

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Стрельбищенская улица, дом 16, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 256,9 кв.м, кадастровый номер 78:13:0007332:1232, 1,2 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 03.04.2023.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

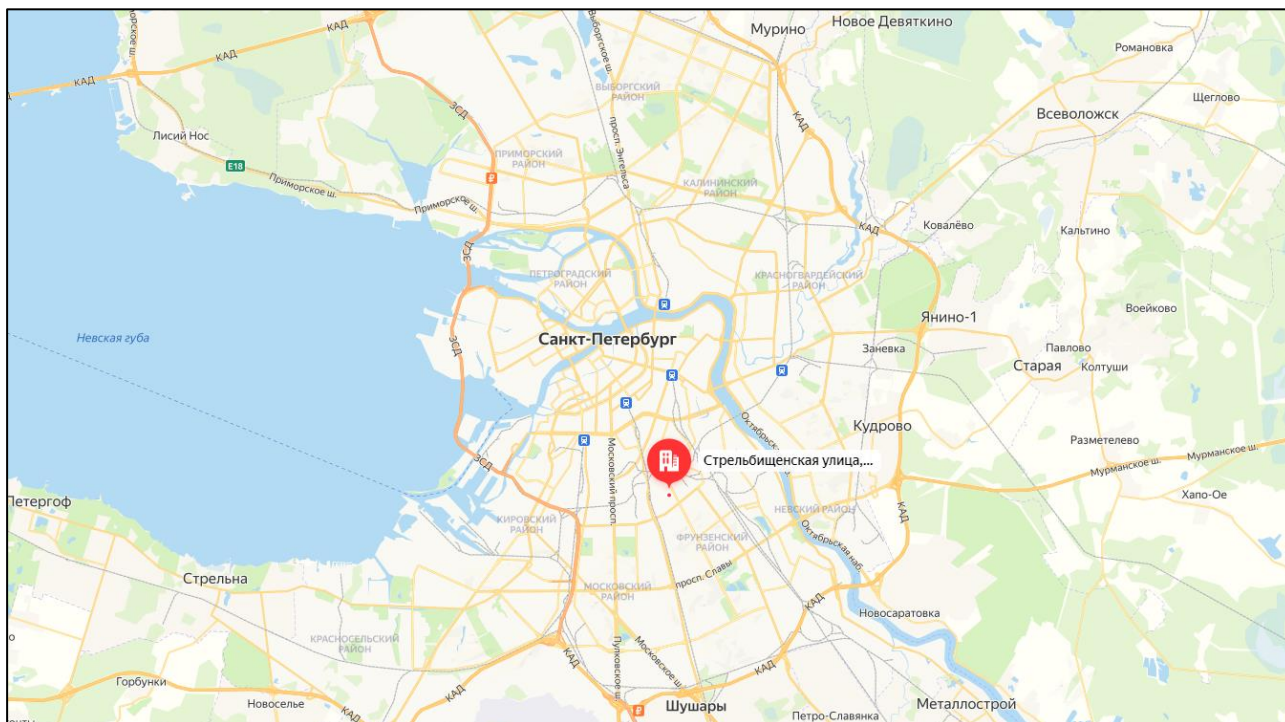


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

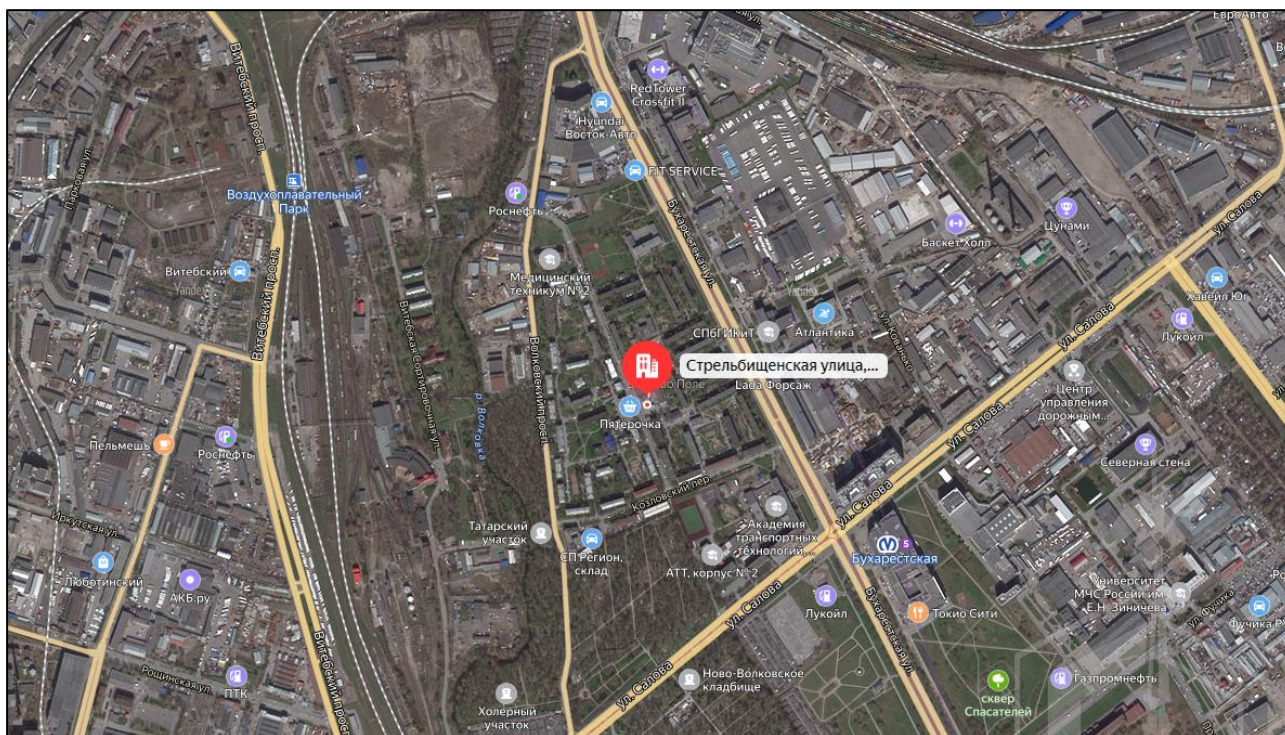



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	256,9 кв. м
Кадастровый номер	78:13:0007332:1232
Кадастровая стоимость, руб.	4 449 574,79
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	17 320,26
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Этаж №1, Этаж №2
Высота помещения	3,01 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:13:0007332:1232-78/011/2021-1 от 03.03.2021
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации.
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.



Помещение
Дата обновления информации: 18.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:13:0007332:1232
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Стрельбицкая, д. 16, литера. А, пом. 6-Н
Площадь, кв.м	256.9
Назначение	Нежилое
Этаж	1

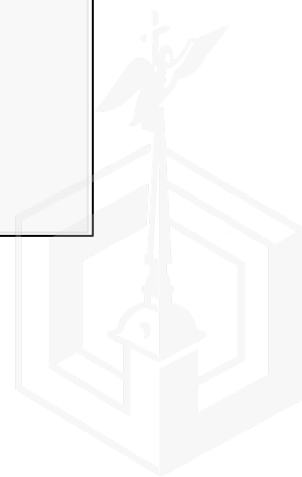
Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4449574.79
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:13:0007332:1232-78/011/2021-1 от 03.03.2021
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



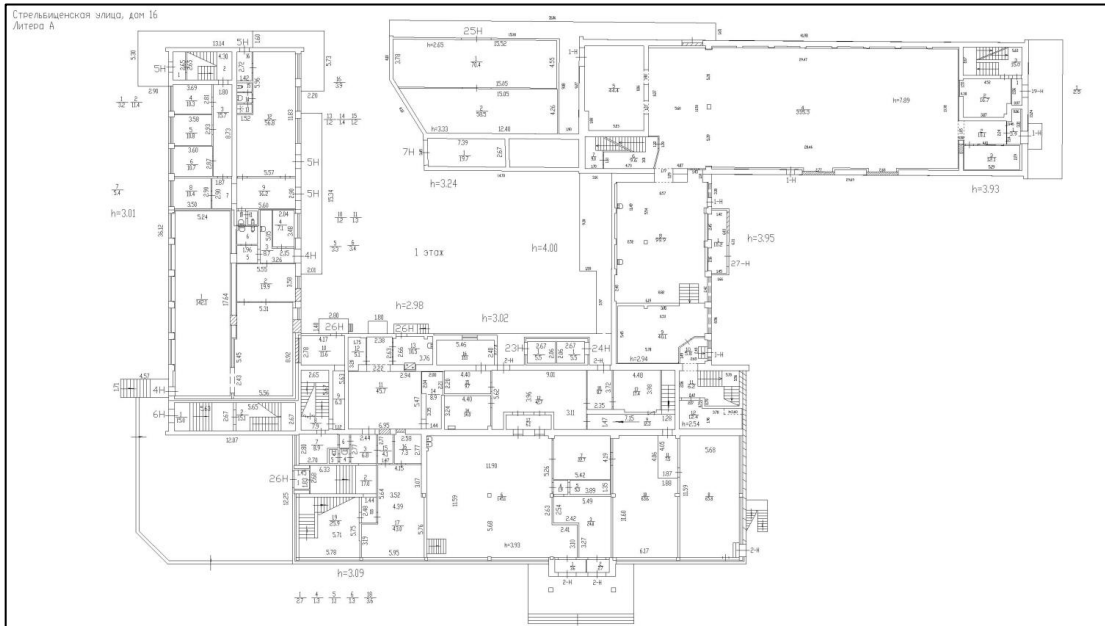


Рисунок 4. Расположение объекта на плане 1 этажа

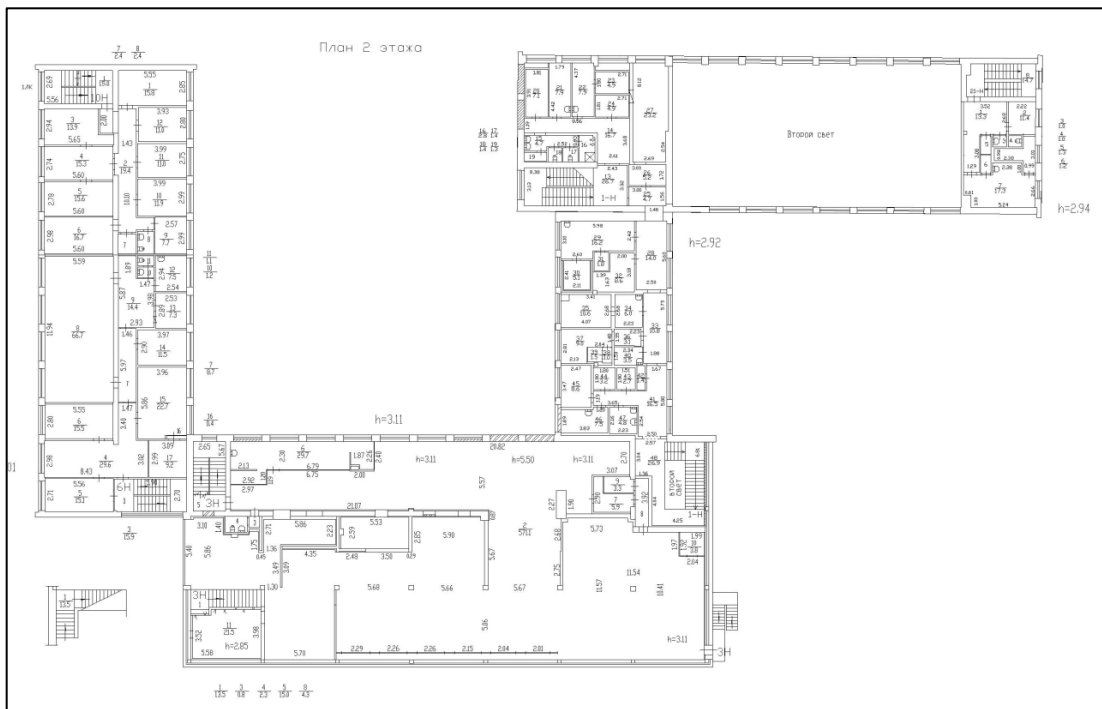


Рисунок 5. Расположение объекта на плане 2 этажа

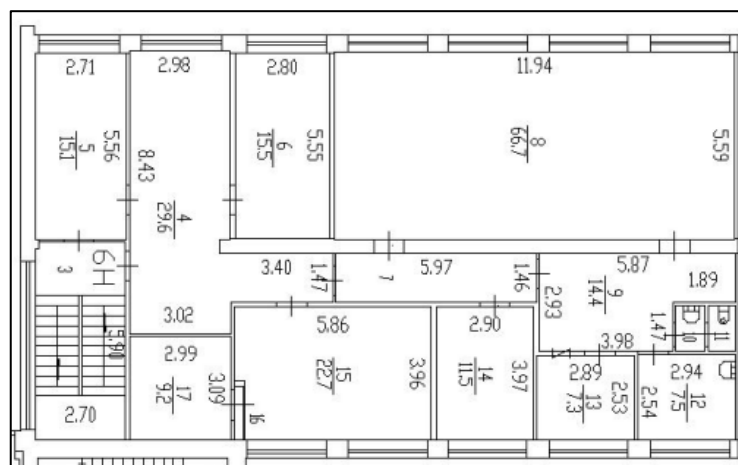
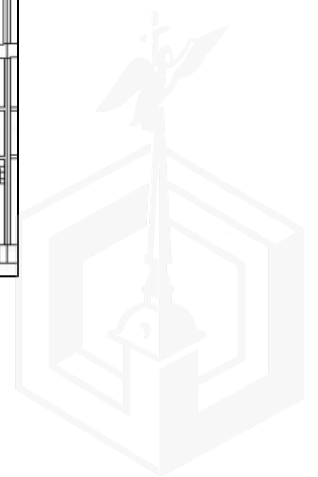


Рисунок 6. План оцениваемого помещения



2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Фрунзенском районе г. Санкт-Петербурга.

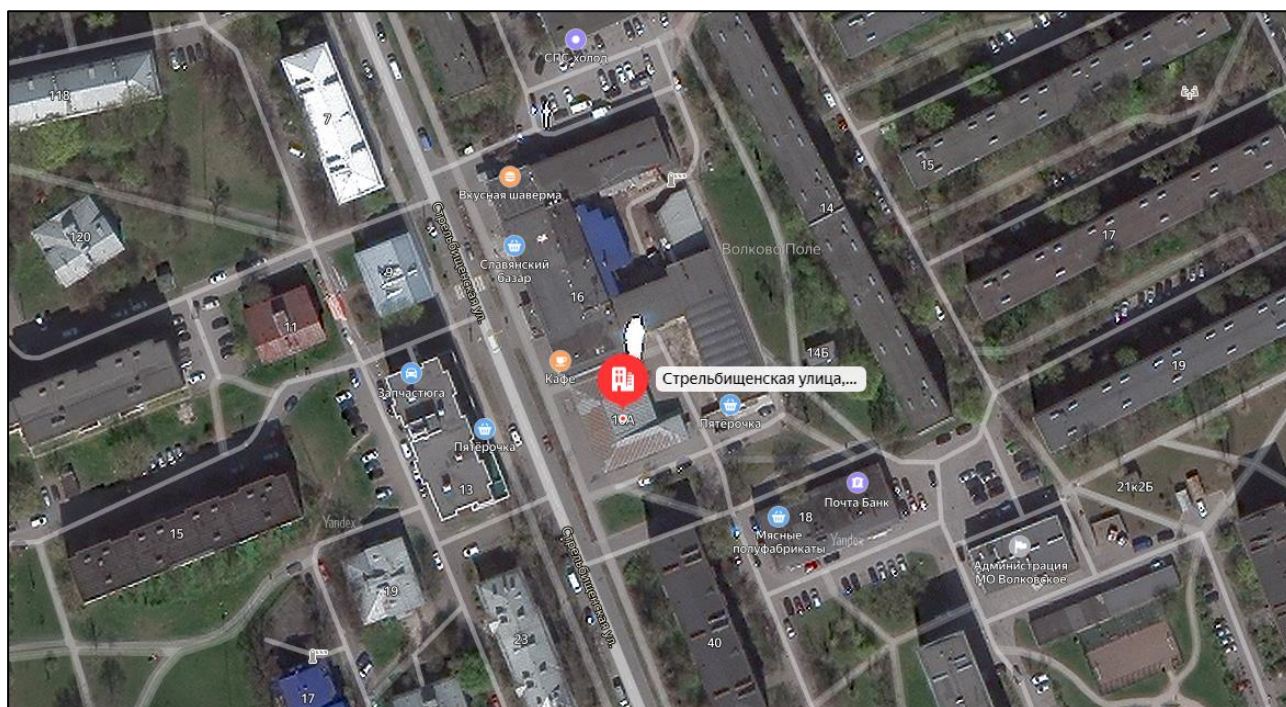


Рисунок 7. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, детские сады, учебные заведения, медицинские учреждения, в пешей доступности расположен Геодезический сквер и кладбище.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 690 м от транспортной магистрали – ул. Салова.

Ближайшая станция метро «Бухарестская» располагается в 9 минутах (730 м) пешей доступности.

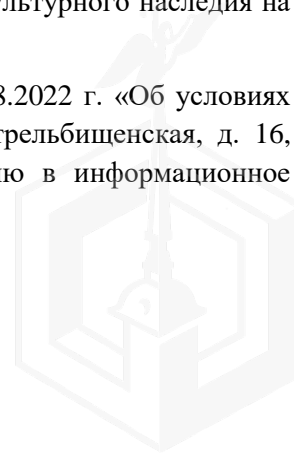
2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 08.07.2022г. № КУВИ-001/2022-114103557 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-1281/22-0-1 от 22.03.2022 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Стрельбищенская улица, дом 16, 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 Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2131-РЗ от 25.08.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Стрельбищенская, д. 16, литера А, пом. 6-Н»: Обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта, отсутствуют.



2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Вход в помещение

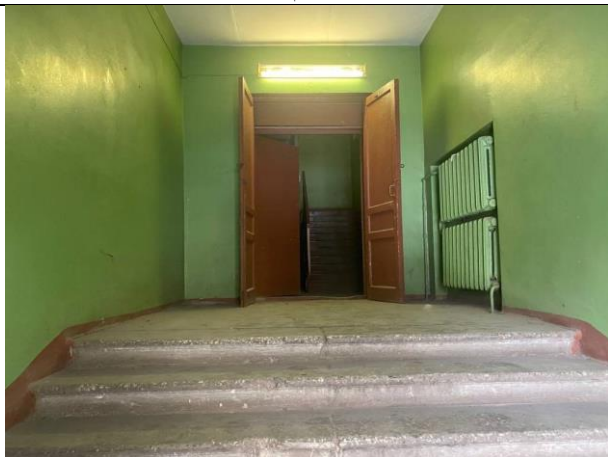


Фото № 5 – Вход в помещение (1 Этаж)

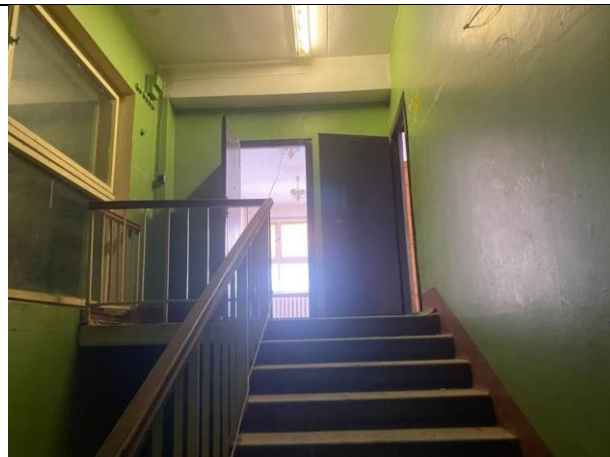


Фото № 6 – Вход в помещение



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



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Стрельбищенская улица, дом 16, литера А, помещение 6-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Стрельбищенская улица, дом 16, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 256,9 кв.м, кадастровый номер 78:13:0007332:1232, 1,2 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 03.04.2023, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
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	03.04.2023



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, Стрельбищенская улица, дом 16, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 256,9 кв.м., кадастровый номер 78:13:0007332:1232, 1,2 этаж	52 679	13 530 000	63 200	16 236 000
Итого:	52 679	13 530 000	63 200	16 236 000

