28.09.2021 г. объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 96, 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 (участок ЗРЗ(21)14).

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 01.08.2021) "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 № 2773-РЗ от 21.11.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 96, литера А, пом. 4-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи 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 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Адресный указатель



Фото № 3 – Ближайшее окружение



Фото № 4 – Вход в помещение



Фото № 5 – Проход к помещению



Фото № 6 – Вход в помещение



Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения

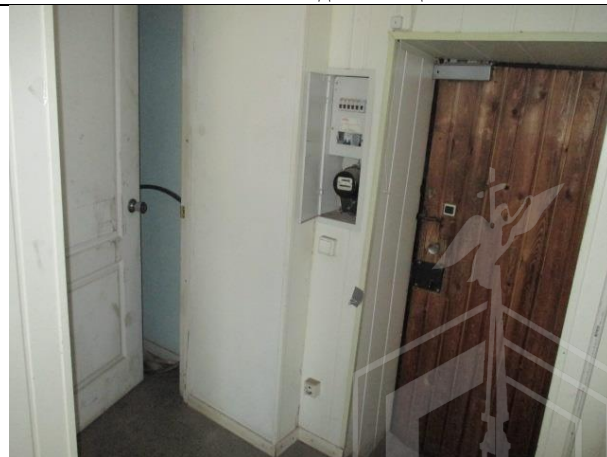


Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения

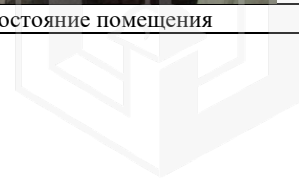




Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



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

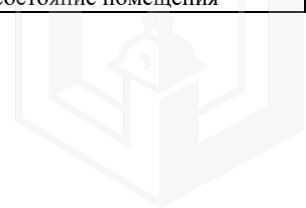




Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



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



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 96, литера А, помещение 4-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 96, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 115,8 кв.м, кадастровый номер 78:40:0019146:3834, технический этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 21.04.2023, при дневном освещении.
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации.
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В перегородке между ч.п.1 и ч.п.3 оборудован дверной проем
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	21.04.2023



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, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 96, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 115,8 кв.м, кадастровый номер 78:40:0019146:3834, технический этаж	27 634	3 200 000	33 161	3 840 000
Итого:	27 634	3 200 000	33 161	3 840 000

